

Společenství vlastníků jednotek Malenická 1785-87
Malenická 1786/3, Praha 4 - Chodov, 148 00

Zpráva kontrolní komise SVJ **o činnosti SVJ za rok 2017**

1. Úvodem

Rok 2017 byl čtvrtým celým kalendářním rokem existence Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ), kdy ve správě BD Malenická prakticky zůstávají pouze 2 nájemní byty a BD je také členem SVJ. Znamená to tedy, že zajišťování správy nemovitostí vlastněných jednotlivými členy SVJ, zajišťování nájmu a pronájmu bytových a nebytových prostorů a zajišťování základních služeb spojených s jejich užíváním bylo po celý kalendářní povinností vzniklého SVJ.

SVJ Malenická mělo během roku 2017 nadále celkem 68 členů:

-BD MALENICKÁ 1785-7, IČ 265 11 444, spoluvlastnický podíl v SVJ 1033/40 801, což odpovídá dvěma vlastněným bytům

-67 individuálních členů SVJ (jednotlivci nebo dvojice) se spoluvlastnickými podíly v SVJ 329/40 801 (20x), 704/40 801 (46x) a 804/40 801 (1x)

2. K činnosti výboru SVJ

Výbor SVJ byl po celý rok tříčlenný tj. p. Jaroš (předseda), Ing. Buček (místopředseda) a paní Třísková. Jako první náhradnice do výboru SVJ byla pí. Tanev-Kollárová.

Ing. Buček, pí. Třísková a pí. Tanev-Kollárová byli během roku 2017 rovněž členy představenstva BD.

Během roku 2017 se scházeli členové výboru SVJ/představenstva BD výrazně častěji, než loni. Za rok 2017 bylo celkem 36 schůzek (loni 29 schůzek), tj. byla zřetelná zvýšená intenzita činnosti výboru SVJ/PBD související s realizací akce „Lodžie“ (akce SVJ) a s úspěšně dovršenou snahou o uvolnění bytu 3+1 / č. 18/1787, jehož pronájem nečlenovi BD byl poslední překážkou k zahájení poslední fáze procesu ukončení existence BD. Z každé schůzky je k dispozici zápis, připomínkový a odsouhlasený všemi účastníky, zápis je pravidelně mailem zasílán i na předsedu KK. Schůzky výboru SVJ byly vždy spojeny se schůzkou PBD. K operativnímu kontaktu funkcionářů SVJ byla i nadále velmi intenzivně využívána e-mailová pošta.

Vedle běžné správy majetku členů SVJ řešil výbor SVJ v r. 2017 především realizaci akce „Lodžie“.

Výbor SVJ zorganizoval a zajistil konání celkem tří shromáždění SVJ ve dnech 28.03.2017 (týkalo se především akce „Lodžie“), 06.06.2017 (mj. schválení účetní uzávěrky za 2016) a 21.11.2017. Bližší k těmto schůzím viz zápisy a usnesení na webu BD, který je rovněž využíván pro potřeby SVJ.

3. K činnosti kontrolní komise SVJ

Kontrolní komise SVJ měla většinu roku 2017 jen dvoučlenné složení (Ing. Laňka-předseda, pí. Zemanová, Mgr. Houdková se odstěhovala a odstoupila z funkce). Na stanovami požadované tři členy se KK SVJ podařilo doplnit pí. Danou Tanevovou na listopadovém shromáždění vlastníků.

V roce 2017 neobdržela kontrolní komise od členů SVJ žádnou oficiální stížnost ani podnět, kterými by se musela zabývat. KK SVJ se tedy omezila na monitorování činnosti výboru SVJ formou sledování zápisů z jednání výboru SVJ a osobní účastí na většině jednání výboru. Kontrolní komise SVJ měla během roku 2017 i dvě samostatná jednání (19.09. a 06.12.2017), kdy projednávala aktuální situaci i možnosti dalšího vývoje, především z hlediska zásadních změn ve vedení SVJ (avizované odstoupení Ing. Bučka v polovině roku 2018) a odstoupení p. Jaroše z funkce předsedy výboru SVJ ke konci roku 2017. Spolupráce s výborem SVJ byla nadále zcela bez problémů.

4. K výsledkům hospodaření SVJ

Vzhledem k platnosti evropské směrnice GDPR muselo být účetnictví SVJ odstraněno z webové stránky BD/SVJ a je členům SVJ k nahlédnutí na vyžádání v kanceláři BD/SVJ v elektronické podobě. V této zprávě zmiňujeme pouze zásadní položky. Tyto položky jsou dány především vlastnictvím nemovitého majetku jednotlivými členy SVJ a realizovanou akcí „Lodžie“.

Nemovitý majetek SVJ:

žádný, vlastníky nemovitého majetku jsou jednotliví členové SVJ, tj.

-BD (2 byty)

-a fyzické osoby (jednotlivci nebo dvojice), po jednom bytu s příslušnými podíly souvisejících pozemků a společných prostor, tak jak je uvedeno zápisem na Katastrálním úřadě v Katastru nemovitostí u každé bytové jednotky v závislosti na její výměře zlomkem se jmenovatelem 4081 (což platí jak pro pozemky, tak pro společné prostory)

Peněžní prostředky ke dni 31.12.2017

(pro srovnání viz L – loni; PL – předloni; tKč = v tisících Kč)

na hotovosti v pokladně	1813,- Kč	viz Hlavní kniha, účet 211
<u>na bankovních účtech</u>	1 416 071,- Kč	viz Hlavní kniha, účet 221
celkem finanční účty	1 417 883,- Kč	
	(cca o 1 500 tis. Kč méně než loni, viz akce „Lodžie“, OK)	L 2 922 tKč; PL 2 393,- tKč

Výsledky hospodaření SVJ v roce 2017:

(pro srovnání viz L – loni; PL – předloni; tKč = v tisících Kč)

náklady celkem	3 203 412,- Kč	viz Výsledovka, Náklady	L: 607 tKč; PL 996 tKč
<u>výnosy celkem</u>	3 203 412,- Kč	viz Výsledovka, Výnosy	L: 607 tKč; PL 996 tKč
Zisk / ztráta	0		

Poznámka: rozdíl v úrovni nákladů / výnosů 2015, 2016, 2017 je dán především položkou 511 30 Opravy v domě, tj. 2015 – ca 450 tis. Kč, 2016 – ca jen 68 tis. Kč; 2017 – 2 626 tis. Kč

Souhrnný přehled všech nákladů/výnosů SVJ v roce 2017 je zřejmý z účetní uzávěrky pro SVJ za rok 2017 uložené v kanceláři BD/SVJ tj. standardní dokumenty, např. Hlavní kniha, Výsledovka, Účetní deník, Kniha přijatých faktur, Pokladní kniha atd. Všechny tyto dokumenty byly při přípravě této zprávy přiměřeně prohlédnuty. Pozornost byla zaměřena především na Účetní deník, který chronologicky zaznamenává veškeré události v účetnictví (např. příchod faktury, zaplacení faktury, oboje na samostatných řádcích), v souvislosti se Seznamem dokladových řad a Účtovým rozvrhem (tj. seznam čísel účtů). Nebyl shledán žádný důvod pro pochybnosti o správnosti jednotlivých položek či účetnictví SVJ za rok 2017 jako celku. Ze zmíněných dokumentů je patrné mj.

-fakturace služeb pouze na SVJ, např. „Ohřev TUV + vodné TUV“ (viz Kniha faktur: F Došlé faktury)

-odměny členům výboru SVJ odpovídaly usnesení BD č. 149 / 21.05.2013, tj. „odměny statutárním orgánům SVJ budou 25 tis. Kč/měsíc hrubého“, konkrétní účet č. 52 120 ve Výsledovce vykazuje částku 228 tis. Kč (stejně jako loni a předloni).

5. Zhodnocení činnosti výboru SVJ

Činnost výboru SVJ během roku 2017 (Jaroš, Buček, Třísková, náhradnice Tanev-Kollárová) považuje KK SVJ za svědomitou a efektivní a nemá k ní žádné připomínky.

Ke konci roku 2017 odstoupil z funkce předsedy výboru SVJ pan Petr Jaroš. Kontrolní komise SVJ mu tímto upřímně děkuje za vykonanou práci a konstatuje, že jeho dlouholetý přínos a nasazení může být pro jeho následovníka vzorem.

Tuto funkci krátkodobě převzal Ing. Buček, který ale k datu vytvoření a projednávání této zprávy rovněž končí činnost v SVJ. Kontrolní komise SVJ mu tímto rovněž vyslovuje upřímné poděkování.

Výbor SVJ tedy zůstává počínaje červnem 2018 pouze dvoučlenný. Kontrolní komise SVJ se s plnou vážností zavazuje k podpoře zbývajících obou členek výboru SVJ při hledání řešení v oblasti řízení SVJ v nadcházejícím období a vyzývá k této podpoře a případným konstruktivním návrhům i všechny členy SVJ.

6. Vyjádření kontrolní komise SVJ k účetní závěrce

Komise nemá k účetní závěrce SVJ za rok 2017 připomínky a doporučuje shromáždění VJ přijmout usnesení, že účetní závěrku SVJ za rok 2017 schvaluje.

Návrh kontrolní komise SVJ na přijetí usnesení:

V souladu s touto zprávou kontrolní komise SVJ za rok 2017 navrhuje kontrolní komise SVJ shromáždění VJ přijmout následující usnesení:

- 1) Shromáždění VJ schvaluje účetní závěrku SVJ za rok 2017.

V Praze, dne 15.05.2018

Za kontrolní komisi SVJ: Ing. Z. Laňka