

Zpráva KK o činnosti SPD Habartická za rok 2012

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 2012 výbor pracoval ve 4 členném složení, ale kvalitu jeho práce to neovlivnilo. S přehledem investičních akcí provedených v roce 2012 a v roce 2013 vás seznámil p. Kříž. O plánovaných investičních akcí na rok 2014 se zmíní Ing. Holá.

Předsedkyně výboru Ing. Holá se snaží organizovat práci a rozdělit ji mezi všechny členy výboru. Stále ale odvádí zdaleka největší penzum práce.

Zhodnocení nákladů:

Celkem proti roku 2011 došlo **k navýšení nákladů**, které se vyúčtovaly vlastníkům, o částku **214 tis. Kč**.

Vliv na toto zvýšení měly růst cen vody a tepla, včetně jejich spotřeby, celkem o 289 tis. Kč.

Naopak jsme ušetřili na odměnách pro výbor a kontrolní komisi (v každém orgánu chybí jeden člen do plného stavu - ve výboru od 1.7.2011, v KK od 1.3.2012), proti roku 2011 celkem o 47 tis. Kč.

O 16 tis. Kč stouply náklady na úklid – vlivem vyplacených odměn za mimořádný úklid po malířích a po elektrikářských opravách.

Na el. energii jsme ušetřili 10 tis. Kč – vliv vyplacení bonusů za dvouletý úvazek o odběru el. energie u PRE.

Nižší byly i náklady na odvoz odpadu – o 38 tis. Kč - zde se projevil v plné míře vliv nižší frekvence svozu odpadu.

Zhodnocení výnosů:

V případě pronájmu nebytových prostor došlo v roce 2012 proti roku 2011 ke snížení o 11 tis. Kč z důvodu výměny nájemníků, kdy po určité část roku nebyly prostory pronajaty z důvodu hledání vhodného nájemce.

V případě pronájmu střechy jsme zvýšili nájem jednak uplatněním inflační doložky a jednak jednorázovým zvýšením nájmu u společnosti Telefonica – vlivem zvýšení počtu antén. Proti roku 2011 se zvýšily výnosy z pronájmu střechy o 22 tis. Kč.

Proti roku 2011 se zvýšil i hospodářský výsledek o 24 tis. Kč na částku 65 tis. Kč, což bylo způsobeno vyšším úrokovým výnosem ze spořicíh účtů, resp. Vyššími uloženými částkami.

Celkem byla tedy **k rozdělení** za rok 2012 částka **500.057 Kč**, proti roku 2011 došlo ke zvýšení o 36 tis. Kč.

Dlužníci:

V roce 2012 jsme pokračovali v soudním vymáhání pohledávek za bratry Machačovými a panem Vokurkou.

Na p. Vokurku (dluh 6 tis. Kč za pronájem kočárkárny) jsme již obdrželi exekuční příkaz, který se však ukázal až jako 10. v pořadí v celkovém počtu exekucí na něj vyhlášených – pravděpodobně k uhrazení pohledávky nikdy nedojde, ale závazek v případě úmrtí pana Vokurky přejde i na jeho dědice, pokud dědictví neodmítnou. Vlivem nákladů na exekuci dluží pan Vokurka již částku 25 tis. Kč.

U bratrů Machačů (dluh 16.019 Kč na službách spojených s užíváním bytu), kteří byt prodali a zdržují se na neznámé adrese, ještě nedošlo k vynesení rozsudku u soudu 1. stupně. Stále se čeká na nařízení ústního jednání – vzhledem k jejich neznámému pobytu soud má problém je předvolat.

V současnosti je naším největším a stálým dlužníkem p. Fryč, jehož dluh se ke dni 31.října 2013 zvýšil na 37 tis. Kč. Navrhujeme proto shromáždění vlastníků, aby odsouhlasilo, že podáme žalobu soudu a budeme vymáhat své pohledávky soudní cestou.

Všichni i krátkodobí dlužníci jsou penalizováni za pozdní platby v souladu s našimi Stanovami (15 Kč za každý den prodlení). V roce 2010 zaplatili vlastníci za pozdní placení „nájmů“ penále ve výši 9.843 Kč, v roce 2011 pak 9.183 Kč a v roce 2012 pak částku 1.468 Kč.

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

3. K ČINNOSTI KONTROLNÍ KOMISE

Spolupráce s výborem byla na dobré úrovni. Členové KK se zúčastňovali všech schůzí výboru. Byli jsme tak průběžně informováni o veškerém dění a měli možnost se ke všem rozhodnutím výboru vyjadřovat.

Podle svých možností jsme poskytovali také pomoc při řešení právních, daňových a účetních otázek.

Na členství v kontrolní komisi rezignovala Mgr. Pešková k 1.3.2012. Důvodem byl nesouhlas s realizací úprav zeleně kolem našeho domu.

V období od minulého shromáždění v listopadu 2012 neobdržela kontrolní komise od vlastníků žádné stížnosti:

K 30.4. 2012 ukončila své členství v kontrolní komisi Mgr. Jarmila Pešková z důvodu nesouhlasu s realizací úprav zeleně.

4. VYJÁDRĚNÍ KONTROLNÍ KOMISE K ÚČETNICTVÍ

Účetnictví společenství je vedeno až na drobné výjimky (viz níže) řádně a pečlivě.

Za rok 2012 došlo k určitému pochybení při zaúčtování položek spadajících, kdy např. výdaj za žárovky byl zaúčtován do položky úklid místo do fondu oprav. Všechna tato nedopatření budou opravena v roce 2013, takže dopad na vlastníky nebude v součtu let 2012 a 2013 žádný.

Na vysvětlenou uvádím, že při účtování výdajů do fondu oprav se náklady již neprojeví ve vyúčtování služeb, a naopak – při účtování do položky úklid se tento náklad projeví ve vyúčtování služeb za uplynulý rok.

Dalším pochybením bylo vyúčtování spotřeby vody u jednoho z vlastníků. I to však bylo nakonec opraveno a zohledněno bude i ve vyúčtování za rok 2013.

Přes uvedená pochybení a také proto, že byla či budou napravena, doporučuje KK účetní závěrku za rok 2012 schválit bez výhrad.

Rozvaha a výsledovka za rok 2012 jsou k dispozici k nahlédnutí v kanceláři výboru a kontrolní komise a jsou zpřístupněny na internetových stránkách www.habarticka.cz.

Účetní výkazy i přehled nákladů a výnosů za roky 2010 až 2012 byly rozeslány na známé e-mailové adresy všech vlastníků.

Kdo z přítomných vlastníků dokumenty neobdržel, necht' mi pošle pozdrav na adresu: gabeva@volny.cz
a já mu uvedené listiny pošlu dodatečně.

Na závěr KK navrhuje shromáždění, aby schválilo mimořádnou odměnu 5.000 Kč pro předsedkyni výboru Ing. Michaelu Holou za práci v roce 2012.

V Praze dne 8.11. 2013

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