

## ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE SVJ JABLONECKÁ 420-409,713.714

na shromáždění SVJ konané 27. 11. 2014

(stav ke dni 20.11. 2014)

KK v uplynulém období pracovala v tříčlenném složení, tj. I. Smetáčková, JUDr. Z. Švabíková a Ing. J. Pokorný a podává shromáždění SVJ zprávu o své činnosti. Ve své činnosti KK postupovala dle přijatého plánu a výsledky svých zjištění i příslušné návrhy ,doporučení předkládala výboru .

### 1/ Stav bankovních účtů ke dni 31. 10. 2014

Na celkem 8 bankovních účtech (z toho 4 účty BÚ) je celkem Kč 10, 179 509,--

### 2/ Pokladna vykázaná fy OptimCare ke dni 31. 10. 2014

čerpání Kč 18 677,--

zůstatek Kč - 2 694,--

### 3/ Pokladní kniha

Při kontrole pokladní knihy byly zjištěny odlišné údaje od dokumentu sestavy „Pokladna“, vystavený fy OptimCare. Vykázaný zůstatek v pokladní knize ke dni 4. 11. t.r.: Kč - 158,--.

### 4/ Platby

Kontrola přijatých faktur je prováděna měsíčně a přestože kontrolní komise opakovaně a důrazně upozorňuje výbor na nezbytnost povinných údajů ve faktuře, tj. č. objednávky nebo smlouvy , event. jméno objednatele (tj. kdo dodávku zboží či služby objednal), tento nedostatek se stále občas vyskytuje. Setrvávají nadále u fy OptimCare nedostatky u vystavených faktur, na které KK opakovaně upozorňuje. Objevují se faktury , které jsou hrazeny nad rámec smluvních závazků fy OptimCare , nejsou konkretizované a není z nich vůbec zřejmé, čím vybočují nad rámec smlouvy (tj. smlouva o obstarávání správy domu ze dne 1. 10. 2012). Tyto faktury (do 31. 10. t.r.) jsou v celkové hodnotě Kč 79 650,--.

### 5/ Fond oprav

Čerpání k 31. 10. 2014 : Kč 5, 838 139,--

zůstatek Kč 9, 131 969,--

nadále je uváděn počáteční stav k 1. 1. 2014 Kč 11 649 814,-, i když je zůstatek ke dni 31. 12. 2013 Kč 11 189 345,-.

### 6/ Pohledávky

za vlastníky a nájemci nebyt.prostor ke dni 31. 10. 2014 činí celkem Kč 370 458,-- !

KK opakovaně upozorňuje na nepřehledné vykazování pohledávek v platební bilanci generované firmou OptimCare . (např.. dochází i k tomu, že vlastník , který ve skutečnosti nedluží, je veden jako dlužník). Zavedený systém upomínek nepřispěl ke zlepšení platební kázně spíše naopak. KK měla opakovaně výhrady k tomuto systému a upozorňovala na důsledky, které z toho plynou. Pokud jde o dlouhodobé pohledávky za vlastníky, ty jsou stále vymahány soudně i exekučně.

### 7/ Ekonomické dokumenty zpracované správcem

V účetních sestavách OC, které má KK k dispozici na úložišti Google, jsou uvedeny některé údaje, které si v jednotlivých výkazech pro konkrétní období odporují a je otázka, který údaj je vlastně platný. Mimo jiné se to týká vyčíslení výnosů z pronájmu nebytových prostor za rok 2012 a 2013, uvedených v sestavách „Přehledy 2014“. Přitom údaj „výnosy“ je základním údajem v Účetní závěrce za účetní období, která je také jedním bodem schvalovaným shromážděním.

### 8/ Přijaté podněty od vlastníků

Uvádíme níže dva dlouhodobé podněty, které výbor nebyl schopen dosud dořešit:

- smlouva se Spolkem Jablonka c.z.: na urgenci KK výbor sdělil 18.11. t.r. , že smlouva je stále v řešení
- investiční akce LINO-MALBA: KK se na žádost výboru z 31. 3. 2014 zabývala podnětem p. Pecháčka, kterým byl rozporovaný rozsah výměr stavebních prací uvedený ve smlouvě s firmou OMLUX a doplněný ještě požadavkem na snížení ceny za vyspravení původních omítek dle skutečně provedených prací. KK dne 28. 5. 2014 zaslala písemně žádost výboru SVJ na pozastavení proplacení poslední faktury dodavateli a to až do doby vyřešení rozporu s dodavatelskou firmou. Podklady p. Pecháčka byly nakonec výborem v podstatě akceptovány tím, že se promítly formou zápisu do stavebního deníku dne 10. 6. 2014, kterým předseda výboru požadoval na dodavateli snížení ceny za dílo. Ale na negativní reakci dodavatele, zapsanou 11. 6. 2014 do stavebního deníku, doplněné navíc absurdním zdůvodněním dodavatele, předseda dále nereagoval a tak ustoupil od svého požadavku na snížení ceny. Následně byla výborem uhrazena faktura v plné výši, tedy i celková cena za dílo dle smlouvy a tím se v podstatě vyloučila možnost dohovorového řízení s dodavatelem o ceně. Nevynaložením dostatečného úsilí výboru k tomu, aby dodavatel dostal zaplacen jen za skutečné množství vynaložené práce, byl jednak negován velký rozsah práce odvedený p. Pecháčkem v této záležitosti, ale především zmařená možnost úspory finančních prostředků členů SVJ.

#### Z á v ě r :

Ze stanov SVJ (č. VI, bod 2 a) vyplývá, že kontrolní komise má mít přístup k dokumentům a informacím týkající se SVJ.

Komunikace mezi výborem a kontrolní komisí je v období 2013- 2014 vedena písemně (viz sdělení KK č. 1 – 12/2014). KK v podáních žádá o vysvětlení, doporučuje řešení v konkrétním případě apod. Vedení výboru ne vždy reaguje a KK nejednou odpověď urguje.

Viz přístup výboru k řešení dlouhodobých problémů:

1/ smlouva se Spolkem Jablonka cz., kdy KK již v 3/2014 ve zprávě na shromáždění SVJ KK doporučila výboru bezodkladně řešit

2/ smlouva s T-Mobilem viz dodatek č. 2 ke smlouvě, kde KK žádala před schválením tohoto dodatku , aby byla seznámena s obsahem (jednalo se o navýšení nájmu)

3/ smlouva a dodatek ke smlouvě s fy OptimCare s.r.o., tj. fakturované práce nad rámec smlouvy (přetrvávající nedostatky zvláště v účetnictví a přístup výboru ke kritické zprávě na základě její kontrolní činnosti nelze hodnotit jako spolupráci, některá vysvětlení nelze pokládat za kvalifikovaná.

4/ KK pokládá za nutné zmínit příkaz výboru z 4/2013, aby KK byla odpojena od mailové pošty.

5/ KK upozornila výbor na nepřesnost hlasovacího lístku v článku změna stanov. Mělo tam být jasně uvedeno, o jakou konkrétní změnu se jedná. Nicméně KK pokládá za nevhodné měnit dílčím způsobem stanovy v době, kdy se budou měnit podle nových předpisů.

#### Informace od KK:

KK na internetovém portálu „svj-jablonecka.cz“ průběžně uveřejňuje ve své složce zprávy, dokumenty a sdělení výboru, související s prací komise. Současně zprávy KK na shromáždění event. aktuální zprávy jsou vyvěšeny v kanceláři SVJ a také v každém vchodu našeho domu.

Za kontrolní komisi SVJ:  
dne 20. 11. 2014

Irena Smetáčková v.r.      JUDr. Zora Švabíková v.r.      Ing. Jan Pokorný v.r.