

Evidenční číslo: 3/2019

Výtisk číslo:

Počet listů: 2

ZÁPIS
z kontroly pohledávek za vlastníky (z předpisu) Společenství
Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10
(dále jen „SVJ“)

Na základě kontrolní činnosti byla ve dnech 24. – 25. dubna 2019 provedena kontrola pohledávek za vlastníky SVJ (z předpisu).

Přítomna za kontrolní komisi SVJ (dále jen „KK“): H.Konopásková

Přítomna za výbor SVJ: H.Nekolová

Kontrola byla zaměřena na postup při vymáhání pohledávek a platební morálku vlastníků bytových a nebytových jednotek. Podklady pro kontrolu dodala naše správcovská firma First s.r.o.

Porovnáním stavu pohledávek evidovaného v účetnictví SVJ k 31.12.2017 se stavem k 31.12.2018. lze konstatovat, že platební morálka vlastníků se za uplynulý rok opět zlepšila.

	k 31.12.2017	k 31.12.2018
POHLEDÁVKY za vlastníky z předpisu (neplatiči)	293 795,- Kč	271 310,- Kč

Z výše uvedené částky pohledávek k 31.12.2018 (271 310,- Kč), uhradili 4 vlastníci v lednu 2019 své dluhy v celkové výši 76.646 Kč. Pohledávky za vlastníky tak klesly na částku 194 664,- Kč.

- Třem vlastníkům bytových jednotek, kteří nereagovali na upomínky zasílané správní firmou, byla zaslána předžalobní výzva k úhradě dluhu právníkem (3x Moskevská)
- Po úspěšných soudních řízeních, které proběhly v roce 2017, byly podány 3 návrhy na exekuci (1x Uzbecká, 1x Moskevská, 1x Vršovická 1461), neboť dlužníci po vydání a nabytí právní moci platebního rozkazu svůj dluh neuhradili.
- V lednu 2019 byl doplacen (vlastníkem z Moskevské) splátkový kalendář uzavřený z roku 2017.

Závěr:

Dostane-li se člen SVJ do prodlení s platbou, ať již jde o povinnost k platbě příspěvku na správu domu, nebo platbě záloh na služby a upomínky k úhradě dluhu, které odesílá správní firma First nevedou k cíli, výbor bez zbytečného prodlení přistoupí k vymáhání dluhu právní cestou. V našem společenství máme cca 6-7 dlužníků, kteří opakovaně dluží, a je třeba pravidelně vynakládat značné úsilí, aby své dluhy uhradili. Uhradí je a opět za nějakou dobu neplatí.

Celkem bylo v roce 2018 za vymáhání pohledávek, tzn. za soudní poplatky, právní služby-podání žalob, právní služby-zastupování u OS, podání exekučních návrhů a výzvy dlužníkům zaplaceno 16 712,- Kč.

Dalším zdrojem dluhů jsou vlastníci, kteří prodají svůj byt či nebytový prostor a po zaslání vyúčtování služeb se již k dluhu nehlásí a nereagují. Zejména to jsou právní subjekty, které kupují a rychle prodávají jako svůj předmět podnikání či spekulací.

Neuhrazené pohledávky vznikají také v době, kdy se jednotka prodává. Pravidelné platby už přestane platit původní vlastník a nový ještě nemá zápis v katastru nemovitostí, a tak ještě neplatí. V těchto případech však po zapsání do katastru nový vlastník vše uhradí.

Správě pohledávek je nutné věnovat neustálou pozornost, neboť někteří vlastníci nemají dost odpovědnosti vůči SVJ a potažmo i ke všem jeho členům našeho společenství. Pokud by této oblasti nebyla věnována patřičná pozornost, mohlo by mít SVJ v budoucnu vážné problémy.

Vymáhání pohledávek je velmi obsáhlá a na čas náročná agenda. Z výše uvedeného vyplývá, že paní Nekolová pracuje s pohledávkami zodpovědně a s jednotlivými vlastníky jedná uvážlivě.

V Praze dne 25. dubna 2019

Za KK SVJ:

Hana konopásková