

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

ke dni 1. 3. 2013

Kontrolní komise v období od 1. listopadu 2011 – 31. 3. 2012 pracovala v dvoučlenném složení, od 1. dubna 2012 je komise tříčlenná, 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 jsou následující:

1. Hospodaření SVJ

1. 1. Bankovní účty

V oblasti bankovních účtů SVJ došlo v listopadu 2012 k zavedení dalších 2 účtů a to z důvodu pojišť. zabezpečení vkladů, neboť na dvou spořicích účtech zůstatky k 31.10. 2012 přesahly výši 5 milionů Kč.

Stav účtů SVJ k 31. 1. 2013 je následující:

| | |
|--|--|
| 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 | |
| celkem : | |

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 účty spořicí. Z výsledků kontroly stavu účtů nevyplývaly žádné nedostatky.

Dispoziční práva k těmto účtům mají pouze jednotliví členové výboru SVJ (tj. předseda, místopředseda a Ing. Majetičová).

1. 2. Přístup k účtům

Výbor SVJ 1. října 2012 uzavřel smlouvu o správě objektu s firmou OptimCare s.r.o. a tím pozbyla platnost smlouva předchozí, tj. smlouva o pomoci při správě objektu SVJ.

V souvislosti s touto smlouvou KK upozornila Výbor, aby dispoziční právo k účtům SVJ zůstalo i do budoucna výhradně v pravomoci 3 členů Výboru SVJ. Výbor tak závazně učinil, tzn., že nikdo další přístup ke všem shora uvedeným účtům skutečně nemá a nebude mít.

1. 3. 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: v průběhu kontrol nebyly zjištěny žádné závady.

1. 4. Platby

Z kontrol účetních dokladů vyplynulo, že u přijatých faktur v několika případech chyběly povinné údaje, tj. č. objednávky (event. jméno objednatele) a byly dále zjištěny nedostatky u faktur od fy OTIS (údaje v zakázkovém listě často zcela nečitelné nebo nepřesné). KK doporučila Výboru SVJ platby u takových faktur pozastavit a fakturu vrátit s odůvodněním.

1. 5. Dlužníci

Kontrolní komise sleduje měsíčně stav pohledávek za vlastníky (tj. dlužníky) včetně nájemců NP. Pokud jde o dlouhodobé pohledávky (předané Výboru SVJ bývalým pověřeným správcem SBD v lednu 2012) stále zůstávají nevyřízené největší 2 pohledávky. Dosud probíhá několik soudních sporů a exekuční řízení (viz Usnesení o nařízení exekuce ze dne 21. 3. 2012), kde SVJ zastupuje JUDr. Nečasová, tj. pohledávky v hodnotě celkem Kč 90 461,--. Dále byly podány 2 žaloby, které vyřizuje JUDr. Švabíková (tj. dluh Kč 36 084,--). Tyto dlouhodobé pohledávky (z období 2004 – 2011) činí celkem Kč 126 545,--.

Aktuální stav dlužníků k 15. 2. 2013, tj. pohledávky z r. 2012, je celkem Kč 130 867,--.

Závěr: KK opakovaně upozorňuje Výbor SVJ, aby nastavený mechanismus vymáhání pohledávek byl důsledně a včas dodržován.

1. 6. Kontrola elektro-skladu

V návaznosti na průběžnou kontrolu výkazů prováděné elektroúdržby byla provedena v lednu t.r. inventura příslušného elektro-skladu. Pro jednoznačnější podchycení stavu a pohybu zásob skladu KK doporučuje zavedení řádných skladových karet pro jednotlivé položky s příslušnými záznamy o příjmu a výdeji. Z provedené kontroly pracovních výkazů elektroúdržby vyplynuly některé diskutabilní položky, proto KK pro jednoznačnost navrhuje upřesnit, které úkony spadají do sazby odměny 100,-- Kč/hod (tj. drobná údržba). Pokud jde o náklady na opravy a instalace nových zařízení uvnitř bytů (např. bytové telefony), KK doporučuje předepisovat náklady k úhradě uživatelům.

1. 7. Nájemní smlouvy

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

Byla provedena revize též původní smlouvy s fy OTIS (kterou uzavřel bývalý pověřený správce SBD) a JUDr. Švabíková se zúčastnila pozdějších jednání Výboru SVJ i s firmou SULKO a to ve věci reklamačních řízení, která nejsou ukončena.

Závěr: Nájemní smlouvy (NP) jsou již uzavřeny s nově nastavenými nájemnými

1. 8. Čerpání fondu oprav

Z fondu oprav byly čerpány i náklady, které s fondem oprav nesouvisí, tj. náklady na právní zastoupení při soudních jednáních a náklady v souvislosti s exekucí.

KK doporučuje Výboru SVJ tyto položky v účetnictví z fondu oprav vyčlenit.

2. Správa objektu:

Po výpovědi bývalému pověřenému správci SBD k 31. 12. 2011 správu objektu oficiálně zajišťoval Výbor SVJ do října 2012 s účastí firmy OptimCare na základě uzavřené smlouvy o pomoci při správě obstarávání technické údržby, účetní a ekonomické administrativy. KK uplatnila konkrétní připomínky písemně i na společném jednání výboru s firmou OptimCare. Vzhledem k nedostatečné činnosti této firmy v oblasti účetnictví, vyvolané mj. opakovanými personálními změnami účetní, KK proto vyzvala výbor k pozastavení platby faktury za výpomoc při správě domu a to až do doby sjednání nápravy, tj. předložené řádně zpracované účetnictví. Výbor ihned proplacení této faktury pozastavil.

Jak již bylo uvedeno, Výbor SVJ uzavřel s firmou OptimCare novou smlouvu, tj. o správě objektu Jablonecká 420-409, 713, 714 s účinností od 1. 10. 2012.

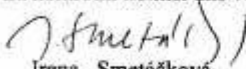
KK zaslala požadavek prostřednictvím Výboru SVJ firmě OptimCare na rozsah poskytovaných výstupů účetnictví. V odpovědi účetní firmy pí. Literové jsou zahrnuty všechny body požadavku týkající se rozsahu a periodicity výstupů s důležitým upřesněním formy předávání.

Závěr:

KK doporučila Výboru SVJ, aby každý návrh budoucí smlouvy byl před uzavřením také předložen pro informaci Kontrolní komisi SVJ.

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

Za kontrolní komisi dne 7. března 2013:


Irena Smetáčková
předsedkyně KK


Judr. Zora Švabíková


Ing. Jan Pokorný