

## Zápis č. 2

z mimořádného zasedání kontrolní komise Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká  
1463, Moskevská 1464, Praha 10

---

Dne: 12. listopadu 2009

Přítomni: Čermák Jiří, Čermák Josef, Konopásková Hana, Nekolová Hana

Omluveni: Lukášová Věra

Neomluveni: 0

**Kontrolní komise je usnášení schopná.**

Hosté: Marvan Jan

---

### **PROGRAM:**

1. DOPORUČENÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ: Projednání najmutí třetí osoby

## 1. MOŽNOST NAJMUTÍ TŘETÍ OSOBY PŘI JEDNÁNÍ A PŘEJÍMÁNÍ

Členové kontrolní komise oceňují dosavadní práci, snahu a vynaložený volný čas členů výboru, avšak v souvislosti s blížícím se koncem kalendářního roku a k dosavadním málo úspěšným ústním jednáním s firmou TOMMI Holding, s.r.o., a ke skutečnosti, že vznik společenství s sebou přináší mnoho odborných prací, které jsou časově náročné a vyžadují pokročilejší znalosti bytového a obchodního zákona, a které je nutné řádně zabezpečit v krátké lhůtě, předkládají výboru k projednání možnost, aby na skutečně odborné práce spojené s přejímáním domu, zvážili i možnost najmutí třetí osoby nebo více osob dle jejich odbornosti.

Kontrolní komise připravila seznam činností, které je nutné zajistit po vzniku společenství:

Předpokladem operativního přehledu o majetku a kvalitní správy je především řádná evidence a potřebné doklady. Jedná se zejména o doklady a písemnosti, které obsahují zjištění stavu obytného domu k datu převzetí.

1. STAVEBNÍ DOKUMENTACE – od projektové dokumentace přes stavební povolení po kolaudační rozhodnutí a dokumentaci ke změnám dokončené stavby a rekolaudaci.
2. DOKUMENTACE O SOUČASNÉM STAVEBNĚ TECHNICKÉM STAVU našich domů, např. paspart domů, bytů, nebytových prostor.
3. ZÁPISY O STAVECH MĚŘIDEL energií dodávaných do domu (elektroměrů, vodoměrů, plynoměrů atd.)
4. PŘEHLED OBJEDNANÝCH A NEDOKONČENÝCH OPRAV či jiných prací v domech.
5. REVIZNÍ ZPRÁVY o posledních provedených revizích jednotlivých technických zařízení v domě (elektroinstalace, plynoinstalace, hromosvody atd.).
6. REVIZNÍ KNIHY K VÝTAHŮM osobním i nákladním (Kniha výtahu, Kniha odborných prohlídek, Kniha provozních prohlídek, záznamy o provedených zkouškách po podstatných změnách a provádění revizních zkoušek)
7. ZÁZNAM o provedení inventury kontejnerů na odpad.
8. DOKUMENTACE O REVIZÍCH INSTALOVANÉ SPOLEČNÉ televizní a rozhlasové antény.
9. DOKUMENTACE k požární bezpečnosti a protipožárním opatřením.

Dále je nutné převzít celou řadu písemností, které s vlastnictvím, správou a provozem tohoto majetku souvisejí. Doklady potřebné k obytnému domu lze rozdělit do těchto skupin:

1. Doklady o nabytí a vlastnictví nemovitosti (obytného domu, či jiné stavby i pozemku),
2. Stavební dokumentace (podle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů).
3. Písemnosti k současnému stavebně technickému stavu nemovitosti.
4. Písemnosti související s nájmem bytů a nebytových prostor.
5. Písemnosti související s prováděním oprav a dalších stavebních prací a zajišťováním služeb. Jedná se zvláště o smlouvy s dodavateli energií:
  - dodávku tepla a teplé vody,

- dodávku elektrické energie,
- dodávku plynu
- dodávku vody a odvod odpadních vod,
- odvoz smetí
- revize mazání a údržba výtahů
- smlouva o zajištění havarijní služby

Stejně důležitá je i oblast dokladů účetních a podkladů pro výpočet daně. Dle informací, které získali členové kontrolní komise od členů výboru na jejich zasedání dne 9. listopadu 2009, již firma TOMMI holding vede účetnictví SVJ Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10, avšak řádně zvolení členové výboru (ode dne 21.10.2009) dosud nemají k účetnictví přístup a není zatím ani výborem stanoven postup likvidace faktur a ostatních účetních dokladů.

Tím by mohlo dojít ke velké nespokojenosti vlastníků jednotek, který odsouhlasili placení mimořádně vysokého příspěvku na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu ve výši 73 Kč/m<sup>2</sup> až do konce roku 2009 s tím, že si nakumulují finanční prostředky na údržbu jejich domů, ale firma TOMMI by mohla bez kontroly finanční prostředky vlastníků neúčelně využít již v roce 2009 a ke zlepšení bytového fondu by nedošlo.

Zůstatek fondu oprav, který nám bude předán firmou TOMMI po vyúčtování roku 2009 by takto nebyl adekvátní vysokým uhrazeným příspěvkům a skutečně provedeným opravám.

Kontrolní komise doporučuje výboru, aby neprodleně písemně požádat firmu TOMMI, aby:

1. Zhotovila a předala výboru přehled o stavu účetnictví SVJ Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10 k 31.10.2009.
2. Připravila pro výbor účetní doklady a to zejména:
  - Výpisy účtu od peněžního ústavu (vč. dokladů o založení a vedení účtu a sjednaných podmínek vedení účtu, písemnosti ke zvláštním dispozicím s účtem, podpisové vzory pracovníků oprávněných disponovat s prostředky na účtu).
  - Doklady o ceně nemovitosti a jejím odepisování.
  - Evidence základních prostředků a předmětů postupné spotřeby.
  - Faktury dodavatelů (stavebních prací, dodávek energií, služeb, atd).
  - Pokladní doklady o příjmech a výdajích, příp. ústřížky složenek za přijaté platby.
  - Knihy pohledávek a závazků.
  - Registraci na finančním úřadě.

Dále by výbor měl neprodleně:

- vydat písemné zásady pro podepisování účetních dokladů, aby se zabránilo případnému nekontrolovanému prohospoštění vysokých příspěvků, které vlastníci platí
- zadat přípravu prací pro převod finančních prostředků dosavadního účtu na účet společenství

- zadat přípravu účetního rozdělení „fondu oprav“ na evidenční účty vlastníků
- zadat přípravu k předání evidence vlastníků a jejich pohledávek za nimi
- získat od p. Soudilové kopii podání návrhu na zápis do rejstříku společenství s cílem zjistit, zda a kdy byl podán, a zda podání není záměrně zdržováno, ale také za účelem zjištění skutečného dne vzniku společenství.
- Zpracovat program jednání výboru do konce roku 2009 a na I. pololetí 2010.
- Na jednání výboru přijímat ke svým rozhodnutím usnesení, s uvedením jmenovité odpovědnosti a termínem splnění.
- Zahájit přípravné práce na uzavření mandátní smlouvy se správcovskou firmou s kratší výpovědní lhůtou a zadáním vedení účetnictví s nákladovými středisky pro jednotlivé domy.

## **Obecné otázky právní subjektivity:**

Jako právnická osoba má společenství svoji vlastní právní subjektivitu, tj. způsobilost k právům a povinnostem na straně jedné a způsobilost k právním jednáním na straně druhé.

Právní osobnost společenství, a tudíž jeho způsobilost vlastním jménem být subjektem práv a povinností, uzavírat smlouvy nebo činit jiná právní jednání a vystupovat před soudem nebo jiným orgánem veřejné moci vzniká dnem jeho vzniku. Jeho ustavení na ustavujícím shromáždění a zápis do rejstříku společenství nemají vliv na existenci jeho právní osobnosti, a tudíž ani na právní způsobilost. SVJ je právnickou osobou, která musí být zapsána do obchodního rejstříku, přičemž jako právnická osoba existuje i před tímto zápisem.

Kontrolní komise doporučuje výboru zpracovat řešení výše navržených problémů na nejbližší schůzi výboru s důrazem na rozpracování jednotlivých bodů do zápisu včetně řešení.

Další řádné zasedání kontrolní komise se bude konat v úterý 1.12.2009 v 19 hodin.

Zapsala: Nekolová Hana

Zápis schvalují:

Josef Čermák

Jiří Čermák

Hana Konopásková