

Zpráva kontrolní komise SVJ Jablonecká 420-409,713,714

na shromáždění konaném 21.11.2011

Kontrolní komise pracovala v tříčlenném složení, Alena Šuttyová – předseda, Ing. Jan Pokorný a Irena Smetáčková. Za svoji činnost odpovídá shromáždění SVJ a podává tedy shromáždění zprávu o své činnosti za uplynulé období. Ve své činnosti postupovala kontrolní komise dle přijatého plánu a výsledky svých zjištění i příslušné návrhy jsou uvedeny následně.

1) Kontrola hospodaření SVJ

Kontrolní komise si v průběhu roku vyzvedávala u správce objektu účetní sestavy, prováděla jejich kontrolu pro průběžné monitorování hospodaření SVJ v oblasti fakturace dodavatelských činností a jejich financování, změny bankovních účtů, pohybů hotovostí na účtech SVJ, stavu pohledávek, výdajů z fondu oprav atd. Z vyhodnocení stavu pohledávek za vlastníky (dlužníky) vyplynuly nedostatky spočívající v nedostatečném vymáhání pohledávek ze strany správce a kontrolní komise předložila výboru písemný návrh pro zlepšení stavu v této oblasti. Zavedením účinnějšího mechanismu vymáhání pohledávek a průběžnou měsíční kontrolou se podařilo výrazně snížit stav pohledávek, ze stavu 547 489,-Kč k 11.5.2011 na stav 255 231,-Kč k 31.10.2011.

Kontrolní komise sledovala postupy výboru SVJ v oblasti zřizování nových bankovních účtů, rušení původních a následně i nově zřízených účtů a přesuny hotovostí mezi účty. Pro přehlednost uvádíme, že ze správy pověřeného vlastníka byly převzaty dva účty, jeden běžný a jeden spořicí u ČSOB, dispoziční práva k nim byla řídicím a výkonným pracovníkům SBD zrušena 2.5.2011 a byl ponechán pasivní přístup pouze účetnímu SBD ing. Kovačovskému. Současný stav aktivních bankovních účtů k datu 31.10.2011 je následující: Běžný účet ČSOB s částkou 41 691,15 Kč, spořicí účet ČSOB s částkou 2 417 726,26 Kč, běžný účet Raiffeisen bank (RB) transparentní s částkou 96 856,26 Kč, běžný účet RB (firemní) s částkou 925,-Kč a spořicí účet RB s částkou 5 157 693,44 Kč. Z výsledků kontroly stavu účtů provedené kontrolní komisí dne 8.11.2011 nevyplynuly žádné nedostatky. Dispoziční práva k těmto účtům mají jednotliví členové výboru SVJ a prostřednictvím internetového bankovníctví pí Majetičová. Kontrolní komise upozorňuje v návaznosti na ustanovení čl. IV, bod 11 stanov SVJ (odpovědnost členů výboru), že dispoziční práva k bankovním účtům by měli mít pouze zvolení členové výboru SVJ a pokud výbor udělí dispoziční práva k účtům zmocněné osobě, musí být písemný souhlas všech členů výboru, kterým výbor přebírá v plném rozsahu odpovědnost za úkony zmocněné osoby a o této skutečnosti musí být informované shromáždění SVJ. Je rovněž žádoucí, aby shromáždění SVJ odsouhlasilo horní finanční limit v rozhodovací působnosti výboru.

2) Kontrola pokladních dokladů - kontrolní komise provedla kontrolu zúčtování pokladních dokladů(účenky) a vedení pokladní knihy, nebyly shledány zásadní závady, dílčí problém byl zjištěn v oblasti prodeje klíčů.

3) V čerpání prostředků z fondu oprav nebyly zjištěny nesrovnalosti a vzhledem k tomu, že nebyla realizovaná žádná větší investiční akce, jedná se o běžné provozní náklady související s údržbou a provozem objektu. Přehled čerpání účtu 955022-fond oprav v roce 2011 jsme pro informaci všech vlastníků a družstevníků zveřejnili na internetovém portálu „svj-jablonecka“.

4) Byla provedena důsledná kontrola smluv o pronájmu nebytových prostor. V rámci této kontroly byla provedena obhlídka prostor na střeše objektu se zaměřením na využití střešních komor situovaných u každé strojovny výtahu (celkem 14 komor) a provedena inventarizace instalovaných antén. Z instalovaných antén převážnou část provozuje o.s. Jablonka (36 ks) a pro související technologii zároveň využívá 3 střešní komory. Kontrolní komise doporučila výboru zápisem ze dne 10.10.2011 novelizovat stávající bezúplatnou nájemní smlouvu s o.s. Jablonka, uzavřenou v roce 2005. Na provoz anténního systému T-mobile je uzavřená nájemní smlouva, u které však kontrolní komise zjistila, že ve smlouvě zakotvené inflační navýšení, nebylo od roku 2006 řádně vyúčtováno vlastníkům v rámci výnosů z pronájmu nebytových prostor. Na naši žádost o vysvětlení u správce objektu SBD, bylo nakonec přiznáno pochybení SBD s tím, že příslušná souhrnná částka inflačního navýšení za uplynulé období bude připočtena do výnosů z pronájmů za rok 2010. Podle posledního vyčíslení se jedná o částku 47 038,-Kč a o tuto částku bude vyplaceno více na výnosech z nebytových prostor všem vlastníkům

poměrně dle spoluvlastnického podílu. Další instalovanou technologií kromě objektového systému společné televizní antény je na střeše nainstalovaný kamerový systém Městské policie. Pokud se jedná o energetické napájení provozovaných systému, má o.s. Jablonka, T-mobile i kamerový systém Městské policie nainstalované samostatné měření odběru.

5) Při kontrole nájemních smluv nebytových prostor v 1. NP bylo prověřeno 21 smluv o pronájmu a 2 dohody o zavedení přípojky vody pro stánky mimo objekt. Z kontroly vyplynulo, že uvedené dohody k odběru jsou bezúplatné, nebylo prováděné řádné odčítání stavu vodoměrů (min. po dobu 2 roků), kdy potom nízké vyúčtování odběrů neodpovídá skutečnosti. Navíc jedna dohoda je uzavřená mezi SBD a panem Cenerem, je tedy z pohledu SVJ neplatná. Kontrolní komise se opakovaně obrátila na výbor s požadavkem na projednání záležitosti s SBD a aktualizování těchto dohod, doposud však zůstává stav nezměněný. Z celkové kontroly pronájmů byl vznesený podnět na výbor, aby byl zpracovaný jednotný mechanismus nájemních podmínek a odstranily se tak výrazné nesrovnalosti v nastavených nájmech.

6) Dle plánu práce analyzovala kontrolní komise smluvní vztahy realizovaných investičních akcí se zřetelem na garance provedených prací pro možnou reklamaci závad. Týkalo se to smlouvy „Výměna oken společných prostor“ a smlouvy „Výměna portálů“, u ostatních smluv jsou garance prošlé. Obě uvedené dodávky zajišťovala firma SULKO, kdy u akce výměna oken je na okna záruční lhůta 72 měsíců, přípojovací spáru 120 měsíců (záruka běží od 5/2008). U akce portály je záruční doba na okna a dveře 84 měsíců, 60 měsíců na parapety, 24 měsíců na povrchovou úpravu klik a madel a 84 měsíců na stavební práce (záruka běží od 3/2010).

7) Po umožnění přístupu kontrolní komisi na internetový portál „svj-jablonecka“ v polovině 10/2011 jsme zveřejnily zápisy, smlouvy a další dokumenty související s prací komise.

8) Kontrolní komise reagovala na výborem zpracovaný návrh záloh na rok 2012 a navrhla snížení částky odměny pro kontrolní komisi. Toto snížení výbor SVJ následně promítl do upraveného návrhu, který předkládá shromáždění k projednání. V návaznosti na výborem předkládaný návrh záloh upozorňujeme, že ve smyslu stanov SVJ odměna kontrolní komise je součástí položky odměna volených orgánů t.zn. že souhrn schválené odměny pro výbor a odměny pro kontrolní komisi musí figurovat v účetních sestavách pod komplexní položkou Odměna volených orgánů.

9) Některé připomínky vznesené na kontrolní komisi obsahují výhrady k podané výpovědi stávajícímu správci objektu SBD Praha k 31.12.2011 a vyjadřují obavy o možném ohrožení kontinuity v provádění správy vybranou firmou, kdy je nutné řádné převzetí všech technických náležitostí, dokumentace objektu, smluvních vztahů, účetnictví, metodiky plateb záloh, vymáhání pohledávek, atd. Připomínky směřují i ke způsobu provádění výběru. Kontrolní komise sdílí obavy z možného přijímání provizorních řešení v případě ukončení činnosti dosavadního správce 31.12.2011.

V Praze dne: 18. 11. 2011

Za kontrolní komisi: Alena Šuttyová – předseda

Ing. Jan Pokorný

Irena Smetáčková