

Zpráva kontrolní komise

o činnosti Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463,
Moskevská 1464

za rok 2009

Vážení vlastníci bytových i nebytových jednotek,

vzhledem k tomu, že se jedná o první skutečně naše shromáždění vlastníků, kontrolní komise chce tentokrát začít svoji zprávu netradičně.

Vychází z přesvědčení, že převážná většina vlastníků si koupila svůj byt z důvodu, aby si zajistila pro svoji budoucnost nejenom levnější bydlení než je v nájemních bytech, ale také bydlení ve slušném a kvalitním prostředí, se slušnými sousedy. Abychom toho skutečně dosáhli a tento stav udrželi i v dalších letech, měli bychom pro to všichni něco udělat.

Představte si, pro tuto chvíli, naše Sdružení vlastníků jako akciovou společnost, a my všichni zde jsme akcionáři – vlastníci majetku.

Chceme, aby nám náš majetek někdo dobře spravoval, a to nejen prováděl běžnou údržbu, ale nacházel ty nejlepší ceny dodavatelů pro zlepšení našeho bydlení a nezapomněl také hledat pro nás zdroje úspor, tj. kde nám peníze zatím zbytečně unikají.

Na tuto práci jsme si z našich řad zvolili výbor (stejně jako je v akciové společnosti jmenováno představenstvo), a tak jako si představenstvo na provádění konkrétních prací najme zaměstnance, tak výbor uzavřel mandátní smlouvu se správcovskou firmou, která správu domu provádí.

Protože se schůze shromáždění vlastníků koná zpravidla jednou za rok, stejně jako valná hromada akcionářů, zvolí si shromáždění vlastníků svoji kontrolní komisi nebo-li dozorčí radu, aby výbor dozorovala v průběhu roku a měla přehled o jeho činnosti, a o tom, zda se o náš společný majetek stará s péčí dobrého hospodáře.

Ted' bych byla ráda, kdybyste si dále představili, co se stane, když se akcionáři přestanou o svůj majetek starat a většina z nich se uspokojí tím, že si platí představenstvo, aby se mu o jeho majetek staralo, a ve svém uspokojení si nakonec polovina akcionářů neudělá ani jednou za rok čas, aby vůbec přišli na valnou hromadu.

Co udělá představenstvo, které se bude snažit zajistit ty nejlepší podmínky a ceny a ušetří vlastníkům mnoho peněz a vlastníci o to ani neprojeví zájem.

A co se stane potom, když se představenstvu omylem podaří prohospodařit větší nebo velkou částku peněz a vlastníkům to bude zase jedno.

Co si budou myslet členové dozorčí rady, kteří zjistí, že například dochází ke korupci při přidělování zakázek, vlastníkům to písemně oznámí ve své zprávě a vlastníci majetků a finančních prostředků, o které se jedná, si o tom budou pouze špítat po chodbách.

Stane se, že z představenstva i dozorčí rady odejdou slušní lidé, protože s tím nebudou chtít mít nic společného a budou se také bát s tím mít něco společného.

Funkcí v orgánech se postupně ujmou různí lidé, kteří budou myslet na svůj prospěch a ne ve prospěch ostatních vlastníků, společenství budou pouštět žilou ve formě provizí, kterou jim budou platit firmy za to, že jim zajistí práci. Ti nebudou mít zájem na tom, abychom měli levnější cenu, ale čím větší cena, tím větší bude jejich provize. A my jim za to budeme ještě platit. Zaměstnanci akciové společnosti (v našem případě správcovské firmy) začnou být ještě lhostejnější k práci, než byli před tím.

Důsledkem toho všeho bude, že se odsud budou vlastníci stěhovat a postupně se z našich domů stanou ubytovny a noclehárny.

Takže, aby se nám nenaplnila vize akciové společnosti s neodpovědnými vlastníky, kontrolní komise vás tímto vyzívá, abyste byli ve svém vlastnictví nadále aktivní, ptali se a chtěli vědět, jak se hospodaří s Vašimi penězi, máte na to plné právo.

Nezapomeňte, že nejvyšším orgánem společenství je shromáždění vlastníků (nikoliv výbor nebo kontrolní komise), všichni vlastníci jednotek mají právo nahlížet do účetnictví a dokumentů společenství a výboru, tj. včetně stanov, zápisu do rejstříku, zápisů ze schůze shromáždění, ze schůzí výboru, dokladů k výběrovým řízením, smluv s bankou, pojišťovnou a dodavateli. Tedy prakticky do veškeré dokumentace vzniklé v souvislosti s naším společenstvím. Výbor může jednat jenom o věcech, ke kterým ho zmocníte na svém shromáždění a v podstatě pouze realizovat vaše usnesení a skládat Vám účty z toho, jak vše pro vás zajistil. Nemůže vstupovat do závazků, které mu neodsouhlasíte.

A ještě je další důvod, abyste i nadále zůstávali ve svém vlastnictví aktivní. Městská část, která je v současné době členem našeho společenství a má dosud ve vlastnictví skoro 40 %, hodlá v dohledné době všechny tyto svoje majetky postupně rozprodat.

Prodejem majetku z města na soukromé vlastníky bytových i nebytových prostor, může teoreticky nastat skutečnost, že naše společenství bude mít náhle soukromého vlastníka s např. 35 % účastí, který pro svou hlasovací sílu bude chtít ovládat výbor společenství a při malé účasti vlastníků bytů, bude mít i dost hlasů na přehlasování shromáždění vlastníků. Tím si vždy prosadí své zájmy, které nemusí být v souladu se zájmy vlastníků bytů.

Kontrolní komise pro rok 2010 nepožaduje za svoji práci žádnou odměnu, bude se o správu našich peněz starat, jak bude umět nejlépe a za to požaduje Vaši aktivitu a sounáležitost, že budete číst naše zápisy a zprávy na internetových stránkách a budete na ně reagovat.

To nám umožní, abychom nastavili do příštích období skutečně fungující systém veřejné kontroly, který by zabránil zneužívání finančních prostředků komukoliv.

Kontrolní komise bude ve své činnosti preferovat právě veřejnou kontrolu. Budeme pravidelně zpracovávat čtvrtletní zprávy o hospodaření našeho společenství, ve které uvedeme veškeré výdaje, které společenství za uplynulé tři měsíce uskutečnilo, se všemi předměty fakturace, částkami, které byly vyplaceny a jmény či názvy dodavatelů.

U kontroly výběrových řízení k akcím z Fondu oprav, které často vyžadují odborné znalosti, bychom si proto dovolili požádat odborníky z vašich řad, aby nám pomohli vyhodnotit, nabídky dodavatelů. Rádi bychom kolem kontrolní komise a samozřejmě i výboru vytvořili jakousi „Radu zkušených“.

Vážení vlastníci, děkuji za pozornost, kterou jste mi věnovali a nyní bude následovat oficiální část zprávy kontrolní komise, se kterou vás postupně seznámí paní Věra Lukášová a p. Jiří Čermák.

1. K činnosti kontrolní komise

Kontrolní komise pracovala a stále pracuje ve složení:

Hana Nekolová (Vršovická 64)

Josef Čermák (Moskevská)

Jiří Čermák (Uzbecká)

Hana Konopásková (Vršovická 66)

Věra Lukášová (Moskevská)

Komise od vzniku společenství zpracovala svůj plán činnosti a dle uvedeného plánu se pravidelně i mimořádně scházela na svých jednáních, kde zpočátku prioritně řešila problematiku právní způsobilosti výboru k úkonům, související s převzetím majetku od městské části a vyúčtováním finančních prostředků.

2. K činnosti výboru

Vznik společenství s sebou přináší a také v našem případě přinášel mnoho odborných činností, které jsou časově náročné a vyžadují pokročilejší znalosti bytového a obchodního zákona, které bylo nutné řešit ve velice krátké lhůtě. K této problematice kontrolní komise předkládala výboru ve svých zápisech návrhy řešení jednotlivých problémů, které však výbor řešil pouze částečně. Kontrolní komise má k předložené zprávě o činnosti výboru výhrady, přesto doporučuje shromáždění Zprávu o činnosti výboru ke schválení.

Po založení účtu našeho společenství byla Městskou částí Prahy 10 převedena na tento účet záloha ve výši 8.000.000 Kč.

Po schválení vyúčtování za rok 2009 by mělo být Městskou částí P 10 doplaceno ještě 5.058.316,64 Kč.

Od 6.6.2009 do 31.12.2009 hospodařila s našimi prostředky firma Tommi-holding, s.r.o. Vyúčtování těchto prostředků mezi Městským úřadem P 10 a výborem proběhlo řádně, jak je výše konstatováno, avšak vzhledem k tomu, že s našimi finančními prostředky disponoval v této době jiný subjekt, než zvolený výbor společenství, kontrolní komise nemůže hospodaření roku 2009 považovat za vyrovnané, přiměřené a účelné, neboť z výše uvedených důvodů nemá možnost se o tom přesvědčit.

5. Vyjádření kontrolní komise k účetní závěrce

Z důvodů uvedených v minulém odstavci není možné, aby dnešní den bylo hlasováno o schválení účetní závěrky za rok 2009.

6. Vyjádření kontrolní komise k hospodaření roku 2010

Účetnictví roku 2010 není dosud zcela aktuální, a to především z důvodu personálních ve správcovské firmě Tommi-holding, s.r.o.. Od března t.r. je zde nová pracovnice, která postupně všechny doklady zaúčtovává. Ke zdržení došlo i tím, že hodně času věnovala právě zpracování vyúčtování příspěvků do fondu oprav za rok 2009 a zpracování podkladů pro vyúčtování období od ledna do března 2010, kdy příspěvky do fondu oprav stále chodily na účet MČ Prahy 10.

Při osobním jednání byly s příslušnou pracovnící domluveny požadavky na členění jednotlivých výdajů a způsob schvalování jednotlivých dokladů. Dále bylo domluveno, že v srpnu t.r. provedou členové kontrolní komise kontrolu účetnictví za první pololetí roku 2010. V říjnu bude provedena kontrola účetnictví za 3. čtvrtletí roku 2010. Následně budou prováděny kontroly pravidelně, a to vždy za celé předchozí čtvrtletí. Přesto byla dne 21.6.2010 provedena krátká namátková kontrola účetních dokladů roku 2010. Nedostatky zjištěné při této kontrole budou písemně oznámeny předsedovi výboru do konce června 2010.

7. Informace ke kontrole hotovostní pokladny

Za kontrolované období, tj.: od 28.1. do 17.6.2010, činily příjmy do pokladny 121.500,- Kč, výdaje 117.000,- Kč. Konečný zůstatek byl 4.500 Kč. Stav hotovosti v pokladně byl shodný se stavem v pokladní knize.