Evidenční číslo: 6/2016
Výtisk číslo: 1
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 13. – 14. dubna 2016 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 platební morálku vlastníků bytových a nebytových jednotek a postup při vymáhání pohledávek. Podklady pro kontrolu dodala naše správcovská firma First s.r.o (dále jen „správcovská firma“)..

Nejprve byl porovnán stav pohledávek evidovaný v účetnictví SVJ k 31.12.2014 se stavem k 31.12.2015. Bylo shledáno, že platební morálka vlastníků se za uplynulý rok opět značně zlepšila.

	k 31.12.2014	k 31.12.2015
POHLEDÁVKY za vlastníky z předpisu (neplatiči)	431 593 Kč	**298 239 Kč**
ZÁVAZKY za vlastníky (přeplatky)	92 798 Kč	**157 526 Kč**
CELKOVÝ STAV	**338 795 Kč**	**140 713 Kč**

Dále bylo zjištěno, že 6 vlastníků uzavřelo s výborem SVJ dohody o uznání dluhu a splátkovém kalendáři a pravidelně splácí.

U 17 vlastníků bytových jednotek bylo vymáhání dlužné částky předáno právníkovi. Před výzvou k úhradě od právníka jsou dlužníci minimálně 2x upomínáni správcovskou firmou k zaplacení a pokud nereagují a ani s výborem nepodepíší dohodu o uznání dluhu a splátkách, tak je dluh předán právníkovi, který je také nejdříve vyzve k úhradě a pokud svůj dluh neuhradí, ani neuzavřou s výborem dohodu o uznání dluhu a splátkovém kalendáři, tak je na ně neprodleně podána žaloba.

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.

Závěrem:

Neplatičů nájemného v poslední době přibývá. Jedním z důvodu je velký pohyb vlastníků. Tito vlastníci nehradí nájemné a poplatky za služby, které jsou v souvislosti s užíváním bytu poskytovány. Lze charakterizovat čtyři skupiny neplatičů:

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, které by jim umožnily tuto povinnost plnit. Jde např. o nezaměstnané a jejich rodiny, o vlastníky, kteří jsou dlouhodobě nemocní či invalidní apod.

Do **čtvrté skupiny** lze zahrnout dědictví.

Všechny tyto výše uvedené skupiny jsou velmi náročné na vymáhání pohledávek.

Pohledávky za vlastníky ukazují na nedostatek odpovědnosti některých vlastníků vůči SVJ a tedy všem jeho členům. Pokud by této oblasti nebyla věnována patřičná pozornost, mohlo by mít SVJ vážné problémy.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že p. Nekolová pracuje s pohledávkami zodpovědně.

Ačkoli je to velmi obsáhlá a na čas náročná agenda, věnuje se jí svědomitě a uvážlivě pracuje s jednotlivými dlužníky. Výsledkem je uzavření smlouvy o uznání dluhu a splátkovém kalendáři.

V Praze dne 14. dubna 2016

Za KK SVJ:

Hana konopásková