

Zpráva kontrolní komise SVJ Jablonecká 420-409, 713, 714
na shromáždění SVJ, konané dne 11. března 2014

Kontrolní komise 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 za uplynulé období. Ve své činnosti kontrolní komise postupovala dle přijatého plánu a výsledky svých zjištění i příslušné návrhy předkládala výboru SVJ.

1/ H o s p o d a ř e n í

1.1. Bankovní účty: stav ke dni 31. 1. 2014

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	běžný účet
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 Fio banky, z kterého se provádí veškeré platby SVJ, případně se převádí část na spořicí účty. Dispoziční práva k těmto účtům má předsedkyně výboru SVJ J. Veverková, Ing. Pražák a Ing. Majetičová a pouze k účtům u Fio banky má podpisové právo také p. Novotný. Pasivní právo (stahovat měsíční výpisy) má p. Sochor z fy OptimCare. Z výsledků kontroly stavu účtů nevyplýnuly 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 poslední kontrole provedené ke dni 28. 2. t.r. nebyly zjištěny žádné závady, tj. uvedené příjmy a výdaje včetně výše hotovosti v pokladně souhlasí. Kontrolní komise doporučuje, aby u každé výdajové položky bylo vždy uvedeno jméno příjemce.

1.3. Platby

Je prováděna měsíční kontrola přijatých faktur 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 občas vyskytuje. Jak jsme již uvedli ve zprávě na minulém shromáždění, KK opakovaně doporučila výboru, aby pro posouzení věcné správnosti faktur vždy vyžadoval od dodavatelů nezbytný dokument prokazující rozsah a kompletnost dodávky nebo montážní list, který specifikuje provedené práce. Nicméně některé faktury vydané fy OptimCare vykazují tyto hrubé nedostatky, tj. chybí konkrétní rozpis provedených prací s datem, tj. tzv. montážní list, nesouhlasí věcný rozsah prací uvedený na faktuře. I když původní faktura byla vrácena fy OptimCare k přepracování, až po 3 měsících byl předložen výboru opravný daňový doklad a současně byly vystaveny dvě nové faktury, které opět vykazují nedostatky.

Další faktura, na které jako označení dodávky je uvedeno pouze „palmare“ bez jakéhokoliv

konkrétního údaje, byla na naši žádost později doplněna přílohou. tj. kopií mailu Mgr. Voldána adresovaný fy OC - p. Sochorovi, kde je uvedeno, cit.: „za právní pomoc, tj. přiložené posouzení z 21. 10. 2013“. Z této přílohy k faktuře není zřejmé, čeho se posouzení týká. Dle informace výboru se tato právní pomoc týkala posudku v souvislosti s fy SULKO.

1.4. Dlužníci

Kontrolní komise sleduje měsíčně stav dlužníků, tj. pohledávky za vlastníky a nájemci NP (nebytových prostor).

Stav pohledávek k 31. 1. 2014 : celkem Kč 56 369,-- , tj.

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| a) pohledávky za vlastníky | 39 195,-- |
| b) pohledávky za nájemci NP | 17 174,-- |

Kontrolní komise konstatuje, že sestava dlužníků vystavena fy OC ke dni 31. 12. 2013 vykazuje dlužnou částku celkem Kč 298 046,--, ale ke stejnému datu sestava plateb nekoresponduje. Pokud jde o dlouholeté pohledávky, tj. předané výboru SVJ býv. pověřeným vlastníkem správcem SBD, ty jsou stále vymahány od 2 dlužníků soudně a exekučně. Pohledávky za uplynulé období 3 let jsou vymahány ve dvou případech také exekučně.

Závěr: KK opakovaně upozorňuje výbor na nepřehledné vykazování pohledávek v platební bilanci generované fy OC, s tím, aby byla měsíčně předkládána samostatná a přehledná sestava pohledávek, v které musí být zahrnuty také všechny dlužné částky z let minulých !

Pokud jde o současný zavedený systém upomínek, který si výbor dohodl se správcem, nepřispěl ke zlepšení platební kázně spíše naopak. Pokud dlužník nepřekročí limit dlužné částky Kč 5 000,--, tak v kalendářním roce není upomínán. Kontrolní komise k tomuto zavedenému systému měla od počátku výhrady a opakovaně upozorňovala na důsledky, tj. dochází naopak k nárůstu pohledávek.

1.5. Elektroúdržba

Předkládané měsíční výkazy prováděné elektroúdržby byly průběžně kontrolovány a při inventuře příslušného elektro-skladu provedené v lednu 2014 nebyly zjištěny nedostatky. Celková zpráva z kontroly elektroúdržby byla zaslána výboru SVJ.

1.6. Nájemní smlouvy NP

KK provedla dne 5. 3. 2014 kontrolu střešních prostor a inventarizaci nainstalovaných antén, při které byl zjištěn výrazný nárůst počtu antén a technických zařízení nainstalovaných o.s. Jablonka oproti stavu zjištěnému při poslední kontrole. Přitom ale ze zápisů jednání výboru SVJ není zřejmé, že by toto rozšiřování bylo výborem odsouhlasené. S ohledem na toto zjištění, kdy je také zřejmá převážná orientace navýšených technických prostředků na poskytování služeb koncovým uživatelům mimo náš objekt, KK doporučuje co nejdříve novelizovat stávající smlouvu s o.s. Jablonka, kde by se aktuální stav prostředků a jejich využívání promítlo do vyšší ceny za nájem. Zároveň se doporučuje v novelizované smlouvě výrazněji ošetřit rizika, která vyplývají jak z provozu systému o.s. Jablonka (bezpečnost elektroinstalace), tak především rizika ohrožení pláště střechy a okolí objektu pro případ havárie nosných konstrukcí antén (stožáry, nosníky antén), vlastních antén, kabelových závěsů apod.

1.7. Čerpání prostředků z fondu oprav (FO)

Dle správcem předloženého zpracovaného vyhodnocení hospodaření SVJ, zůstatek na FO k 31. 1. 2014 je 11 923 249 Kč. Tento zůstatek je vykalkulován z počátečního stavu FO ke dni 1. 1. 2014 ve výši Kč 11 649 814,--, přitom však správcem vykázaný zůstatek na FO ke dni 31. 12. 2013 je pouze 11 189 345,- Kč !

2/ Správa objektu

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

2.1. Výstupy účetnictví

KK musí konstatovat, že opakovaně uplatňované požadavky na rozsah poskytovaných údajů, jejich strukturu a především věrohodnost poskytovaných údajů nenachází odezvu u správcovské firmy, ale bohužel ani u výboru SVJ.

Čerstvou ukázkou problematické důvěryhodnosti údajů prezentovaných firmou představují údaje o stavu FO, uvedené ve výkazech „Vyhodnocení hospodaření SVJ“ za rok 2013 a leden 2014.

Rovněž v údajích čerpání FO v průběhu roku 2013 se vyskytují nesrovnalosti. Pro průběžné vyhodnocování je důležitý položkový výkaz čerpání FO za období, který již nebyl od 5/2013 k dispozici.

2.2. Poznatky z činnosti KK

Vzhledem k tomu, že dva ze tříčlenné kontrolní komise ukončují jedno volební období, chtěli bychom na závěr sdělit několik poznatků z naší činnosti.

Kontroloři nejsou obecně mezi lidmi právě oblíbeni, to se nakonec odráží i v tom, že do kontrolní komise nikdo jiný nekandidoval. Naše činnost začala být mnohem složitější od doby, kdy byla uzavřena smlouva s novou správcovskou firmou OptimCare s.r.o. Časté změny účetních a požadavky kontrolní komise na vysvětlení pro ni nesrozumitelných akcí (vadné vyúčtování za rok 2013, faktury bez náležitostí atd.) nepřispěly ke kladné spolupráci.

KK opakovaně žádala o schůzku se statutárním zástupcem správcovské firmy, bohužel bez úspěchu. Teprve po shromáždění v 11/2013 se později schůzka uskutečnila, ovšem na žádost fy OptimCare a bez účasti jednatelky.

Závěrem této schůzky, při které byla kontrolní komise obviněna z likvidace účetních ve správcovské firmě, bylo, že KK může dotazy na tuto firmu (mimořadně placenou z peněz nás všech) kontaktovat pouze přes výbor a do 30 dnů dostane KK od fy OC odpověď. Tuto variantu OptimCaru odsouhlasil přítomný výbor. Zástupce OC ještě sdělil, že zvažuje za takové situace setrvat ve smluvním vztahu. Plnou moc k takovému jednání nepředložil, takže to kontrolní komise pokládá za jeho soukromou akci.

3. Podané připomínky a podněty

Písemně, elektronicky či ústně obdržené podněty či připomínky kontrolní komise prošetřila a o výsledku podala předkladateli zprávu. Týkalo se to především stížnosti na průběh shromáždění SVJ konané 26. 11. 2013, dále žádost o prověření či informaci ke konkrétní faktuře, podnětu týkající se o.s. Jablonka či stížnosti v souvislosti s provozem kanceláře SVJ, kdy v úředních hodinách každé pondělí má tzv. službu pouze pracovník fy OC a dle vyjádření některých vlastníků by tam měla být zajištěna pravidelně přítomnost některého člena výboru SVJ.

Kontrolní komise na internetovém portálu „svj-jablonecka“ uveřejňuje ve své složce zprávy a dokumenty související s prací komise. Avšak s ohledem na vlastníky, kteří nemají tímto způsobem možnost sledovat naše informace, se KK rozhodla, že bude průběžně prezentovat zásadní zprávy také v každém vchodu našeho domu, tj. v zasklené skříňce SVJ.

Za kontrolní komisi SVJ: Irena Smetáčková
dne 10. března 2014



JUDr. Zora Švabíková



Ing. Jan Pokorný

