

## **Zpráva kontrolní komise pro shromáždění Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 409-420, 713,714 konané dne 29. 11. 2018**

Kontrolní komise pracovala ve složení Ing. Petr Šimek – předseda, Irena Smetáčková, Ing. Eva Přívratská (od 17.1.2018) Ing. Jan Pokorný (od 17.1.2018 do 30.5.2018) a Vladimír Bartoš (do 31.1.2018),

### **Činnost Kontrolní komise za období od 1. 11. 2017 do 31.10.2018.**

KK se scházela pravidelně 1x za měsíc, s výjimkou letních prázdnin. Na shromáždění 1.11.2017 byla do KK znovu zvolena Irena Smetáčková, KK tak fungovala ve složení Ing. Petr Šimek, Irena Smetáčková, Vladimír Bartoš. V lednu 2018 rezignoval na svou funkci Vladimír Bartoš, proto byli na schůzi KK 17.1.2018 kooptováni Ing. Eva Přívratská a Ing. Jan Pokorný. Na shromáždění 30.5.2018 nebyl Ing. Jan Pokorný potvrzen ve funkci, takže KK od 30.5.2018 fungovala ve složení Ing. Petr Šimek, Ing. Eva Přívratská, Irena Smetáčková.

KK provedla tyto kontroly:

1. **Kontrola zápisu ze shromáždění z 1.11.2017.** KK chtěla zkontrolovat zápis ze shromáždění z 1.11.2017, ale bohužel ještě 17.1.2018 nebyl ověřený zápis k dispozici. KK nakonec rezignovala na provedení této kontroly, vzhledem k časové prodlevě mezi shromážděním a publikováním ověřeného zápisu samotná kontrola již ztratila význam.
2. **Kontrola faktur a pokladny.** Faktury byly kontrolovány pravidelně čtvrtletně a pokladna pololetně. Při kontrole faktur nebyly zjištěny žádné zásadní nedostatky. Při kontrole pokladny 22.1.2018 byl zjištěn konečný stav pokladny ke 31.12.2017 mínus 1.483,- Kč. K tomuto zápornému stavu pokladny vedla špatná evidence v pokladní knize. Výbor na základě výzvy KK tuto situaci v průběhu února 2018 vyřešil, další pravidelné kontroly pokladny žádné závady nezjistily. KK upozornila výbor, že minusový stav hotovosti v pokladně považuje za závažný nedostatek a pokud by se toto mělo v budoucnu opakovat, KK bude trvat na vyvození důsledků vůči konkrétní odpovědné osobě.
3. **Kontrola pohledávek a závazků.** KK se snažila provádět kontrolu závazků a pohledávek pravidelně čtvrtletně, ale v důsledku změny správcovské firmy, a s tím souvisejícími problémy v předávání účetnictví, dostávala KK přehled závazků a pohledávek velmi nepravidelně. Dlouhodobé závazky SVJ žádné nemá. Pohledávky za vlastníky činily ke 30.9.2018 362.540,- Kč. Vzhledem k poměrně vysoké částce pohledávek KK doporučila výboru, aby se správcovskou firmou domluvil zaslání upomínek již od částky 5.000,-Kč, tak, jak to fungovalo dříve s minulou správcovskou firmou.
4. **Kontrola účetních sestav.** Ze stejných důvodů jako u závazků a pohledávek nebylo možné ani u ostatních účetních sestav provádět pravidelnou čtvrtletní kontrolu. Ostatní účetní sestavy (hospodaření, nákladová sestava dle položek, obrátová předvaha, stavy na účtech) měla KK k dispozici pouze ke 30.4.2018 a ke 30.9.2018. KK měla připomínky k účtování některých položek. Dle názoru KK jsou některé položky účtovány jinde než by měly být, což by nakonec mělo vliv i na roční vyúčtování, protože by se tyto položky musely v ročním vyúčtování uvádět také zvlášť. KK na toto výbor upozornila s dotazem, jak se to bude řešit. Výbor na toto upozornění dosud nijak nereagoval.
5. **Kontrola nájemních smluv na nebytové prostory.** KK konečně v květnu 2018 dostala doplnění dokumentace ke smlouvě s Jablonkou. Doplněná dokumentace obsahuje popis a umístění jednotlivých prvků datové sítě a počty antén na střeše objektu. Stav je uváděn ke 27.1.2016. KK tedy předpokládá, že od té doby nedošlo k žádné změně. KK dosud nemá k dispozici 4 vytypované nájemní smlouvy na nebytové prostory, které chtěla zkontrolovat už v roce 2017.
6. **Kontrola dokladů k záruční opravě schodů u předních vchodů.** KK provedla 24.9.2018 kontrolu dokladů k záruční opravě schodů u předních vchodů. KK

zkontrolovala dva stavební deníky a závěrečný předávací protokol díla. KK konstatuje, že zápisy v obou stavebních denících jsou téměř nečitelné, takže nelze jednoznačně určit, co je tam napsáno. Připomínky ohledně nerovnosti schodů, které měla v průběhu akce nejen KK, jsou ve stavebních denících uvedeny pouze jednou. Odpověď stavebního dozoru na tyto připomínky je špatně čitelná a velmi obecná v tom smyslu, že vše probíhá podle projektu. Předávací protokol celého díla je podepsaný výborem a nejsou v něm uvedeny žádné závady ani nedodělky – tudíž dílo bylo převzato bez vad. Dle názoru KK nebyly připomínky dostatečně řešeny a vzhledem k převzetí díla bez výhrad, je otázka zda je možné ještě dodatečně něco dělat.

7. **Kontrola plnění příkazní smlouvy s firmou Ikon v čl. II, odst. 3.1, písm. b) běžné kontroly domu.** KK provedla 24.9.2018 kontrolu plnění tohoto ustanovení příkazní smlouvy. KK zjistila, že až do září 2018 nejsou k dispozici žádné písemné záznamy z těchto kontrol, tudíž nelze ověřit, zda tyto kontroly vůbec probíhaly. KK vytkla výboru, že nedostatečně kontroluje plnění příkazní smlouvy a uložila výboru, aby toto neprodleně dal do pořádku.

### **Jednání s Městskou policií ve věci dlouhodobého rušení nočního klidu z provozoven Továrna 70, Plnej pekáč a Café-Bar.**

KK považuje za důležité zmínit ve své zprávě i tuto záležitost, protože jedině takto budou alespoň stručně informováni všichni vlastníci. Vlastníci bydlící ve vchodech 420, 419 a 418 si dlouhodobě stěžují na nadměrný noční hluk z výše zmíněných provozoven. Teprve na základě urgentní žádosti předsedy KK výbor domluvil schůzku s Městskou policií Praha 9, na které se mluvilo o možných řešeních této situace. Za KK se této schůzky 12.10.2018 zúčastnila Irena Smetáčková. Městská policie Praha 9 navrhla několik opatření – častější přítomnost hlídek na místě, možnost i časově omezené permanentní přítomnosti hlídky, instalace kamery na náš objekt. O instalaci kamery na náš objekt musí zažádat výbor SVJ městskou část Praha 9. KK již požádala výbor, aby toto začal neprodleně řešit.

### **Podněty vlastníků**

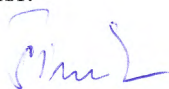
V období od 1.11.2017 do 31.10.2018 KK neobdržela žádný podnět od vlastníků. KK pouze dostala v kopii na vědomí několik stížností a připomínek směřovaných výboru. KK vždy pečlivě sledovala vyřízení všech takových stížností a připomínek a tam, kde to považovala za nutné a účelné, přidala také svůj názor na možné řešení.

KK konstatuje, že stále trvá nespokojenost s reakcemi výboru na hlášení závad a podněty vlastníků. Výbor na tyto záležitosti reaguje s velkou časovou prodlevou, také se stává, že výbor nereaguje vůbec a věc se řeší až po důrazných urgencích KK. Dle zjištění KK také nefunguje komunikace mezi správcovskou firmou a výborem. Správcovská firma sice převezme hlášení o závadě od vlastníka (je o tom i písemný záznam), ale jakým způsobem a zda vůbec toto předává dál výboru už není jasné. V poslední době se jednalo zejména o tyto záležitosti: dlažba na schodech u předních i zadních vchodů, zatékání do štítu v 9. patře vchodu 420, rušení nočního klidu okolními provozovnami.

V Praze 5.11. 2018

Za Kontrolní komisi:

Ing. Petr Šimek



Irena Smetáčková



Ing. Eva Přívratská

