

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

## **Zpráva kontrolní komise SVJ** **o činnosti SVJ za rok 2019**

### **1. Úvodem**

Rok 2019 byl již šestým rokem existence Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ), kdy ve správě BD Malenická zůstával již jen jediný byt 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 SVJ.

SVJ Malenická mělo během roku 2019 celkem 69 členů:

- BD MALENICKÁ 1785-7, IČ 265 11 444, spoluvlastnický podíl v SVJ 329/40 801, což odpovídá již jen jednomu vlastněnému bytu
- a již 68 individuálních členů SVJ (jednotlivci nebo dvojice) se spoluvlastnickými podíly v SVJ 329/40 801 (20x), 704/40 801 (nově 47x) a 804/40 801 (1x)

### **2. K činnosti výboru SVJ**

Výbor SVJ byl do května 2019 dvoučlenný tj. pí. Tanev-Kollárová (předseda), pí. Třísková (místopředseda). Při květnovém SV byl jako třetí člen výboru zvolen p. Drahotský.

Během roku 2019 bylo celkem 23 schůzek výboru, z každé schůzky je k dispozici zápis, připomínkový a odsouhlasený všemi účastníky. V první polovině roku prováděl zápisy předseda KK p. Laňka, poté děláním zápisů postupně převzal nový člen výboru p. Drahotský. Schůzky výboru SVJ byly vždy spojeny se schůzkou PBD. K operativnímu kontaktu funkcionářů SVJ byla i nadále využívána e-mailová pošta.

Vedle běžné správy majetku členů SVJ řešil výbor SVJ v r. 2019 především

- efektivní využití finančních prostředků získaných prodejem obou bytů vlastněných Bytovým družstvem Malenická
- způsob budoucího řízení SVJ, tj. zda bude zjednána správní firma a externí profesionální předseda výboru SVJ

Výbor SVJ zorganizoval a zajistil konání dvou shromáždění SVJ, a to dne 14.05.2019 (mj. schválení účetní uzávěrky za 2018) a dne 20.11.2019 (mj. schválení finančních limitů na plánované opravy a rekonstrukce). Bližší k těmto shromážděním 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 2019 opět pouze dvoučlenné složení (p. Laňka-předseda, pí. Zemanová), protože pí. Tanevová ke dni 31.03.2019 z KK SVJ odstoupila, důvodem byl dle jejího ústního vyjádření pocit jejího nedostatečného využití v KK.

V roce 2019 obdržela kontrolní komise od členů SVJ jednu oficiální stížnost, která se týkala nečinnosti vedení SVJ při řešení reklamace na poškození rámu oken při akci lodžie, tuto stížnost se nepodařilo uspokojivě vyřešit. KK dále monitorovala činnost výboru SVJ formou sledování zápisů z jednání výboru SVJ a osobní účastí na většině jednání výboru. Spolupráce s výborem SVJ byla 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 žádnou významnou realizovanou akci v položce „Opravy v domě“.

#### **Nemovitý majetek SVJ:**

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

-BD (jeden byt)

-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 31.12.2019

(pro srovnání viz 2018; 2017; tKč = v tisících Kč)

na hotovosti v pokladně	7 519,- Kč	viz Hlavní kniha, účet 211
<u>na bankovních účtech</u>	2 360 793,- Kč	viz Hlavní kniha, účet 221
celkem finanční účty	2 368 312,- Kč	2018: 2 002 tKč
	(cca o 367 tKč více než 2018, OK)	2017: 1 418 tKč

**Výsledky hospodaření SVJ v roce 2019:**

(pro srovnání viz 2018; 2017; tKč = v tisících Kč)

náklady celkem	1 533 470,- Kč	viz Výsledovka, Náklady	2018: 590 tKč;
			2017: 3 203 tKč
<u>výnosy celkem</u>	1 533 470,- Kč	viz Výsledovka, Výnosy	2018: 590 tKč;
			2017: 3 203 tKč
Zisk / ztráta	0		

*Poznámka: rozdíl v úrovni nákladů / výnosů 2017, 2018, 2019 je dán především položkou 511 30 Opravy v domě, tj. 2017 – 2 626 tis. Kč (viz akce Lodžie); 2018 – ca jen 91 tis. Kč; 2019 – 985 tis. Kč*

Souhrnný přehled všech nákladů/výnosů SVJ v roce 2019 je zřejmý z účetní závěrky pro SVJ za rok 2019 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 2019 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 nepřekročily limit stanovený v 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 za r. 2019 vykazuje částku nižší tj. 204 tis. Kč (loni 214 tis. Kč, předloni to bylo 228 tis. Kč).

**5. Zhodnocení činnosti výboru SVJ**

Činnost výboru SVJ během roku 2019 ve složení pí. Tanev-Kollárová jako předseda, pí. Třísková jako místopředseda a jako člen p. Ing. Drahotský od poloviny r. 2019 považuje KK SVJ za přiměřeně efektivní.

Je přínosem, že se podařilo doplnit počet členů výboru podle stanov, počet členů KK na stanovami požadovaný počet tří členů zatím doplněn nebyl.

**6. Vyjádření kontrolní komise SVJ k účetní závěrce 2019**

Komise nemá k účetní závěrce SVJ za rok 2019 připomínky a doporučuje shromáždění VJ přijmout usnesení, že účetní závěrku SVJ za rok 2019 schvaluje.

**Návrh kontrolní komise SVJ na přijetí usnesení:**

V souladu s touto zprávou kontrolní komise SVJ za rok 2019 navrhuje kontrolní komise SVJ shromáždění VJ přijmout následující usnesení:

- 1) Shromáždění VJ schvaluje účetní závěrku SVJ za rok 2019.

V Praze, dne 30.04.2020

Za kontrolní komisi SVJ: Ing. Z. Laňka