

# SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ 2016

## Zpráva

### o činnosti kontrolní komise za období od konání posledního Shromáždění vlastníků společnosti VRUMO

Vážené dámy a pánové.

Z pověření kontrolní komise mi dovoluji, abych Vás seznámil se zprávou o činnosti kontrolní komise za období od posledního shromáždění, které se konalo 4. června 2015. Zpráva je rozdělena do šesti částí.

#### **1 Činnost kontrolní komise**

Ve své činnosti se komise řídila zpracovaným plánem kontrolní činnosti na příslušné období. Pravidelně se scházela k projednávání a řešení plánovaných úkolů. Průběžně pracovala jak v oblasti ekonomické tak i technické.

Členové kontrolní komise se i nadále pravidelně zúčastňovali jednání výboru SVJ. Případné připomínky k projednávané problematice byly vzneseny buď přímo na jednání výboru nebo konzultovány a uplatněny na dalším jednání výboru. Komise svou účastí na jednáních výboru zajišťuje základní kontrolu činnosti výboru.

Kontroly byly ve zmíněném období prováděny pravidelně dle zpracovaných plánů činnosti kontrolní komise na příslušné období.

#### **2 Kontrolní činnost**

Jednotlivé kontroly probíhaly podle plánu činnosti kontrolní komise. Mimořádná kontrola nebyla nutná.

##### **2.1 Namátková kontrola došlých faktur a jejich financování**

Dne 28.11.2015 byla provedena náátková kontrola došlých faktur a jejich financování.

Při kontrole nebyly zjištěny nedostatky, faktury byly v pořádku.

Dále bylo prověřeno v Registru ekonomických subjektů 8 firem a to z toho důvodu, zda mají oprávnění k činnostem, které fakturují.

Kontrola neshledala pochybení.

## 2.2 Kontrola pohledávek za vlastníky SVJ (z předpisu)

Ve dnech 13. a 14.4.2016 byla provedena kontrola pohledávek za vlastníky SVJ (z předpisu), která byla zaměřena na platební morálku vlastníků bytových a nebytových jednotek a postup při vymáhání pohledávek. Je možné konstatovat, že se podařilo pohledávky výrazně snížit.

### Pro srovnání:

**Pohledávky k 31.12.2013 činily 1 820 391 Kč, k 31.12.2014 činily 338 795 Kč a k 31.12.2015 výše pohledávek klesla na 140 713 Kč\*.**

\* Pohledávky za vlastníky (neplatiči) 298 239 Kč – závazky za vlastníky (přeplatky) 157 526 Kč = celkový stav k 31.12.2015 140 713 Kč.

Šest vlastníků uzavřelo s výborem SVJ dohody o uznání dluhu a splátkovém kalendáři a svůj dluh pravidelně splácí.

U 17 vlastníků bytových jednotek bylo vymáhání dlužné částky předáno právníkovi.

V předcházejících letech byly podány 2 žaloby na vlastníky bytových jednotek, z nichž jedna nabyla právní moci rozhodnutí ve prospěch SVJ. Jednalo se o bývalého vlastníka z Vršovické 1462/66. Druhá žaloba byla také rozhodnuta ve prospěch SVJ, ale bývalý vlastník z Uzbecké 1463 se odvolal a soud dosud nenařídil další jednání.

Neplatičů nájemného v poslední době přibývá. Jedním z důvodů je velký pohyb vlastníků. Tyto neplatiče lze charakterizovat do čtyř skupin:

Do **první skupiny** lze zahrnout některé nové vlastníky, kteří si v aukci pořádané Městskou částí pořídí bytový či nebytový prostor s cílem jej co v nejkratší době se ziskem prodat. Ti tvoří větší část neplatičů.

Do **druhé skupiny** lze zahrnout část cizinců, kteří si myslí, že koupí bytového či nebytového prostoru pro ně veškeré závazky vůči SVJ končí.

Do **třetí skupiny** lze zahrnout vlastníky, kteří se dostávají do situace neplatičů, protože nemají dostatek finančních prostředků. Jde např. o nezaměstnané, nebo vlastníky, kteří jsou dlouhodobě nemocní či invalidní apod.

Do **čtvrté skupiny** lze zahrnout dědictví.

Pohledávky za vlastníky ukazují na nedostatek odpovědnosti některých vlastníků vůči SVJ a tedy všem jeho členům.

## 2.3 Průběžná kontrola vyplácení podílů z příjmů z pronájmů společných prostor členům SVJ za rok 2014 vyplácených v roce 2015

Dne 3. března 2016 byla ukončena průběžná kontrola vyplacení podílů z příjmů z pronájmů společných prostor členům SVJ za rok 2014 vyplacených v roce 2015. Poslední platba byla provedena 3.3.2016.

**Příjem z pronájmů za rok 2014 činil 699 794,70 Kč, což je v porovnání s rokem 2013 o 214 951,70 Kč více.**

Z celkového počtu 341 podílů bylo vyplaceno 218 podílů v celkové částce **483 566 Kč.**

Osm plateb se vrátilo z důvodu chybného účtu.

Ostatní podíly nebyly vyplaceny, protože si někteří vlastníci stále o vyplacení podílů nepožádali, což bylo ve většině případů.

V období od 1.1.2015 do 3.3.2016 bylo vyplaceno 148 223 Kč těm vlastníkům, kteří si o vyplacení podílů za rok 2013 a starší požádali zpětně.

## **2.4 Průběžná kontrola plnění plánu oprav**

Dne 29.4.2016 byla ukončena průběžná kontrola plnění plánu oprav. Zástupkyně kontrolní komise průběžně sleduje realizaci jednotlivých akcí, účastní se kontrolních dnů a při přípravných akcích se účastní jednání a případné připomínky řeší s výborem SVJ.

Zásadní akce z plánu oprav uvedeného mezidobí byly následující:

- realizace kamerového systému, jeho uvedení do provozu a následné vyhodnocení. V současné době se vyhodnocuje směrnice pro provoz.

- dokončení izolace na střeších a terasách. Zbývající část – střecha nad garážemi se do doby projednání a jeho výsledku s MČ provádět nebude. Přesto byla objednána studie na úpravu vnitrobloku.

- úpravy vstupů do nultého a prvního podlaží objektů Uzbecká, Moskevská a Vršovická. Práce byly časově náročnější, protože se musely předělávat rozvody elektro na Uzbecké a Moskevské.

- po ukončení výměny oken na schodištích Uzbecká, Moskevská vznikl problém stavebního dokončení v návaznosti na opravu podest v jednotlivých podlažích. Po technickém dořešení ve spolupráci s dodavatelem budou práce opět zahájeny.

Kontrolní komise se zajímá nejen o akce investičního charakteru, ale i o akce z oblasti údržby. Například o výměnu stoupaček na SV a TUV, výměnu uzavíracích ventilů, opravu elektroinstalace. Jedna z důležitých akcí bylo provést podle požadavků HZS opravy, které budou odpovídat dnešním normám. Běžné opravy se řeší průběžně.

Kontrolní komise musí konstatovat, že k dnešnímu dni byla provedena řada náročných akcí, které se snažili členům SVJ zlepšit úroveň bydlení v tomto bytovém komplexu. Za to je potřeba výboru poděkovat.

## **2.5 Kontrola pokladny**

Byly provedeny **3 namátkové kontroly pokladní hotovosti** výboru SVJ 30.9.2015, 3.4. a 29.5.2016. Hotovost souhlasila s účetním stavem v pokladně SVJ.

## **3 Inventarizace**

### **3.1 Inventarizace majetku**

Dne 30.12.2015 byl fyzickou kontrolou prověřen veškerý majetek nacházející se v době inventury u SVJ. Majetek byl fyzicky shledán a je prokázána jeho existence. Žádné inventarizační rozdíly zjištěny nebyly.

### **3.2 Inventarizace pokladní hotovosti**

Dne 4. ledna 2016 byla provedena fyzická inventura hotovostní pokladny se stavem k 31.12.2015. Stav hotovostní pokladny v den inventarizace činil **18 006 Kč**. Hotovost souhlasila s účetním stavem v pokladně SVJ.

### **3.3 Kontrola inventarizace účtů se stavem k 31.12.2015**

Dne 28.4.2016 se uskutečnila - zůstatky na účtech souhlasí a žádné nedostatky zjištěny nebyly.

## **4 Roční účetní závěrka**

Dne 29.4. 2016 kontrolní komise posoudila účetní závěrku VRUMO za období od 1.1. do 31.12. 2015.

Účetní závěrka podává věrný obraz aktiv, pasiv a finanční situace SVJ VRUMO k 31.12.2015, nákladů a výnosů za období od 1.1. do 31.12.2015.

**Kontrolní komise proto doporučuje shromáždění vlastníků SVJ VRUMO účetní závěrku za účetní období 2015 schválit.**

Komise děkuje **paní Lankšádlové**, účetní správcovské firmy FIRST, za kvalitně odvedenou práci.

## **5 Žádosti**

V uplynulém období kontrolní komise řešila dvě žádosti, které obdržela od členky SVJ.

## 6 Ostatní činnost

6.1 Kontrolní komise se zúčastnila dodatečných ověřování žádostí o refundace výměny oken. Výbor a kontrolní komise schválili vyplacení refundace všem žadatelům.

6.2 Členové kontrolní komise se zúčastnili výběrového řízení na úpravu vstupních prostor v nultém a prvním podlaží objektů Uzbecká a Moskevská - vítězem se stala firma BML stavby, zápis výboru č. 25/2015 a 28/2015. Tato firma byla vybrána na základě posouzení kvality, cenové nabídky, dobrých referencí a zkušeností. Dokumenty z výběrového řízení jsou uloženy v archivu výboru.

Zprávy a zápisy kontrolní komise jsou zveřejněny na webových stránkách [www.vrumo.cz](http://www.vrumo.cz) v dokumentech, v sekci kontrolní komise.

Děkuji Vám za pozornost.

Zpracovala: Hana Konopásková



