

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

Zpráva kontrolní komise SVJ o činnosti SVJ za rok 2020

1. Úvodem

Rok 2020 byl již sedmým 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 2020 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 (47x) a 804/40 801 (1x)

2. K činnosti výboru SVJ

Výbor SVJ byl během celého roku 2020 tříčlenný tj. pí. Tanev-Kollárová (předseda), pí. Třísková (místopředseda) a p. Ing. Drahotský, jako jeho člen.

Během roku 2020 bylo vzhledem k epidemii pouze několik schůzek výboru, byla především využívána e-mailová pošta.

Vedle běžné správy majetku členů SVJ řešil výbor SVJ v r. 2020 především efektivní využití finančních prostředků získaných prodejem obou bytů vlastněných Bytovým družstvem Malenická

Výbor SVJ zorganizoval a zajistil v termínu říjen/listopad 2020 konání jednoho shromáždění vlastníků formou per rollam, kdy byly schváleny následující body:

-účetní závěrka Společenství vlastníků jednotek za rok 2019

-využití nevyčerpaných finančních prostředků na rekonstrukce z roku 2020 v roce 2021, z toho především na rekonstrukci podlah v suterénu (již schválený limit 300 tis. Kč) a rekonstrukci (čištění a případný nátěr) fasády (již schválený limit 1200 tis. Kč) s možností překročení do 2 000 tis. Kč

-uzavření smlouvy s fy Drakon na umístění reklamy na fasádu domu (reklama na expedici mražených a chlazených potravin, roční přínos pro SVJ cca 105 tis. Kč, k převedení do fondu oprav

3. K činnosti kontrolní komise SVJ

Kontrolní komise SVJ měla v roce 2020 pouze dvoučlenné složení (p. Laňka-předseda, pí. Zemanová).

Ani v roce 2020 se nepodařilo kontrolní komisi pozitivně dořešit oficiální stížnost na nečinnost vedení při řešení reklamace na poškození rámu oken dodavatelem PSP.ADV při akci lodžie (jeden vlastník jednotky). Stejně tak se nepodařilo vyvrátit pochybnosti dalšího vlastníka jednotky o kvalitě povrchové úpravy zábradlí při rekonstrukci předních a zadních vchodů. KK dále monitorovala činnost výboru SVJ formou sledování těch několika málo schůzek výboru SVJ a sledováním mailové korespondence. 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 realizovanými akcemi 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 31.12.2020

(pro srovnání viz 2019; tis Kč = v tisících Kč)

na hotovosti v pokladně	3 690,- Kč	viz Hlavní kniha, účet 211
<u>na bankovních účtech</u>	2 796 230,- Kč	viz Hlavní kniha, účet 221
celkem finanční účty	2 799 920,- Kč	2019: 2 368 tis Kč

(cca o 435 tis Kč více než 2019, OK)

Výsledky hospodaření SVJ v roce 2020:

(pro srovnání viz 2019; tis Kč = v tisících Kč)

náklady celkem	1 834 462,- Kč	viz Výsledovka, Náklady	2019:	1 533 tis Kč;
výnosy celkem	1 834 462,- Kč	viz Výsledovka, Výnosy	2019:	1 533 tis Kč;
Zisk / ztráta	0			

Poznámka: rozdíl v úrovni nákladů / výnosů je dán především položkou 511 30 Opravy v domě, tj. 2019 – 985 tis. Kč; 2020 – 1 293 tis. Kč

Souhrnný přehled všech nákladů/výnosů SVJ v roce 2020 je zřejmý z účetní závěrky pro SVJ za rok 2020 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 2020 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. 2020 vykazuje částku 226 tis. Kč (loni 204 tis. Kč, předloni to bylo 214 tis. Kč).

5. Zhodnocení činnosti výboru SVJ

Činnost výboru SVJ během roku 2020 ve složení pí. Tanev-Kollárová jako předseda, pí. Třísková jako místopředseda a jako člen p. Ing. Drahotský 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 2020

Komise nemá k účetní závěrce SVJ za rok 2020 připomínky a doporučuje shromáždění VJ přijmout usnesení, že účetní závěrku SVJ za rok 2020 schvaluje.

Návrh kontrolní komise SVJ na přijetí usnesení:

V souladu s touto zprávou kontrolní komise SVJ za rok 2020 navrhuje kontrolní komise SVJ shromáždění VJ přijmout následující usnesení:

- 1) Shromáždění VJ schvaluje účetní závěrku SVJ za rok 2020.

V Praze, dne 17.05.2021

Za kontrolní komisi SVJ: Ing. Z. Laňka