

Sdělení KK č. 3/ 2015 ze dne 17. 2. 2015

Výboru SVJ Jablonecká 420-409,713,714 - k rukám předsedy p. Novotného

věc: **žádost kontrolní komise o vyjádření k následujícím bodům**

1/ Stav smlouvy se Spolkem Jablonka c.z.

Celá anabáze týkající se uzavření nové smlouvy se Spolkem Jablonka započala již před rokem, tj. na shromáždění SVJ v březnu 2014 viz „Zpráva kontrolní komise na shromáždění SVJ“, bod 1.6. Nájemní smlouvy nebytových prostor, dále viz zpráva KK za 1. pololetí ke dni 30. 6. 2014 (viz bod Ad 5a) a zpráva KK na shromáždění dne 27. 11. 2014, viz bod 8.

Na písemnou urgenci kontrolní komise výbor SVJ sdělil dne 18. 11. 2014, že smlouva je stále v řešení.

Přestože výbor SVJ obdržel od KK připomínky k návrhu nové smlouvy ze dne 12. 1. 2015 a pravděpodobně i od některých vlastníků, nemáme doposud žádnou odezvu a není zřejmé, zda je už konečný text smlouvy se Spolkem Jablonka zpracovaný a v jakém termínu výbor počítá s uzavřením této smlouvy.

Kontrolní komise je připravena účastnit se inventarizace komunikačních systémů umístěných na střeše objektu, neboť výsledky inventarizace musí být promítnuty do znění nové smlouvy se Spolkem Jablonka.

2/ Akce LINO-MALBA

Dosud není k dispozici zápis ze shromáždění SVJ konané dne 27. 11. 2014, na kterém byla mj. diskutovaná otázka odpovědnosti členů výboru za škodu způsobenou jednak neodpovídajícím výkazem výměr (dle přílohy smlouvy s fy OMLUX) a výborem nevymáhané příslušné snížení ceny u pol. č. 29 (opravy omítek) dle skutečně provedených prací.

Kontrolní komise je toho názoru, že výbor je p o v i n e n reagovat na závažné výhrady zúčastněných vlastníků tak i na výhrady přednesené ve zprávě KK (viz bod 8 -investiční akce LINO-MALBA) na shromáždění 27.11. 2014, které se týkají hospodaření SVJ v souvislosti s touto investiční akcí.

Výbor SVJ k tomu doposud nepřijal žádné stanovisko ve vztahu k osobní odpovědnosti .

3/ Ekonomické výstupy: stav pohledávek za vlastníky a nájemci NP

Na nevyhovující stav měsíčních sestav závazků a pohledávek kontrolní komise opakovaně upozorňuje již delší dobu, bohužel bez patřičné odezvy ze strany jak výboru SVJ tak i ze strany správce, tj. OptimCare s.r.o.

Vzhledem k tomu, že za řádné vedení účetnictví je odpovědný výbor SVJ, žádáme proto, aby byly neprodleně provedeny příslušné kroky k nápravě tohoto nepříznivého stavu.

Upozorňujeme, že údaje pohledávek za vlastníky tak i jejich vymahání postrádají jednoznačnou srozumitelnost, časové rozlišení (tj., ke kterému období se pohledávky vztahují) a není z nich zřejmý stav procesu vymahání příslušných pohledávek. Narůstající výše pohledávek (viz stav k 31. 1. 2015 celkem Kč 406 456,--) signalizuje zcela neefektivní způsob vymahání dluhů a v důsledku toho i event. promlčení některých pohledávek.

4/ Pronájmy nebytových prostor (NP)

Kontrolní komise žádá o aktuální stav pronajatých NP ke dni 1. 1. 2015 včetně všech nezbytných údajů souvisejících s pronájmem.

5/ Problematické účetní sestavy OC - žádost o vysvětlení

V účetních sestavách OC je nesoulad v údajích zůstatku fondu oprav k 31. 12. 2014, kde ve výkazu OC „Hospodaření a výhled“ sestavy „Přehledy,, je uvedená částka Kč 9 666 370,- a výkazu „Hospodaření a výhled“ s detailnějším členěním položek téže sestavy „Přehledy“ je částka Kč 9 560 163,-. Navíc částku čerpání FO nelze vůbec ověřit na základě ostatních výkazů, protože nejsou uváděny správně typy položek ve výkazu „Náklady“ (pokud jsou vůbec uvedeny !), což je nejmarkantnější u FO, pro který je uváděn pouze typ nákladu „FO – klíče, telefony“.

Již dříve KK poukazovala na toto neodpovídající zařazování nákladových položek v sestavách OC, které se také výrazně projevuje u typu položky „Ostatní služby“, do které jsou zahrnovány položky, které jednoznačně svým charakterem patří do FO (opravy, servisní služby, instalace apod.). Tím dochází ke zkreslování tohoto typu nákladu, který je přitom předmětem ročního vyúčtování s vlastníky ! V roce 2014 bylo vykázáno na položku „Ostatní služby“ čerpání ve výši 266 176,- Kč , které nestačily pokrýt ani zvýšené zálohy. Uvedená souhrnná částka čerpání ale nekoresponduje se součtem jednotlivých položek zařazených do tohoto typu v sestavě „Náklady“, kde vgychází částka 230 321,- Kč.

Za kontrolní komisi SVJ:

Irena Smetáčková v.r.

JUDr. Zora Švabíková v.r.

Ing. Jan Pokorný v.r.