

ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE SVJ za 1. pololetí 2014 - stav ke dni 30. 6. 2014

V souladu s plánem činnosti na rok 2014 se kontrolní komise zabývala především kontrolou vedení účetnictví SVJ, tj.

- 1/ přijaté faktury
- 2/ pohledávky za vlastníky a nájemci nebytových prostor
- 3/ stav bankovních účtů, pokladna
- 5/ podněty, stížnosti

Ad 1/

Kontrola všech předložených přijatých faktur byla prováděna průběžně.

Přestože KK v minulosti opakovaně upozorňovala výbor SVJ na nezbytnost uvedení příslušné objednávky (včetně jména objednatele) v přijaté faktuře, nadále u některých faktur toto nebylo dohledáno.

Ad 2/

Dle účetních dokumentů zpracovaných správcovskou firmou OptimCare s.r.o. stav pohledávek ke dni 30. 6. 2014 činí celkem Kč 382 237,--

- a) za vlastníky Kč 379 337,--
- b) za nájemci nebytových prostor Kč 2 900,--

Počet vygenerovaných upomínek dle dokumentů fy OptimCare s.r.o. ,tj. celkem 28, zcela neodpovídá počtu skutečně odeslaných upomínek dlužníkům, tj. pouze 16 upomínek. Aktuální informace o stavu exekučně vymahaných pohledávek nemá KK písemně k dispozici.

Ad 3/

- a) stav bankovních účtů ke dni 30. 6. 2014 : celkem Kč 9, 558 425,--
- b) stav zůstatku v pokladně Kč 1 985,--

Ad 4/

Čerpání fondu oprav (FO):

Dle výborem SVJ předaného dokumentu fy OptimCare s.r.o. „Vyhodnocení hospodaření ke dni 30. 6. 2014 „, s uvedeným počátečním stavem FO k 1. 1. 2014 ve výši Kč 11, 649 814,-- jsou uvedeny následující údaje:

- rozpočet k 31. 12. 2014 Kč 7, 910 788,--
- rozpočet k 30. 6. 2014 Kč 949 485,--
- čerpání k 30. 6. 2014 Kč 5, 648 604,--
- zůstatek k 30. 6. 2014 Kč 6, 950 694,--

Dle dokumentu „Vyhodnocení hospodaření k 30. 6. 2014“ uveřejněném fy OptimCare s.r.o. pro potřeby KK na úložišti Google, jsou uvedené údaje poněkud odlišné :

- rozpočet k 31. 12. 2014 Kč 3, 784 836,--
- rozpočet k 30. 6. 2014 Kč 1, 910 267,--
- čerpání k 30. 6. 2014 Kč 5, 648 604,--
- zůstatek k 30. 6. 2014 Kč 5, 648 604,--

Pro ilustraci problematičnosti uvedených čísel uvádíme údaje z dokumentu „Vyhodnocení hospodaření k 31. 5. 2014“, kde rozpočet FO k 31. 12. 2014 (předpis záloh) je vyčíslen na závratných Kč 10, 868 213,--. Pro ověření správnosti údaje čerpání FO nemá kontrolní komise k dispozici účetní sestavy nákladů SVJ, ze kterých by bylo možné sumarizovat celkové výdaje položky FO.

Na podnět KK výbor SVJ (viz písemné sdělení z 24. 6. t.r.) záležitost zařazování položek vyjasnil s účtárnou správcovské firmy OptimCare s.r.o. , bohužel ve skutečnosti toto „vyjasnění“ se projevilo v poslední sestavě „Přehledy“ pro možnost vyhodnocení podle typu nákladových položek prakticky nepoužitelné .

Výše uvedené rozporné údaje v položce FO v jednotlivých měsíčních výkazech „Vyhodnocení hospodaření“ se vyskytují i v ročních předpisech záloh také u dalších položek (např. ve výkazu k 31. 5. 2014 je pro položku voda uvedená částka Kč 1, 763 184,--, ale ve výkazu k 30. 4. t.r. je částka Kč 1, 784 000,--).

Ad 5/

K podaným podnětům, které kontrolní komise během 1. pololetí t.r. od vlastníků obdržela písemně, uvádíme následující:

a) Smlouva o pronájmu střešních prostor s o.s. Jablonka

KK ve zprávě na shromáždění SVJ konané 11. 3. t.r. upozornila na nové skutečnosti v souvislosti s provedenou kontrolou střešních prostor a inventarizací nainstalovaných antén a důrazně doporučila výboru co nejdříve novelizovat stávající smlouvu, ve které by měla být rovněž ošetřena rizika vyplývající jak z provozu systému (bezpečnost elektroinstalace), tak i rizika ohrožení okolí objektu pro případ havárie nosných konstrukcí antén. (viz zápis KK o provedené kontrole střeš.prostor). Po urgenci KK k této věci výbor SVJ písemně sdělil dne 5.5. t.r. , že na přípravě nové smlouvy spolupracují a uvedl předpokládaný termín , tj. červenec 2014.

Bohužel, požadovaná smlouva s o.s. Jablonka není dosud uzavřena.

b) Investiční akce LINO-MALBA

V souvislosti s podnětem podaným na výbor SVJ, kterým byl rozporován rozsah výměr stavebních prací této investiční akce (nesoulad přeměřených výměr s údaji ve smlouvě s dodavatelem) výbor SVJ se obrátil 31. 3. 2014 na KK s žádostí o stanovisko, které bylo kontrolní komisí zpracováno a předáno výboru SVJ.

Na základě podnětu a zjištěných skutečností došlo k jednání výboru s dodavatelem (fy OMLUX) i za účasti člena KK a předsedy výběrové komise.

Vzhledem ke skutečnosti, že pro nákladnou investiční akci tak velkého rozsahu nebyl výborem SVJ sjednaný stavební dozor, tak pro další dohadovací řízení záleželo především na stanovisku výboru SVJ jako smluvního partnera, který byl také zodpovědný prakticky v roli investorského dozoru stavby .

Kontrolní komise neměla možnost přístupu ke stavebnímu deníku, kopii dostala předanou výborem až 30. 6. 2014, což bylo v době po ukončení a převzetí stavby .

Zápis o předání a převzetí díla byl podepsán dne 31. 5. 2014 a dle záznamu ve stavebním deníku z 23. 6. 2014 bylo předsedou výboru SVJ podepsané odstranění veškerých závad.

Z ověřování zápisů ve stavebním deníku uvádíme následující poznatky:

- v zanesených pěti zápisech z jednání nejsou v deníku (s výjimkou zápisu z 13. 5. t.r.) uvedeni účastníci jednání. Převážná část zápisů souvisí s přejímkou dokončených vchodů, jsou zde vloženy listy s výčtem zjištěných závad a je uvedený termín pro odstranění závad.
- v deníku nejsou uvedeny a nákladově vyčísleny žádné vícepráce nebo méněpráce
- v deníku dne 10. 6. t.r. je záznam předsedy výboru SVJ, kde žádá na základě kontroly skutečných výměr oproti projektu o snížení ceny , tj. o 156 582,-- Kč vč. DPH a dále žádá o snížení ceny položky č. 29 (vyspravení původních omítek) dle skutečně provedených prací
- v odpovědi zhotovitele ze dne 11. 6. 2014 je k požadavku předsedy výboru SVJ vyjádřen nesouhlas se sdělením, že cena díla je konečná a neměnná s uvedeným poněkud absurdním zdůvodněním: cit. „Veškeré vícepráce či méněpráce byly a jsou ve smlouvě zahrnuty.

Vzhledem k dané situaci KK dne 28. 5. 2014 zaslala písemně žádost výboru SVJ o pozastavení proplacení poslední faktury dodavatelí a to až do doby vyřešení rozporu s výkazem výměr. Bohužel, přesto tato faktura byla firmě OMLUX uhrazena v plné výši, tj. Kč 1, 016 412,- dne 7. 7. 2014 viz výpis plateb z bankovního účtu.

Za kontrolní komisi SVJ:

Irena Smetáčková v.r.
předseda

JUDr. Zora Švabíková v.r.

Ing. Jan Pokorný v.r.