

Evidenční číslo: 2/2023

ZPRÁVA
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 29.3.2023 a 12.4.2023 provedena kontrola pohledávek za vlastníky SVJ (z předpisu).

Přítomna za kontrolní komisi SVJ (dále jen „KK“): Hana Konopásková
Přítomna za výbor SVJ: Hana Nekolová

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

Porovnáním stavu pohledávek evidovaného v účetnictví SVJ k 31.12.2021 se stavem k 31.12.2022 lze konstatovat, že se platební morálka vlastníků za uplynulý rok výrazně zhoršila. Což lze přičíst na vrub nedobrého ekonomického vývoje v naší republice způsobené Covidem 19, vysokými cenami energií, potravin a tím vznikajících finančních problémů některých vlastníků.

Ze strany správní firmy i výboru dochází k pravidelným výzvám (upomínkám) dlužných částek, a tak se za období leden - únor 2023 stav pohledávek vůči vlastníkům značně zlepšil. **Oproti stavu k 31.12.2022 klesla výše pohledávek k 28.2.2023 o 158.243,80 Kč.**

	k 31.12.2020	k 31.12.2021	k 31.12.2022	k 28.02.2023
POHLEDÁVKY za vlastníky z předpisu (neplatiči)	151.623,56 Kč	263.967,52 Kč	424.113,44 Kč	265.869,64 Kč

V evidenci dlužníků a pohledávek za nimi k 28.2.2023 (265.869,64 Kč) zůstávají nadále:

- 2 právnické osoby, které v roce 2015 odkoupily od MČ Praha 10 ateliér na 1461, mezi sebou si ho přeprodaly a následně odprodaly dalšímu vlastníkovi. Podáním žaloby SVJ dlužné částky vysoudilo, firmy dalo do exekuce, ale už to byly jen prázdné schránky.

- 1 fyzická osoba z 1464 byla od roku 2015 v insolvenční, splácela, ale již je insolvence uzavřena.

Nedoplatky za těmito 3 osobami činí celkem 55.157,56 Kč.

- V evidenci dlužníků a pohledávek se nachází jeden bývalý vlastník z 1462, který byt prodal v roce 2015 a nezaplatil vyúčtování služeb. V roce 2016 na něj byla, po neúspěšném vymáhání, podána žaloba a výsledně exekuce. Bývalý vlastník měl však celkem 10 exekucí a dluh nebylo možné vymoci. V roce 2020 však tato osoba vstoupila do insolvence a insolvenční kancelář nám bylo v roce 2022 posíláno měsíčně cca 14 Kč na splátku dluhu. Od ledna 2023 již nezaplatil ani to. K 28.2.2023 jeho dlužná částka činí 22.596,08 Kč. Zbytek pohledávky bude odepsán, až bude dokončeno insolvenční splácení, které se očekává maximálně do výše 5 tis. Kč.
- V roce 2023 byla podána žaloba na jednu vlastnici z 1463, která dlouhodobě neplatí a nereaguje ani na výzvy (upomínky) ke smíru před podáním žaloby, které jí byly zasílány advokátem jednak doporučeným dopisem, ale také do datové schránky. V této době se ozvala a slíbila, že ještě před konáním soudního procesu svůj dluh (do konce dubna) uhradí.
K 28.2.2023 její dlužná částka činila 96.619 Kč.

Závěr:

Celkem bylo v roce 2022 za vymáhání pohledávek, tzn. za právní služby a zasílání výzev (upomínek) dlužníkům k zaplacení dluhu před podáním žaloby zapláceno celkem 18.200Kč.

Od dlužníků byla požadována úhrada těchto vynaložených prostředků – zpět se SVJ vrátilo 3.000 Kč.

Pohledávkám je věnována náležitá pozornost, neboť pokud bychom odečetli výše uvedené dlouhodobě exekučně a insolvenčně řešené nedobytné pohledávky, vychází stav neplatičů celkem uspokojivě:

1461 – 3 neplatiči (průměrný dluh 1.137 Kč)

1462 – 3 neplatiči (průměrný dluh 1.266 Kč)

1463 – 12 neplatičů (průměrný dluh 3.788 Kč) + 96.619 Kč žaloba na vlastnici

1464 – 12 neplatičů (průměrný dluh 3.220 Kč)

Přesto je správně pohledávek nutné i nadále věnovat patřičnou pozornost, protože někteří vlastníci nemají dost odpovědnosti vůči SVJ a tím pádem i ke všem členům