

# Zpráva KK o činnosti SPD Habartická za rok 2014

## 1. ÚVOD

Úlohou kontrolní komise je dbát, aby výbor SPD Habartická postupoval vždy v zájmu všech vlastníků a aby jeho rozhodnutí byla v souladu se všemi právními předpisy, které činnost vlastníků bytových jednotek upravují.

## 2. K ČINNOSTI VÝBORU

Celý rok 2014 výbor pracoval ve 4 členném složení. Při hlasování, které nebývá časté, stačí k hlasu předsedkyně 1 další hlas ve výboru a při váze hlasu předsedkyně to stačí k prosazení jejího názoru. Z tohoto pohledu považuji za užitečné doplnit výbor o 5.člena. O provedených akcích v roce 2014 a plánovaných investičních akcí na rok 2015 (resp. 2016) se zmíní předsedkyně Ing. Holá.

### **Zhodnocení nákladů v roce 2014:**

Celkem v roce 2014 proti roku 2013 došlo **ke snížení nákladů**, které se vyúčtovaly vlastníkům, o částku **237 tis. Kč**.

Na tomto snížení se převážnou měrou podílely:

- a) snížení spotřeby tepla o 104 tis. Kč
- b) snížení spotřeby teplé vody o 98 tis. Kč
- c) snížení spotřeby el. energie o 56 tis. Kč – vliv inkasování bonusů od PRE za závazek za odběr na dobu určitou vč. automatické prolongace, dále příznivě působily i nižší ceny elektřiny, a konečně i přefakturace neoprávněného odběru el. energie společnosti GREPA Networks. V současné době máme s PRE podepsaný závazek odběru el. energie do 31.12.2015 s automatickou prolongací, což PRE využívá k tomu, že odběrateli určí cenu odebírané elektrické energie na další období, přičemž pro nové zákazníky má v nabídce ceny nižší. KK vyhodnotila nabídku konkurenčních firem a doporučuje uzavřít smlouvu na odběr el. energie s firmou FOSFA Poštorná, která představuje úsporu 16 tis. Kč za rok. Není to mnoho, ale stačí když kape ☺. Tarify od FOSFA Poštorná jsou na dobu neurčitou bez jakýchkoliv smluvních závazků (kromě povinnosti včas platit), bez jakýchkoliv dalších měsíčních poplatků a pokut za předčasné ukončení smlouvy. Jejich nabídka neobsahuje žádnou automatickou prolongaci. Na častou námitku, že jde o neznámou firmu, odpovídám, že funguje na trhu 10 let. Současně zákon nám zaručuje při přerušení dodávek od Fosfy přechod k původnímu dominantnímu dodavateli v regionu, tedy zpět k PRE. Na přechodu k Fosfě můžeme tedy jen vydělat. KK se nabízí, že zajistí všechnu administrativní práci, spojenou s přechodem od PRE k jinému dodavateli.

Ostatní položky nákladů v roce 2014 jsou zhruba na úrovni roku 2013.

## **Zhodnocení výnosů v roce 2014:**

V případě pronájmu nebytových prostor došlo v roce 2014 proti roku 2013 ke zvýšení výnosu o 17 tis. Kč lepším využitím prostor - rychlejším jejich obsazováním. V současné době roste zájem o jejich pronájem - KK opětovně doporučuje zvýšit cenu jejich pronájmu při budoucích změnách nájemce, zvláště s ohledem na jejich pronájem uživatelům, kteří nejsou členy našeho společenství.

V případě pronájmu střechy jsme zvýšili nájem uplatněním inflační doložky. Proti roku 2013 se zvýšily výnosy z pronájmu střechy o 5 tis. Kč.

V roce 2014 jsme dosáhli kladného hospodářského výsledku ve výši 11.206 Kč, Proti roku 2013 došlo ke snížení cca o 14 tis. Kč, což bylo způsobeno nižším úrokovými sazbami na spořicí účtech.

Celkem byla tedy **k rozdělení** mezi vlastníky za rok 2014 částka **475.010 Kč**. Proti roku 2013 došlo k jejímu nepatrnému zvýšení o 3 tis. Kč.

## **Dlužníci:**

V roce 2014 jsme pokračovali v soudním vymáhání pohledávek za bratry Machačovými, panem Vokurkou a p. Fryče.

Na p. Vokurku (dluh 6 tis. Kč za pronájem kočárkárny) nabyl právní moci exekuční příkaz, který po zahrnutí všech nákladů na soudní vymáhání pohledávky za p. Vokurkou zvýšil jeho dluh na současných 35.204,40 Kč. Bohužel zatím nedošlo k žádné úhradě. Exekutor vydal exekuční příkaz zřízením zástavního práva na nemovitosti. Pan Vokurka má trvalý pobyt na městském úřadě. Jeho současný zaměstnavatel eviduje exekuce v celkové výši 135 tis. Kč.

U bratrů Machačů (dluh 16.019 Kč na službách spojených s užíváním bytu), kteří byt prodali a zdržují se na neznámé adrese, soud v květnu 2014 naší žalobě plně vyhověl a rozsudek nabyl právní moci. Provedli jsme výběrové řízení u exekutorů s nabídkou na předání exekuce na bratry Machačovy k vymáhání za podmínky, že nám nebudou účtovány žádné náklady v případě neúspěšného vymáhání. Nikdo z exekutorů však neprojevil zájem. Nyní je podáno na bratry Machačovy celkem 14 exekucí, oba mají dle přiloženého rozsudku trvalý pobyt na ohlašovně obecního úřadu. Soudní rozsudek má promlčecí lhůtu 10 let (do 1.3.2025). KK navrhuje jednou za 2 roky exekutory oslovit s opětovnou nabídkou na provedení exekuce zdarma. Před uběhnutím promlčecí lhůty pak exekuci zadat i za podmínky v případě nutnosti uhradit exekuční náklady – cca 4-6 tis. Kč.

V souvislosti s uvedenými dlužníky vyvstává potřeba věnovat ve stanovách maximální pozornost tomu, aby se nestávalo, že vlastník prodá svůj byt, na které „visí“ dluhy a tyto dluhy pak nemáme na kom vymoci. Pokud budou stanovy obsahovat povinnost předložit potvrzení o výši dluhů při převodu vlastnictví bytu, můžeme pak moci vymáhat tyto dluhy i na novém vlastníkově, který o nich prokazatelně věděl. Současně starý vlastník za tyto dluhy stále ručí.

Třetím zažalovaným dlužníkem je p. Fryč, jehož dluh ke dni 31. října 2015 činil 15.891 Kč. Pan Fryč byl informován že musí dodržet odsouhlasené splátky dle platebního kalendáře. V opačném případě budeme muset zahájit exekuční řízení, které jeho dluh výrazně navýší a může skončit i ztrátou jeho bytu.

Zatím nežalovanými dlužníky jsou p. Moučka s dluhem 10.984 Kč a manželé Antošovi s dluhem 4.040 Kč. Pan Moučka aktuálně splácí 5.500 Kč měsíčně, takže je šance, že svůj dluh nakonec uhradí.

Paní Antošová zatím svůj dluh neuznává, i když jí byl několikrát vysvětlen postup, jak její dluh vznikl. Nicméně kontrolní komise má za prokazatelné, že dluh ve výši 4.040 Kč právně existuje, a proto bude p. Antošové vystavena penalizační faktura, pokud jej neuhradí.

Za rok 2014 byly vystaveny penalizační faktury na vlastníky – členy SPD Habartická v celkové výši 1.365 Kč v souladu se Stanovami, čl. XVI:

**„Pro případ prodlení člena společenství s úhradami dle těchto stanov je stanovena smluvní pokuta ve výši 15,- Kč za každý den prodlení“.**

V návrhu nových stanov je pak ustanovení: „Pro případ prodlení je Společenství oprávněno na členovi vymáhat poplatek z prodlení ve výši 0,025% z dlužné částky za každý den prodlení“. To představuje sankční úrok 9% p.a.

Spolupráce s FPS se poněkud zadrhla z důvodu časté výměny příslušné pracovnice, která má naše společenství na starosti. Nyní již máme třetí za období od minulého shromáždění. Nicméně bylo domluveno sledovat a podávat informace mailem **měsíčně** kromě přehledu nedoplatků vlastníků i o přehledu o nesplacených závazcích společenství vůči jeho dodavatelům – zejména ty po lhůtě, což by se stávat nemělo vzhledem k naší hotovosti (cca 7 mil. Kč).

Do budoucna bude kontrolní komise i nadále dbát na řádné hrazení pohledávek společenství.

Kritické připomínky má KK ke způsobu vypracování návrhu nových stanov. Přestože KK opakovaně nabízela pomoc při vypracování nového návrhu, zpracovala nový návrh stanov Ing. Holá sama. Místo společného návrhu stanov, který by předložili výbor a KK v odsouhlaseném znění, prosazuje Ing. Holá svou verzi. V dnešní době je obvyklé, že připomínkové řízení probíhá elektronickou formou za účasti zástupců výboru, KK a zájemců z řad vlastníků společenství. Bohužel se tak nestalo, což vede pak ke zbytečným dlouhým diskusím při vlastním schvalování stanov. KK se domnívá, že stanovy jako nejdůležitější dokument společenství si zaslouží být projednán na společném zasedání výboru a KK a předložen k elektronické diskusi vlastníkům společenství. Stále máme možnost tento postup využít, neboť lhůta pro přijetí nových stanov je do konce roku 2016.

### **3. K ČINNOSTI KONTROLNÍ KOMISE**

Spolupráce s výborem drhla v oblasti zpracování návrhu nových stanov. Rovněž KK považuje za potřebné, aby dokumenty předkládané ke schválení shromáždění (Pravidla pro provádění investic a oprav) byla nejdříve projednána na výboru za účasti KK. Členové KK se zúčastňovali dle svých možností všech schůzí výboru.

Podle svých možností KK poskytovala výboru pomoc při řešení právních, daňových a účetních otázek.

KK pracovala ve dvoučlenném složení, předseda KK Ing. Stanislav Mikeš a členka p. Věra Erbertová.

V období od minulého shromáždění v listopadu 2014 obdržela kontrolní komise od vlastníků jeden podnět, a to od p. Henycha, který si opakovaně stěžoval na provoz výtahu ve vchodu 503. KK má za to, že výbor, jmenovitě p. Kříž, dělá vše proto, aby výtahy byly funkční. Hlavní funkce výtahu – aby nás dopravil do 7. patra, je plněna. Drobnosti, které mohou ale otrávit (to nepopírám), jsou průběžně řešeny.

Dalším bodem střetu Ing. Henycha se členy výboru bylo umístění jeho květináče na společné chodbě. Na základě revizní zprávy byl p. Henych opakovaně vyzván, aby květináč z chodby odstranil, což neučinil. Po marném několikaměsíčním naléhání nakonec výbor květináč přemístil z chodby do kanceláře výboru. V tomto bodě KK stojí za rozhodnutím výboru. Pokud v domě všichni vlastníci respektují to, že ve společných prostorech nesmí být umístěny věci, které by překážely volnému pohybu, není důvod, aby se tomuto nařízení nepodřídil i pan Henych.

#### **4. VYJÁDŘENÍ KONTROLNÍ KOMISE K ÚČETNICTVÍ**

Účetnictví společenství je vedeno řádně a pečlivě.

KK doporučuje účetní závěrku za rok 2014 schválit bez výhrad.

Rozvaha a výsledovka za rok 2014 jsou k dispozici k nahlédnutí v kanceláři výboru a kontrolní komise a jsou zpřístupněny na internetových stránkách [www.habarticka.cz](http://www.habarticka.cz).

Kdo z přítomných vlastníků má zájem, nechť pošle pozdrav na adresu [gabeva@volny.cz](mailto:gabeva@volny.cz) nebo [info@habarticka.cz](mailto:info@habarticka.cz) a bude tak zařazen do databáze, která bude využívána pro elektronické zasílání dokumentů společenství.

V Praze dne 28.10. 2015

Za KK:  
Ing.Stanislav Mikeš, předseda KK,  
Věra Erbertová, členka KK