

Zpráva Revizní komise o činnosti Výboru Společenství vlastníků Černokostelecká 1805 až 1808, Praha 10, od 1.12.2018 do 30.9.2019

Revizní komise je neplacený dobrovolný orgán Společenství vlastníků jednotek. Jejím úkolem je kontrolovat práci Výboru a činnost společenstva.

Komunikace

Výbor SVJ po personální změně přestal komunikovat s Revizní komisí na pravidelné bázi. Dříve byla Revizní komise v příloze víceméně veškeré e-mailové komunikace, toto se již neděje. Revizní komise se proto dozvídá důležité věci (jako termín shromáždění) relativně pozdě, o schůzích Výboru není informována vůbec a dá se předpokládat, že v průběhu roku se i některé další skutečnosti rozhodované Výborem nedozvěděla. Kontrola činnosti Výboru je v takovém režimu poněkud komplikovaná.

Návrh Revizní komise: Výbor by měl opět zařadit Revizní komisi mezi adresáty mailové komunikace probíhající mezi členy Výboru, pokud se jedná o záležitosti SVJ.

*Komentář výboru: revizní komise nevyvinula žádnou aktivitu směrem ke zlepšení vlastní informovanosti během celého roku 2019 a to až do dne žádosti vydání podkladů k vypracování revizní zprávy v měsíci červenci. Ze stanov SVJ nevyplývá žádná povinnost vést revizní komisi v kopii veškeré **pracovní** komunikace výboru, ani v minulosti se tak nedělo a to až do té míry, že nebyly předány podklady k vypracování revizní zprávy v roce 2018 vůbec a to i přes fakt, že v tomto roce proběhla nákladná oproti předpokladu cca 2x dražší rekonstrukce sklepů. S ohledem na naprosto fatální předpojatost přístupu bývalé předsedkyně výboru a nyní členky revizní komise paní Muchové doporučuje stávající výbor zachovat standardní postup sdělování informací a to v podobě dodání podkladů k vypracování celkové revizní zprávy 1x ročně. V tomto rozsahu je schopna stávající správcovská firma také zachovat cenu svých služeb, v opačném případě je nutné počítat s více pracemi a dodatečnými náklady, které by zvýšenou frekvencí mohly být vytvořeny.*

Výbor SVJ přinejmenším v některých případech komunikoval i s vlastníky nedostatečným a nestandardním způsobem, který nezajišťoval jejich včasnou informovanost o plánovaných akcích (například revize kotlů a spalinových cest byla oznámena jiným způsobem, který neodpovídal mailovému kontaktu, který má Výbor k dispozici, a který zvýšil riziko komplikací způsobených pozdním přijetím zprávy).

Návrh Revizní komise: Výbor by mohl komunikovat s větším předstihem a na kontakty uvedené v adresáři SVJ a zároveň umisťovat oznámení na nástěnku.

Komentář výboru: během celého roku výbor transparentně umisťoval, oproti předchozím rokům, zápisy ze všech schůzek výboru na web www.svjcernokostelecka1805.cz, také používal při důležitých oznámeních nástěnku. Ohledně chybného mailového kontaktu, který revizní komise uvádí, toto přesně popisuje zcela konkrétně přístup paní bývalé předsedkyně SVJ paní Muchové, nynější členky revizní komise, která odmítla reagovat na mail jdoucí na její e-mailovou adresu, kterou v minulosti běžně v komunikaci v rámci SVJ používala (její pracovní s plným občanským jménem) a odkázala nás na jinou (s označením

[1941barbarossa](#)), kterou výbor bohužel již dle názvu vyhodnotil spíše coby vedlejší. Na její upozornění jsme tento nedostatek odstranili a již komunikujeme pouze přes Barbarossu1941.

Hospodaření

V hospodaření SVJ zůstávají některé nejasnosti, které nebylo možno před shromážděním dořešit, protože Výbor nedodal všechny doklady a nebylo tedy možno vše zkontrolovat. I z neúplných podkladů je ale jasné, že některé z faktur byly zaplacený i v řádu měsíců po splatnosti.

Revizní komise musí upozornit, že takové případy mohou vést ke zbytečným nákladům, pokud věřitel bude uplatňovat penále a v případě opožděné úhrady platby např. za pojištění může být pojišťovnou kráceno či zcela odmítnuto případné plnění.

Pan Fišer byl dne 29. 5. 2019 zapsán do obchodního rejstříku jako člen Výboru, ale z dodaných podkladů není jasné, jak nebo jestli vůbec mu byla hrazena mzda/odměna a zda byly placeny související odvody od měsíce dubna 2019. Pokud Výbor takto rozhodl (tj. že mu nebudou poskytována žádná plnění z důvodu jeho neaktivity), měl rovněž od dubna řešit jeho odvolání (například i hlasováním per rollam), ne v květnu zajistit jeho zápis do obchodního rejstříku. Uvedený postup může vyvolat řadu sporných situací. Nad to v zápise z jednání Výboru 27.3.2019 je uvedeno, že výplata byla pozastavena, avšak chybí, jakým rozhodnutím, není předem takto zásadní rozhodnutí konzultováno s Revizní komisí, a nakonec není ani ze zápisu Výboru předpokládán bod o schválení odměn pana Fišera shromážděním aktuálně zařazen na program schůze shromáždění.

Nakonec ze strany Společenství došlo k úhradě faktury společnosti Bytoservis (havarijní služba ve výši 950,- Kč), a to v průběhu léta, kvůli havárii vody. Výbor fakturu proplatil, aniž by zajistil prověření, zda závada vznikla v bytě nebo ve společných prostorách domu a zda tedy je k proplacení povinen Výbor nebo vlastník bytu. Teprve na základě připomínky Revizní komise Výbor zaujal stanovisko, že bude dodatečně řešeno s vlastníky bytu. Takto naznačené řešení však Revizní komise považuje pouze za účelové s ohledem na vznesenou připomínku, a to s ohledem na časový odstup několika měsíců a s ohledem na prvotní sdělení správce, že stav, kde závada vznikla, nebyl dosud nijak řešen.

Návrh Revizní komise: Výbor by měl dodat informace a doklady o hospodaření Revizní komisi po vyzvání bez zbytečného odkladu a na dobu dostatečně dlouhou k vykonání kontroly a měl by je dodat kompletní a neodkazovat Revizní komisi na Správce.

Dále by se Výbor měl při nakládání s finančními prostředky řídit stanovami a prohlášením vlastníka a vynakládat finanční prostředky Společenství jen v souladu se stanovenými pravidly a o svém rozhodování vést zápis. Výbor je rozhodující orgán a neměl by ani eventuálně odpovědnost za rozhodnutí o oprávněnosti plateb přenechávat na shromáždění, jelikož takové rozhodnutí by bylo v rozporu se zákonem i stanovami. Výkonným orgánem je Výbor.

Komentář výboru: v závěru této zprávy je zmíněno několik bodů spojené do nesouvislého celku.

Tedy bodově:

Platba faktur měsíce po splatnosti: toto je zcela zavádějící sdělení, neboť jediná platby, které byly s několika měsíčním zpožděním, byla jednak faktura za odvoz odpadů, která byla nicméně neřešena ze strany bývalého výboru pod vedením pí Muchové. Fakturu obdržel Austis již 15.6.2018 a dále ji nepředal bývalému správci p.Rychnovskému a bývalý výbor nijak nekonal. Tato faktura také vygenerovala penále ve výši 949Kč. Komentáře k ostatním sporným fakturám uvádíme v příloze přehledu faktur – jedná se např. o zpožděnou platbu firmě Darc (1den), Actherm („1den“ + existuje 5 denní pracovní moratorium, kdy nelze toto považovat za zpožděnou platbu – může být způsobeno např. víkendy), navíc není nutné zasílat platby byť o den dříve z důvodu snížení úročení našeho účtu. Dále zpoždění platby p. Máčalíkovi, který coby řemeslník vystavuje faktury značně pozdě apod. Jeden variabilní symbol v dodaném soupis revizní komise navíc neodpovídal žádné faktuře, zřejmě díky chybě při vypracování.

Záležitost pana Fišera - po náročném převzetí práce výboru z rukou nespolupracujícího a cokoliv si účtujícího bývalého správce Rychnovského bylo nutné co nejdříve začít plně fungovat v mezích stanov SVJ, proto se výbor rozhodl kooptovat nového člena p.Nedvěda a nahradit tak nefunkčního pana Fišera. Výbor se tak stal provozu schopný a další kroky k odvolání pana Fišera nebyly urgentní a mohly být posunuty až na výroční shromáždění.

Bod faktura Bytoservis – toto se týká řešení situace vytopeného bytu pana Pavelky panem Marešem. Škoda (950kč) byla uhrazena SVJ a následně budou tyto prostředky nárokovány po panu Marešovi. O způsobu (stržení z přeplatku) více sdělí paní Christovová.

Bod dodání dokladů revizní komisi – v tomto bodě trváme i nadále na pravidelném dodávání podkladů 1x ročně pro potřeby vypracování revizní komise. Vzhledem k faktu, že toto předání v nynějším roce zabralo 2,5 měsíce (z důvodu dovolených na straně správce, pak následně paní Muchové) není ani v silách současného výboru s ohledem na způsob fungování současného složení revizní komise jmenovitě pí.Muchové mu věnovat více prostoru. Pro příklad – tato zpráva revizní komise s požadavky na objasnění dokladů k zálohovým fakturám byla zaslána včera 13. 11. v 22:35h, což jistě každý pochopí, že je čas naprosto nevyhovující k vyřešení či objasnění čehokoliv.

Pokud na tomto bude revizní komise trvat, nechť iniciuje hlasování o odvolání výboru.

Bod odejmutí odpovědnosti – a dodali bychom také rozhodovací pravomoci ze shromáždění je zcela v rozporu s tím, jak hodlá stávající výbor i nadále pracovat. Nebudeme ani na přání revizní komise se vracet do stavu let minulých, kdy byly změny v projektech a více práce rozhodnuty často pouze výborem a to zcela bez vědomí nájemníků což vedlo mimo jiné k prodražení rekonstrukce sklepů o cca 1mil Kč. O všech významných projektech a investicích chceme i nadále nechávat nechat rozhodovat všechny nájemníky a to buď na shromáždění jako takovém, anebo hlasováním per rollam v průběhu roku.

Tyto dokumenty týkající se zprávy umístíme na webu k posouzení všech vlastníků bytových jednotek.

Za Revizní komisi:
Muchová Petra
Ribarovksi Klime

Příloha: přehled dokladů uhrazených po splatnosti

Komentáře za výbor SVJ Leoš Pajer.