

Zpráva Kontrolní komise Společenství pro dům Jablonecká 698-711, Prosek, k přednesení na Shromáždění vlastníků jednotek 30.5.2012

- Obsah:
- A. Úvod
 - B. Zpráva o plnění Usnesení 2011
 - C. Zpráva o hospodaření a účetnictví
 - D. Návrh Usnesení KK
 - E. Návrh změny Stanov

A. Úvod

Náplní práce Kontrolní komise (dále jen KK) podle našich Stanov je kontrola kroků a rozhodování Výboru a kontrola hospodaření Společenství. Úkoly Výboru vyplývaly z Usnesení, které schválilo Shromáždění 2011, bod 7), jinak se Výbor musí řídit zákonem o vlastnictví bytů č. 72/94 Sb. a našimi Stanovami. KK si je plně vědoma situace po překvapivé volbě Výboru na Shromáždění 2011, kdy vlastníci nezvolili ty, kteří Shromáždění připravili, a proto pravděpodobně o SVJ nejvíce věděli, ale kandidáty které prakticky neznali, a kteří se problematiku SVJ musí učit za pochodu. KK si dále uvědomuje, že Výbor pracuje v oslabené tříčlenné podobě, namísto Stanovami požadovaných pěti členů.

KK pracovala od 12.5.2011 ve složení RNDr. Milena Hajnišová (vedoucí), pí Milada Fišerová a Ing. Vítězslav Joura. Po rezignaci Ing. Joury postoupila 1.4.2012 do funkce člena KK pí Marcela Záborská.

B. Zpráva o plnění Usnesení 2011

Hlavní náplní práce Výboru, kterou KK kontrolovala je v Usnesení 2011, proto následuje výčet podle bodů Usnesení:

B.1 Bod 7a) Usnesení se týkal jednotlivých kroků nutných k ustavení SVJ. Jako forma úschovy a předání finančních prostředků byla po jednání s SBD SM zvolena Mandátní smlouva, která měla zajistit úschovu financí SVJ, výběr záloh od vlastníků a hrazení došlých faktur do doby než bude mít SVJ svůj bankovní účet.

B.2 Poté mělo SBD SM (bod 7b) veškeré finanční prostředky podle dočasného zmocnění převést na účet SVJ. SBD SM převedlo finanční prostředky ve dvou částkách, nejprve 80% a poté 20%. Nový Výbor díky své smluvní nezkušenosti podepsal Mandátní smlouvu s SBD SM, která nezajišťuje vydání všech finančních prostředků SVJ, ani předání řádné dokumentace k nim. Postupně vyšlo najevo, že Výbor nedostal dodnes úplnou dokumentaci k převedeným částkám a že SBD SM zadrželo domnělé pohledávky za vlastníky (sporné i nesporné), o nichž dodnes odmítá vydat dokumentaci.

Doporučení: KK doporučuje pokračovat v jednání s SBD SM, vč. právních kroků k vymožení zadržovaných částek a vydání veškeré dokumentace.

B.3 Bod 7c) požadoval od SBD SM provedení mimořádné účetní závěrky ke dni Shromáždění a vyúčtování pro vlastníky a SVJ. SBD SM provedení mimořádné účetní závěrky odmítlo a došlo pouze k dohodě na částečném vyúčtování položek vlastní správy jednotlivým vlastníkům. Toto vyúčtování bylo provedeno.

B.4 Bod 7d) požadoval nové uzavření všech dodavatelských smluv na SVJ. Bod byl splněn.

B.5 Bod 7e) požadoval převzetí kompletní technické dokumentace k domu. Bod byl splněn.

B.6 Bod 7f) požadoval fyzicky převzít správu domu. Předání proběhlo, avšak bez řádných předávacích protokolů a nebyly předány klíče od veškerých společných prostor. Za značných nákladů

(61 tis. Kč) byly vyklizeny společné místnosti ve spojovacích chodbách, k některým prostorám dodnes Výbor nemá klíče (plechové komory za výtahy a vstupní místnosti ke komorám v přízemí a 7. patře).
Doporučení: KK doporučuje Výboru vydat režim užívání společných prostor. Zejména zavést evidenci výdeje klíčů od společných prostor pro dočasné uložení věcí, kočárků a kol a požadovat, aby předměty byly označeny jménem nebo č. bytu.

B.7 Bod 7g) požadoval převzít od SBD SM účetnictví za roky 2003 až 2010 včetně primárních dokladů. SBD SM nevedlo účetnictví SVJ, ale vedlo nás jako středisko SBD SM, účetnictví předalo jen za poslední 3 roky, a ještě bez mzdových podkladů, které odmítlo vydat zcela.

Doporučení: znovu písemně vyžádat chybějící části účetnictví. Mít celé účetnictví je povinnost SVJ.

B.8 Bod 7h) požadoval vyžádat od SBD SM sestavu předpisů plateb od 1.1.2011. Splněno.

B.9 Bod 7i) požadoval vybrat účetní firmu formou poptávkového řízení. Splněno.

B.10 Bod 7j) požadoval uzavřít pojistku na dům. Splněno.

B.11 Bod 7l) požadoval po Výboru připravit na příští Shromáždění plán oprav, rekonstrukce a modernizace pro volební období, a to formou tam detailně popsánoho poptávkového řízení ke každé navrhované investiční akci. Získané výsledky poptávkových řízení měly být zveřejněny a získané nabídky a jejich vyhodnocení měly být součástí materiálů ke Shromáždění a posloužit k projednání a schválení nebo odmítnutí jednotlivých investičních akcí. Tento bod splněn nebyl.

Výbor se bez ohledu na usnesení vydal cestou zadávání problematických studií a) ventilátory na střeše 20,4 tis. Kč – ventilátory musí být řešeny až v souvislosti s případnou rekonstrukcí střechy, která zatím není nezbytná, b) rekonstrukce přízemních prostor 65 tis. Kč, c) rekonstrukce elektro a osvětlení chodeb 27 tis. Kč). Nejdále postoupil záměr rekonstrukce přízemí, byly projednány připomínky vlastníků, ale poptávkové řízení neproběhlo – proto není známa ani cena. Udávaná cena v podkladech pro Shromáždění je pouze odhad Výboru. Akce ventilátory na střeše usnula po studii. Studie na rekonstrukce elektro a osvětlení chodeb nijak nezduodňuje technickou nutnost výměny všech rozvodů a rozvaděčů a v případě osvětlení neřeší energetickou a ekonomickou oprávněnost návrhu. Poslední revizní zpráva z roku 2008 společné elektroinstalace v domě kromě drobných závad konstatuje vyhovující stav. Po odstranění výše uváděných vad návrhu je možno předložit vlastníkům k rozhodnutí. Součástí návrhu Výboru je projektová příprava celkové opravy střechy, která nebude zjevně v tomto volebním období zapotřebí, proto je nutno i projektovou přípravu odmítnout.

Doporučení: KK konstatuje nepřipravenost plánu investičních akcí a doporučuje odložit jejich projednání na příští Shromáždění. Do doby než bude přijat vnitřní předpis SVJ na zadávání zakázek (obdobný domu Jablonecká 40-66), KK navrhuje ponechat v platnosti bod 7l) Usnesení 2011. Hlasovat bude třeba o každé investiční akci zvlášť. KK podotýká, že Výbor má velké rezervy v informování vlastníků, zatímco Výbor vyvěsil jen půdorys rekonstrukce ve vývěškách, KK vyvěsila podstatně zvětšené části studie v oknech kanceláře Jablonecká 22.

B.12 KK konstatuje, že veškeré finanční prostředky SVJ (cca 20 mil. Kč) jsou na jediném účtu u ČS.

Doporučení: KK upozorňuje, že limit pojištění vkladů je 100.000 EUR, tj. cca 2,5 mil. Kč pro jednoho klienta u jedné banky. KK považuje za riskantní mít všechny prostředky SVJ na jediném účtu, proto doporučuje prostředky rozložit na několik dalších, lépe úročených účtů. Jinak bychom v případě krachu ČS přišli o většinu peněz (ČS nemá zatím potíže, ale její majitel rakouská Erste Bank je na tom podstatně hůře).

B.13 KK jedenkrát použila mimořádný prostředek podle čl. 9.9 Stanov a pozastavila rozhodnutí Výboru uhradit fakturu za výměnu 14ti zavíračů dveří mezi předními vchody a výtahem v přízemí, protože většina z nich byla funkční. Jde o zbytečnou výměnu zavíračů dveří, které se mají při rekonstrukci odstranit! Pozastavení není dosud dořešeno, KK požadovala po Výboru označení osoby, odpovědné osoby, konkrétní odpověď však nedostala.

Doporučení: KK doporučuje Výboru přijmout zásady pro zajišťování běžných oprav: zápis v knize závad, poptávka, nabídka s cenou, písemná objednávka, převzetí práce, kontrola a ve fakturách vyžadovat přesnou specifikaci provedené práce a ve kterém vchodu. Dále KK doporučuje zpřesnit pracovní náplň domovníka a jako domovníka zaměstnat vlastníka, který bude v domě dostupný.

B.14 Pro zajištění rozběhu kanceláře a lepší informovanosti pro vlastníky máme úřední hodiny v kanceláři v rozsahu 3 hodin týdně.

Doporučení: na základě návrhu RNDr. M. Hajnišové, k němuž se KK později připojila, KK doporučuje omezit hodiny pro vlastníky na 1 hodinu týdně z toho důvodu, že počáteční zvýšené nároky a četnost dotazů ze strany vlastníků na Výbor, které souvisely s přechodem od SBD na správu SVJ odezněly a počet návštěv výrazně poklesl (v sousedním stejně velkém domě Jablonecká 40-66 mají 1 hod. týdně, v domě Prosecká 105-129 dokonce jen 2 hod. měsíčně).

C. Zpráva o hospodaření a účetnictví

Předělem v historii našeho SVJ bylo Shromáždění 12.5.2011, kde bylo přijato podrobné Usnesení s podrobným popisem přechodu správy z SBD SM na SVJ. Správa SBD SM okamžikem zvolení Výboru skončila, tudíž skončilo i vedení účetnictví. SBD SM vyúčtovalo vlastníkům pouze zálohy na Pojištění domu, všechny tři Krátkodobé zálohy a Příspěvek na správu domu za období 1-4/2011 (tj. k 30.4.2012). Podle bodu 4b) Usnesení 2011 ode dne konání Shromáždění platily nové předpisy plateb, se splatností měsíčně k 15. dni běžného měsíce. Proto nové předpisy platí od 5/2011, s tím, že vlastníci měli platit částky podle předpisů plateb platných od 1.1.2011 (bod 4d Usnesení 2011) až do vydání nových předpisů plateb.

V souladu s bodem 7i) Výbor vybral účetní firmu, smlouva byla podepsána 24.6.2011. KK na tomto místě vyjadřuje uznání Ing. Fürbacherovi za profesionální vedení poptávkového řízení. Úkolem účetní firmy bylo navázat na účetnictví SBD SM, a to ve dvou časových úrovních: a) položky z předpisu SBD SM, které nebyly vyúčtované SBD od 1/2011, b) pojištění domu a nové položky z Usnesení 2011 od 5/2011. Nové předpisy plateb podle Usnesení 2011 byly včas k dispozici pro platby od 7/2011.

Prvním kontaktem s účetní firmou byly předpisy plateb od 7/2011, které jsou přehledné a obsahují všechny potřebné informace. KK dále neshledávala při běžném sledování účetní firmy žádné závady. Dalšími doklady od účetní firmy je až zkrácená verze Zprávy o hospodaření za rok 2011 a současně předávané vyúčtování za rok 2011 (KK má zprávu k dispozici teprve od 14.5.2012). Ve zkrácené verzi Zprávy o hospodaření přiznává Výbor překročení šesti položek rozpočtu, z nichž tři byly podle Usnesení 2011 (bod 4a.2) schváleny jako nepřekročitelné. Na základě nesrovnalostí v těchto dokladech KK provedla třídní inspekci u účetní firmy, kde našla vady účetnictví a chybná zaúčtování některých položek. Teprve 15.5.2012 KK převzala od účetní firmy nezkrácenou Zprávu o hospodaření datovanou 5.5.2012. Z inspekce provedené KK u účetní firmy vyplynula následující zjištění (body C.1 až C4):

C.1 V účetnictví nejsou zaúčtovány předpisy plateb nových položek Usnesení 2011 a pojištění domu za měsíce 5-6/2011, přestože tyto platby byly vlastníky uhrazeny na účet SBD SM a poté na SVJ převedeny. Jedná se o nemalou částku cca 295 tis. Kč, z nichž cca 245 tis. mělo být zaúčtováno do předpisu nových záloh za 5-6/2011. Tato vada hrubě zkreslila výsledek hospodaření domu. Tab. 1 ukazuje výsledek hospodaření po zaúčtování chybějících plateb, z Výborem vykázaného přečerpání 109.770 Kč je rázem přebytek 135.225 Kč!

Doporučení: vada způsobuje zcela chybný pohled na hospodaření domu, proto nemůže být tato Zpráva o hospodaření 2011 předložena vlastníkům ke schválení. KK požaduje opravu Zprávy o hospodaření 2011. Vada má dopad do vyúčtování roku 2011 vlastníkům.

C.2 V účetnictví nejsou vedeny úroky z bankovního účtu na zvláštním příjmovém účtu (účet řady 6), ale jsou nesprávně účtovány minusem do položky Správní režie SVJ. Jedná se opět o nemalou částku 64.641 Kč za rok 2011, která skrytě navyšuje rozpočet této položky na dvojnásobek. Výbor tak vykazuje v položce správní režie náklad 123 tis., ve skutečnosti utratil 187 tis. Prostředky na účtu jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků, proto i úroky jsou jejich příjmem, o jehož použití rozhodují na

Shromáždění. Tyto prostředky mají proto režim neslučitelný s režíí SVJ. Namísto toho Výbor tyto prostředky bez oprávnění použil.

Doporučení: úroky přeúčtovat na příjmový účet (účet řady 6). Vada má dopad do vyúčtování roku 2011 vlastníkům.

C.3 Do čerpání Dlouhodobé zálohy jsou nesprávně zaúčtovány tři účetní případy: 1) generální úklid společných prostor za 61 tis. – správně má být v položce Úklid společných prostor, 2) desinsekce za 12 tis. má být v pol. Ostatní služby a 3) zhotovení klíčů za 660 Kč – opět má být v pol. Ostatní služby.

Doporučení: opravit přeúčtováním do správných položek. Vada má dopad do vyúčtování vlastníkům.

C.4 Na účtu 315120 chybí pro částku 32.260 Kč doklad. Jedná se o částku, kterou si SBD SM strhlo při převodu peněz na SVJ, ale nedoložilo ji žádným dokladem.

Doporučení: opakovaně vyžádat od SBD SM primární doklad na tuto úhradu, v případě neúspěšnosti částku vymáhat právní cestou.

C.5 Různé.

a) KK upozorňuje Výbor, že položka Správní režie nemůže sloužit pro výplatu mezd osob vypomáhajících Výboru. K tomu je určena pouze položka Domovník.

b) Výbor by neměl dále pokračovat v přehnané štědrosti odměňování osob vypomáhajících Výboru a měl by mít na paměti, že většina vlastníků žije pouze z důchodu, totéž se týká vysokých cen studií a smlouvy s advokátem, kde Výbor přistoupil na odměnu vyšší než vyhláškovou, zatímco běžná cena je pod úrovní vyhlášky.

c) KK konstatuje, že není možno měnit usnesením Stanovy v čl. 13.3 a 13.4, které požadují vyúčtování vlastníkům do 30.4.

d) KK dále konstatuje, že na webovských stránkách SVJ by měli mít vlastníci k dispozici všechny smlouvy na opakující se plnění.

Tabulka č. 1

Opravený předpis plateb a výsledek hospodaření za rok 2011 (k bodu C.1)

č.	Položka	opravený předpis	za počet měs.	náklad dle SVJ	rozdíl
1	Dlouhodobá záloha na opravy	5 547 043	12	1 101 452	4 445 591
2	Účetnictví externí	359 419	po opravě 8	390 164	-30 745
3	Externí rozúčtování tepla a vody	106 619	po opravě 8	0	106 619
4	Odměny Výboru SVJ	150 139	po opravě 8	98 920	51 219
5	Odměny KK SVJ	36 283	po opravě 8	33 383	2 900
6	Správní režie SVJ	66 747	po opravě 8	122 919	-56 172
7	Domovník	81 979	po opravě 8	62 760	19 219
8	Vlastní správa celkem	801 184	po opravě 8	708 146	93 038
9	Pojištění domu	127 289	po opravě 8	114 843	12 446
10	Provoz výtahu	224 277	12	281 116	-56 839
11	Úklid společných prostor	334 659	12	290 758	43 901
12	Ostatní služby	51 508	po opravě 8	8 829	42 679
13	Ostatní správa domu	737 733		695 546	42 187
14	Správa domu celkem k vyúčtování	1 538 917		1 403 692	135 225
15	Celkem správa vč. dlouhodobé zálohy	7 085 960		2 505 144	4 580 816

Tabulka č. 2

Opravený předpis plateb a výsledek hospodaření za rok 2011 (k bodům C.1 a C.2)

č.	Položka	opravený předpis	za počet měs.	náklad dle SVJ	rozdíl
1	Dlouhodobá záloha na opravy	5 547 043	12	1 101 452	4 445 591
2	Účetnictví externí	359 419	po opravě 8	390 164	-30 745
3	Externí rozúčtování tepla a vody	106 619	po opravě 8	0	106 619
4	Odměny Výboru SVJ	150 139	po opravě 8	98 920	51 219
5	Odměny KK SVJ	36 283	po opravě 8	33 383	2 900
6	Správní režie SVJ - náklad opraven*)	66 747	po opravě 8	187 017	-120 270
7	Domovník	81 979	po opravě 8	62 760	19 219
8	Vlastní správa celkem	801 184	po opravě 8	772 244	28 940
9	Pojištění domu	127 289	po opravě 8	114 843	12 446
10	Provoz výtahu	224 277	12	281 116	-56 839
11	Úklid společných prostor	334 659	12	290 758	43 901
12	Ostatní služby	51 508	po opravě 8	8 829	42 679
13	Ostatní správa domu	737 733		695 546	42 187
14	Správa domu celkem k vyúčtování	1 538 917		1 467 790	71 127
15	Celkem správa vč. dlouhodobé zálohy	7 085 960		2 569 242	4 516 718

16	Výnos z úroků účtu SVJ za rok 2011	64 098
----	------------------------------------	--------

*) skutečné náklady Správní režie po vynětí nesprávně zaúčtovaných úroků z bank. účtu dle bodu C.2

D. Návrh Usnesení KK

Usnesení č. KK1:

Shromáždění bere na vědomí zprávu KK.

Usnesení č. KK2: (protinávrh k návrhu Výboru č. 1)

Shromáždění neschvaluje Výborem předložené výsledky hospodaření s pěti nesprávně přečerpanými položkami správy domu v celkové výši 109.770 Kč a ukládá Výboru její přepracování podle nálezu KK, provést z toho plynoucí opravy vyúčtování vlastníkům a opravené výsledky hospodaření předložit ke schválení na příštím Shromáždění.

Usnesení č. KK3:

Shromáždění ponechává v platnosti bod 7d) Usnesení z 12.5.2011 o přípravě plánu oprav, rekonstrukce a modernizace až do doby přijetí vnitřního předpisu pro poptávková/výběrová řízení.

Usnesení č. KK4: (protinávrh k návrhu Výboru č. 6)

Shromáždění konstatuje nepřipravenost plánu oprav, rekonstrukce a modernizace a zejména jednotlivých investičních akcí a ukládá Výboru jejich dopracování a předložení k projednání na příštím Shromáždění.

E. Návrhy na doplnění Stanov (od pí Marcely Zábranské, k nimž se KK připojila):

Dosavadní znění:

14.1 Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou domu a zálohově na úhradu za služby.

Návrh KK1 na doplnění čl. 14.1 větou:

Pro členy Výboru a Kontrolní komise platí povinnost postupovat s péčí řádného hospodáře, což vyžadují i po osobách pracujících pro společenství.

Komentář: zákon o vlastnictví bytů č. 72/94 Sb., ani Stanovy nemluví o hospodárném nakládání s prostředky vlastníků, proto je nutno doplnit stanovy tímto ustanovením.

Dosavadní znění:

7.12 K přijetí usnesení o plánu modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a oprav společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů, je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků.

Návrh KK2 na doplnění čl. 7.12 textem: (protinávrh k návrhu Výboru)

Pokud usnášeníschopné Shromáždění vyjádří souhlas nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků, pak je možno doplnit chybějící hlasy podpisovou akcí mezi vlastníky nepřítomnými na tomto Shromáždění, za splnění všech podmínek čl. 7.12.1.

7.12.1 Doplnění chybějících hlasů podpisovou akcí vyhláší výbor společenství. Nezkrácený text, jenž má být schválen, týkající se vždy jediné záležitosti, se doručí všem členům společenství nepřítomným na Shromáždění nejméně 15 dní před sběrem podpisů, a současně včetně podkladů bude k dispozici v kanceláři výboru. K textu se připojí informace, kdy, kde a jakým způsobem proběhne sběr podpisů a uvede se náhradní termín. Každá listina pro sběr podpisů musí mít v záhlaví celý schvalovaný text, jména členů společenství, kteří nebyli přítomni na shromáždění, jejich vyjádření s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno a vlastnoruční podpis, listiny musí dále obsahovat označení osob, které podpisy shromáždili a jejich podpis osvědčující pravost sebraných podpisů. V případech spoluvlastnictví jednotky v SJM postačí podpis jednoho z manželů. Výsledek podpisové akce vyhodnotí výbor a zveřejní na domovní vývěsce v každém vchodu a současně uvede, zda se podařilo doplnit hlasy tříčtvrtinové většiny všech členů. Podpisové listiny archivuje výbor.

Komentář: toto doplnění již bylo zapracováno do Stanov za souhlasu všech kandidátů do Výboru a KK před Shromážděním 2011 (verze stanov 3.1). Do konečných Stanov se nedostalo, muselo být vypuštěno na základě požadavku notáře - zákon požaduje schválení na Shromáždění. Návrh vychází z toho, že v našem Společenství se nikdy nepodaří na Shromáždění účast vysoko nad 75% vlastníků, proto návrh požaduje na Shromáždění získat souhlas nadpoloviční většiny všech a zbytek souhlasu do 75% získat po Shromáždění mezi vlastníky, kteří se Shromáždění nezúčastnili. Tento návrh Stanov představuje nejmenší možné porušení zákona. Naproti tomu návrh změny čl. 7 Stanov navrhované Výborem je nepřijatelný, protože vyjímá z výlučné pravomoci Shromáždění rozhodování o opravách a rekonstrukcích nad 500.000 Kč a chystá se je nahradit sběrem podpisů mezi dveřmi, které využívalo SBD, tedy bez řádného projednání na Shromáždění. Návrh je proto třeba odmítnout, Výborem navrhované doplnění čl. 8 bude pak nadbytečné.

Praha 24.5.2011

RNDr. Milena Hajnišová, ved. KK

Marcela Zábranská, člen KK