

Zápis č. 9

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

Dne: 27. dubna 2010

Přítomni: Konopásková Hana, Lukášová Věra, Nekolová Hana

Omluveni: Čermák Jiří, Čermák Josef

Neomluveni: 0

Kontrolní komise je usnášení schopná.

Hosté: Ivo Novák

PROGRAM:

1. Příprava podkladů pro zprávu kontrolní komise pro shromáždění vlastníků jednotek o výsledcích své kontrolní činnosti.
2. Příprava podkladů pro vyjádření k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění.
3. Kontrola seznamu proplacených daňových i nedaňových dokladů za únor 2010
4. Kontrola plnění usnesení výboru za období leden až březen 2010
5. RŮZNÉ

1. Příprava podkladů pro zprávu kontrolní komise pro zasedání shromáždění SVJ o výsledcích své kontrolní činnosti

Předsedkyně kontrolní komise předložila návrh na rozdělení zprávy kontrolní komise pro „Shromáždění vlastníků“, které se bude konat cca na konci června 2010, do tří částí:

1. Apel na přítomné vlastníky jednotek s informací o jejich nezastupitelné kompetenci a rozhodovací pravomoci, kdy svým hlasováním prakticky rozhodují o tom, co má výbor v příštím období v jejich zájmu realizovat. Pokud vlastníci jednotek mají zájem na tom, aby správa domu fungovala a zhodnocoval se jim jejich majetek, je potřeba, aby se zúčastňovali nejen shromáždění vlastníků, ale i domovních schůzí.
2. Informace o hospodaření SVJ za rok 2009.
3. Informace o výsledku provedené kontroly „Havárie FEAL podhledů Vršovická“, kdy kontrolní komise byla dotazována vlastníky, jakou finanční částku získalo naše SVJ za staré FEAL podhledy ve sběrných surovinách. Na základě požadavku kontrolní komise výbor dodá poklady ke kontrole do 30.4.2010.

Usnesení č. 1/9: Kontrolní komise schválila jednomyslně následující usnesení:
Kontrolní komise schválila výše uvedený návrh.

2. Příprava podkladů pro vyjádření k řádné účetní závěrce společnosti a ke zprávě výboru – určené k projednání na schůzi shromáždění vlastníků

Vzhledem k nepružnosti a obstrukcím firmy Tommi s vyúčtováním mezi naším SVJ a Městskou částí Praha 10, stále není za rok 2009 udělána účetní závěrka. Prozatím je předpoklad, že bude sestavena firmou Tommi v první polovině června, po schválení „vyúčtování 2009“ Městskou částí. Z tohoto důvodu výbor ještě nepředložil kontrolní komisi ani účetní závěrku roku 2009, ani zprávu výboru pro schůzi „Shromáždění vlastníků“.

Usnesení č. 2/9: Kontrolní komise schválila jednomyslně následující usnesení:
Kontrolní komise bere výše uvedenou informaci na vědomí. Na druhou stranu oceňuje mimořádné úsilí p. Ing. Jiřího Suchomela, místopředsedu výboru odpovědného za ekonomiku a účetnictví, který s příslušnými pracovníky firmy Tommi stále jedná a vede pracovníky firmy Tommi k dokončení prací.

3. Kontrola seznamu proplacených daňových i nedaňových dokladů za únor 2010

Kontrolní komise obdržela seznam zaúčtovaných dokladů za leden, únor a část března 2010. Z výše uvedených dokladů vyplývá, že se jedná pouze o doklady z pokladny výboru a nejsou zde zaúčtované daňové doklady (faktury). V první části jsou dokonce doklady, které mají zdanitelné plnění v roce 2009, a tudíž patří do účetnictví roku 2009 a je potřeba je tam zaúčtovat.

Usnesení č. 3/9: Kontrolní komise schválila jednomyslně následující usnesení:
Kontrolní komise bere na vědomí, že správcovská firma Tommi, konečně začala s vedením účetnictvím roku 2010 pro naše SVJ, a žádá tímto p. Suchomela, aby si od ní vyžádal kompletní soupis zaúčtovaných daňových i nedaňových dokladů za období leden až březen 2010 (prozatím bez vyúčtování mezi SVJ a Městskou částí za rok 2010), aby

kontrolní komise mohla zpracovat svou zprávu za I. čtvrtletí o hospodaření SVJ za rok 2010 pro vlastníky jednotek.

4. Kontrola plnění usnesení výboru za období leden až březen 2010

Usnesení č. 4/9: Kontrolní komise schválila jednomyslně následující usnesení:

K tomuto bodu kontrolní komise doporučuje, aby od května 2010 každé usnesení, které výbor učiní, mělo své číslo, bylo v něm formulováno přesné zadání úkolu, jmenován nositel úkolu, určen termín splnění a plněním termínu a splněním obsahu usnesení se zabýval na svých dalších zasedáních.

5. Různé

Domovní schůze na Uzbecké 26.4.2010

Dne 26.4.2010 proběhla domovní schůze vlastníků jednotek, kteří bydlí v domě „Uzbecká“. Výbor informoval přítomné vlastníky, kteří se dostavili cca v počtu 50 osob o stavu finančního vypořádání mezi SVJ a Městskou částí P 10, předpokládaném datu zhotovení účetní závěrky, předpokládaném datu konání shromáždění vlastníků jednotek, uzavření mandátní smlouvy s firmou Tommi, připravované změně stanov a o prioritách při čerpání fondu oprav. Výbor i přítomní vlastníci jednotek se shodli, že největší prioritou pro letošní rok je zajištění bezpečnosti domů, zajištění instalace prvků pro regulaci a měření tepla a měření spotřeby studené vody.

Za nejzávažnější problém byla jednoznačně označena předpokládaná oprava teras, které jsou nyní v havarijním stavu. Jejich celková oprava si může vyžádat náklady cca 35.000.000 Kč a možná více. To by dle odhadu kontrolní komise řádově znamenalo, že by vlastníci jednotek museli platit čtyři až pět let současný příspěvek na „fond oprav“ v poměrně vysoké výši 40 Kč/m², a přitom by se jim v domech nic nezlepšovalo, dělaly by se jenom nejnutnější opravy a veškeré peníze by byly investovány do opravy zanedbaných teras Městskou částí 10.

Přítomní vlastníci jednotek upozorňovali výbor společenství na závažnost tohoto stavu a to nejen jeho řešení v oblasti finanční, ale také v oblasti stavebně-technické. Tak mimořádně závažný problém se musí řešit systémově, aby mohlo být v závěru vybráno nejlepší řešení na základě odborně zpracovaných podkladů. Součástí těchto podkladů by pak mělo být vyčíslení důsledků pro vlastníky jednotek, zda a kolik let půjdou všechny jejich prostředky (40 Kč/m²) placené do fondu oprav na opravu teras, či zda bude nutné příspěvek do fondu oprav v budoucnosti zvyšovat nebo platit na terasy další jednorázový příspěvek a kolik. Upřednostnit kvalifikované a kvalitní řešení před rychlým řešením, které může do budoucnosti přinést mnoho dalších škod. Rozsáhlá oprava zanedbaných teras značně prodraží kupní cenu našich bytů.

Přítomní vlastníci ve svých diskusních příspěvcích doporučovali výboru:

1. aby se „oprava zanedbaných teras“ nejdříve řešila v užším kruhu skutečných odborníků z řad vlastníků jednotek i zvenčí, a byly vytvořeny kvalifikované varianty řešení, včetně jejich finanční náročnosti s dopadem na vlastníky jednotek a tyto kvalifikované varianty pak předloženy vlastníkům jednotek k hlasování.

2. aby nejdříve za pomoci právního poradenství ve Sdružení družstev a společenství vlastníků či jinde, bylo nejdříve prokazatelně zjištěno, že jsme jako vlastníci jednotek povinni ze svých prostředků hradit mnoho let „Městskou správou“ zanedbané terasy. Provéřit zda:

- ❖ se jedná o veřejnou komunikaci, na kterou by město bylo povinno přispívat ze svých prostředků,
- ❖ je možné odhlasovat na shromáždění vlastníků, že město bude do „fondu oprav“ přispívat měsíčně větší částku než běžní vlastníci jednotek (bytů), či zda je možné toto s Městskou částí dohodnout,
- ❖ není možné v této věci soudně zvrátit obsah kupních smluv,
- ❖ ve věci střechy garáží, které jsou nebytovým prostorem Městské části, a kam silně zatéká, také prověřit, zda není možné odhlasovat nebo dohodnout s MČ vyšší příspěvek do „fondu oprav“.

Usnesení č. 5/9: Kontrolní komise schválila jednomyslně následující usnesení:

Kontrolní komise bere na vědomí obsah diskusních příspěvků a plně se s nimi ztotožňuje a žádá výbor, aby vytvořil pracovní tým a jako nositele úkolu „Oprava teras – havarijní stav“ určil p. Ing. Dudka či jiného člena výboru.

Zapsala:

Hana Nekolová – předseda kontrolní komise

Za členy kontrolní komise:

Hana Konopásková

Věra Lukášová