

Zápis č. 6

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

Dne: 12. ledna 2010

Přítomni: Čermák Josef, Konopásková Hana, Lukášová Věra, Nekolová Hana

Omluveni: Čermák Jiří

Neomluveni: 0

Kontrolní komise je usnášení schopná.

Hosté: Novák Ivo

PROGRAM:

1. Informace o stavu finančních prostředků a účetnictví SVJ za rok 2009
2. Informace zda jsou výborem písemně stanoveny zásady pro likvidaci faktur a pro odsouhlasování pokladních dokladů k proplacení pro rok 2010 (vnitřní účetní směrnice)
3. Stav uzavírání mandátní smlouvy
4. Kontrola plnění usnesení výboru za období říjen až prosinec 2009
5. Případné stížnosti vlastníků jednotek
6. RŮZNÉ
 - ❖ Kontrola kompletních dokladů výběrového řízení na odbornou pomoc při převzetí SVJ od dosavadního vlastníka, MČ Praha 10 (vítěz firma Celerínovi)

1. INFORMACE O STAVU finančních prostředků a účetnictví za rok 2009

Výbor společenství a tím ani kontrolní komise dosud nemá žádný přehled o výši finančních prostředků, které jsou majetkem SVJ. Účetnictví SVJ není dosud vedeno, firma TOMMI pravděpodobně vede naše příjmy a výdaje společně se svým účetnictvím. Pohledávky za vlastníky jednotek firma Tommi-holding, spol. s r. o. předala výboru dne 8.1.2009.

Na schůzce výboru společenství a firmy Tommi-holding, spol. s r. o., která se konala za účasti pracovníků Městského úřadu P 10, učinila firma TOMMI následující návrhy:

- k **fyzickému předání** domu dojde nejdéle **do 1 měsíce** ode dne, kdy nám (jako MČ nebo SF TOMMI-holding, spol. s r.o.) bude sděleno IČO Vašeho společenství
- **seznam uzavřených smluv** vztahujících se např. k nebytovým prostorům, reklamním plochám atd. Vám bude předán nejdéle **do 1 měsíce** ode dne, kdy nám bude sděleno IČO Vašeho společenství
- **finanční vypořádání** bude vyhotoveno **do 2 měsíců** ode dne, kdy nám bude sděleno IČO Vašeho společenství

Výbor společenství vzal tyto navržené termíny na vědomí.

Vzhledem ke složité situaci týkající se převzetí a správcovství SVJ, kontrolní komise již ve svém zápise č. 2 ze dne 12.11.2009 navrhla řešit uvedenou problematiku (odborné práce spojené s přejímáním domu) výběrem třetí osoby.

Citace zápisu č. 2:

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, zvažili i možnost najmutí třetí osoby nebo více osob dle jejich odbornosti.

Na základě účasti na školení organizovaném poradcem Celostátního informačního centra pro bydlení, za část Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků a jeho písemného vyjádření, týkající se především hlavních úkolů společenství vlastníků a správy domů ve spoluvlastnictví, kontrolní komise doporučuje řešit urychleně uvedenou problematiku výběrem třetí osoby včetně správcovství, z důvodu dosavadních nedobrych zkušeností při výkonu správcovských činností firmy Tommi-holding, spol. s r. o.

Usnesení č. 1/6: Kontrolní komise schválila jednomyslně následující usnesení:

Kontrolní komise navrhuje výboru zrušit původní výběrové řízení na třetí osobu „Celerínovi“ a vzhledem ke složitosti problematiky, která je popsána v dokumentech v příloze („Správa domu ve spoluvlastnictví“ a „Hlavní úkoly společenství vlastníků po zaregistrování obchodním rejstříkem“) a dále navrhuje v souladu s uvedenými dokumenty vypracovat nové zadávací podmínky pro vyhlášení výběrového řízení na správcovskou firmu, která zajistí převzetí veškeré písemné agendy, vlastní správcovství a vedení účetnictví SVJ. Z důvodu výběru vhodné firmy, kontrolní komise doporučuje zajistit pro potřeby výboru poradenskou činnost například Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků Těšnov 5, Praha 1.

2. INFORMACE, zda jsou výborem písemně stanoveny zásady pro likvidaci faktur a pro odsouhlasování pokladních dokladů k placení pro rok 2010 (vnitřní účetní směrnice)

Dne 4. ledna 2010 byl na schůzi výboru schválen jednací řád výboru společenství, jehož součástí bylo i schvalování účetních dokladů. Kontrolní komise dosud nemá tento zápis ani jednací řád k dispozici ve schválené verzi.

Usnesení č. 2/3: Kontrolní komise se bude tomuto bodu věnovat znovu na svém příštím řádném zasedání dne 2.2.2010 za účasti předsedy a místopředsedů společenství.

3. STAV uzavírání mandátní smlouvy

Výbor pokračuje v přípravě mandátní smlouvy.

Usnesení č. 2/3: Kontrolní komise vzala tuto skutečnost na vědomí.

4. KONTROLA PLNĚNÍ USNESENÍ výboru za období říjen až prosinec 2009

Za uvedené období proběhlo 10 schůzí výboru společenství, na kterých výbor přijal: 40 usnesení, z toho 28 se stanovením odpovědnosti a 8 se stanovením termínu plnění.

5. Případné stížnosti vlastníků jednotek

Kontrolní komise neobdržela dosud žádnou písemnou stížnost od vlastníků jednotek.

Usnesení č. 5/3: Kontrolní komise žádá výbor o zveřejnění adresy její e-mailové schránky na www.vrumo.cz, která otevřela pro komunikaci s vlastníky jednotek:

vasekontrolnikomise@seznam.cz

5. RŮZNÉ

a) Kontrola kompletních dokladů výběrového řízení na odbornou pomoc při převzetí SVJ od dosavadního vlastníka, MČ Praha 10 (vítěz firma Celerínovi).

Tento bod bude projednán na příštím jednání kontrolní komise 2.2.2010 za účasti předsedy a místopředsedů společenství.

Zapsala: Hana Nekolová

Za členy kontrolní komise:

Hana Konopásková

Věra Lukášová

Josef Čermák

Jan Halík
poradce Celostátního informačního centra pro bydlení,
za část Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků,
Těšnov 5, Praha 1
člen České společnosti pro rozvoj bydlení,
☎ 608 745 679, Halik.Jan@seznam.cz

10. leden 2010

Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464,
Praha 10

Věc: Správa domu ve spoluvlastnictví

Po informačním semináři konaném dne 7. 1. 2010 v zasedací místnosti SMBD, kde byly projednávány otázky správy domu ve spoluvlastnictví, zasílám ještě dodatečné vyjádření a doporučení ke konkrétní situaci vašeho společenství vlastníků jednotek (SVJ).

1. Převodu vašich bytů předcházelo vypracování Prohlášení vlastníka MČ Praha 10, které muselo obsahovat podle zák. č. 72/1994 Sb. mj. tato ustanovení:

§4 (2) Prohlášení podle odstavce 1 musí obsahovat

g) pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku,

h) pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu.

Uvedený správce má tedy povinnost dodržovat zákon, počínaje převodem prvé jednotky do vlastnictví. To zejména znamená přijímat a evidovat příspěvky na správu domu každého vlastníka formou zálohové platby. Od zápisu vlastnických práv k jednotkám platí títo vlastníci původnímu správci již nikoliv nájem, ale zálohy na správu domu. Počínaje převodem třetí jednotky vzniklo SVJ ze zákona. Správce má poté jednat s orgány společenství a pokud nejsou vytvořeny, pak s jednotlivými vlastníky.