

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

Kontrolní komise v období od 1. dubna 2013 pracovala v tříčlenném složení, tj. I. Smetáčková, JUDr. Švabíková, Ing. Pokorný a podává shromáždění SVJ zprávu o své činnosti za uplynulé období. Ve své činnosti postupovala kontrolní komise dle přijatého plánu a výsledky svých zjištění i příslušné návrhy předkládala průběžně výboru SVJ.

1/ Hospodaření SVJ

1.1 Bankovní účty

Raiffeisenbank - běžný účet

ČSOB - běžný účet

ČSOB - spořicí účet

Česká spořitelna - běžný účet

Česká spořitelna - majetkový účet

Reiffeisenbank - běžný účet

Reiffeisenbank - termínovaný vklad

Fio banka - termínovaný vklad

Potřebná částka z běžných účtů ČSOB a ČS (tj. inkasované platby záloh od vlastníků) se převádí na transparentní účet u RB, z kterého se provádí veškeré platby SVJ, případně se převádí část na spořicí účty. Dizpoziční práva k těmto účtům má předsedkyně výboru SVJ, Ing. Pražák a Ing. Majetičová. Pasivní právo (stahovat měsíční výpisy) má pan Sochor z OptimCare. Z výsledků kontroly stavu účtů nevyplývaly žádné nedostatky.

1.2 Pokladna

Kontrolní komise provádí průběžně kontrolu pokladny, tj. zaúčtování pokladních dokladů (účtenek) a čerpaných finančních prostředků na úhradu hotovostních plateb v pokladní knize, vedené Ing. Majetičovou. Závěr: při kontrole nebyly zjištěny žádné závady.

1.3 Platby

Prováděna měsíční kontrola přijatých faktur, v několika případech chyběl povinný údaj, tj. č. objednávky nebo smlouvy (event. jméno objednatele), kdo dodávku zboží či služby objednal. Na tuto skutečnost KK upozornila výbor SVJ, aby platby u takových faktur pozastavil a fakturu vrátil s odůvodněním. Dále KK doporučila výboru, aby pro posouzení věcné správnosti faktur vyžadoval od dodavatelů dokument prokazující rozsah a kompletnost dodávky, nebo montážní list specifikující provedené práce. Pro zajištění provázanosti objednávky k likvidované faktuře v případech bez písemné objednávky, doporučuje KK provádění záznamu (např. v knize objednávek) s uvedením datumu objednávky, jména objednatele, jména dodavatele.

1.4 Dlužníci

Kontrolní komise sleduje měsíčně stav plateb vlastníků a nájemců především se zaměřením na stav pohledávek za vlastníky (tj. dlužníky) včetně nájemníků NP. K 31. 10. 2013 byly celkově pohledávky za vlastníky ve výši 348 530,- Kč a za nájemníky NP 8 693,-Kč. Pokud jde o dlouhodobé pohledávky (předané Výboru SVJ bývalým pověřeným správcem SBD v lednu 2012) stále zůstávají dosud nevyřízené tyto největší pohledávky:

Ing. Kamenický: dosud probíhá několik soudních sporů (vyř. JUDr. Nečasová)

manželé Fiedlerovi: exekuční řízení viz Usnesení o nařízení exekuce ze dne 21. 3. 2012

pí. Beranová: soudní žaloba (vyř. JUDr. Švabíková)

p. Veselý soudní žaloba (vyř. JUDr. Švabíková)

pí. Beranová - „ - „

závěr: KK upozorňovala Výbor SVJ na nepřehledné vykazování pohledávek v platební bilanci generované správcem s tím, aby byla správcem měsíčně předkládaná samostatná přehledná sestava závazků a pohledávek, ve které by byly také zahrnuty dlužné částky z let minulých. Při kontrole odeslaných upomínek dlužníkům byly zjištěny neúnosné prodlevy při jejich odesílání, nebyl důsledně dodržován nastavený systém, což mimo jiné bylo odůvodňované neschváleným limitem dlužné částky, od které bude generovaná upomínka. O nově zavedeném systému upomínek, který dohodl výbor se správcem, dostala KK oficiální informaci od výboru s delším časovým odstupem až na základě požadavku KK. Podle nového systému se upouští od původně nastaveného systému průběžného vymáhání pohledávek a dluh do výše 5 000,- Kč již nebude upomínáný, což v podstatě při nepřekročení tohoto limitu může dlužník zaregistrovat až v době vyúčtování záloh za příslušný kalendářní rok. KK má výhrady k novému systému upomínání pohledávek (dluhů), který již způsobuje nárůst celkové výše pohledávek.

1.5 Předkládané měsíční výkazy prováděné elektroúdržby jsou průběžně kontrolovány a celkově budou

vyhodnoceny v návaznosti na inventuru příslušného elektro-skladu, která bude provedena v lednu příštího roku.

1.6 Nájemní smlouvy NP

Revize se také týkala všech uzavřených nájemních smluv (tj. NP) především z hlediska právních předpisů s doporučením neodkladného provedení příslušných úprav včetně výše nájemného.

Plánovaná kontrola NP na střeše objektu a inventarizace střešních antén nemohla být zatím provedena, protože na naši žádost se zatím nepodařilo zajistit součinnost výboru pro provedení kontroly.

1.7. Reklamační řízení, likvidace škodních událostí na objektu

Na škodní události na objektu (kočárkárny 2012, sprejerství, dveře-sklo, komora 714, vytrhaná elektroinstalace 414 a havarie vody ve 409) bylo dle dokladů od Ing. Majetičové v roce 2013 pojistné plnění v celkové výši 28 077,-Kč.

1.8 Čerpání prostředků z fondu oprav (FO)

Dle správcem předloženého vyhodnocení hospodaření SVJ, zůstatek na FO k 31.10. 2013 je 10 562 581 Kč. Tento zůstatek při vykázaném čerpání 3 252 458 Kč je vykalkulován z počátečního stavu FO k 1. 1. 2013 (10 618 296 Kč) a příjmové částky jsou uvedené dle předpisu záloh pro rok 2013. Skutečná výše příjmu k 31.10. 2013 není správcem vykázána, tedy uvedený zůstatek nemusí přesně reprezentovat skutečný stav na FO k 31. 10. 2013.

2/ S p r á v a o b j e k t u

Správa objektu je zajišťovaná firmou OptimCare na základě smlouvy uzavřené v 11/2012 a dodatku (změny ve znění smlouvy) schváleném shromážděním v březnu 2013.

2.1 Vyúčtování záloh

Na základě stížností vlastníků na kvalitu a chyby v předaném vyúčtování záloh za rok 2012 a předpisu záloh na rok 2013, upozornila KK písemně na tyto závažné nedostatky výbor SVJ. Vzhledem k tomu, že ze strany správce došlo k nedostatečnému plnění smlouvy o správě

(viz bod 1/ Ekonomické služby) doporučila KK výboru SVJ okamžitě pozastavit platbu příslušné faktury firmě OptimCare a uplatnit sankci za nekvalitně zpracované vyúčtování. Výbor pozastavil proplacení faktury a na základě smlouvy s OptimCare byla uplatněna sankce snížením odměny za příslušný měsíc o 3000,-Kč.

Oprava chybně zpracovaných vyúčtování záloh a zaslání opravených probíhala na základě individuálních stížností vlastníků uplatněných na správcovskou firmu, což znemožňovalo KK vyhodnocení celkového počtu oprav. U chybných předpisů záloh z informací uvedených správcovskou firmou v 6/2013 se jednalo o cca 60 změn.

2.2 Výstupy účetnictví

Požadavek KK na rozsah poskytovaných výstupů účetnictví pro průběžnou kontrolu nebyl sice firmou OptimCare rozporován (viz zpráva KK pro shromáždění ve 3/2013) , jejich poskytování v požadovaném rozsahu však není akceptované.

3/ Podané připomínky a podněty

Písemně, nebo elektronicky obdržené připomínky a podněty vlastníků KK prošetřila a o výsledku podala předkladatelům zprávu.

Kontrolní komise na internetovém portálu „svj-jablonecka“ uveřejňuje ve své složce dokumenty související s prací komise.

Za kontrolní komisi : Irena Smetáčková v.r JUDr. Švabíková v.r. Ing. Pokorný v.r.

datum: 25. 11. 2013