

# Zpráva KK o činnosti SPD Habartická za rok 2013

## 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 2013 výbor pracoval ve 4 členném složení, ale kvalitu jeho práce to neovlivnilo. S přehledem investičních akcí provedených v roce 2013 a v roce 2014 jste byli seznámeni v předchozím bodě. O plánovaných investičních akcích na rok 2015 se zmíní Ing. Holá.

### **Zhodnocení nákladů v roce 2013:**

Celkem v roce 2013 proti roku 2012 došlo **k navýšení nákladů**, které se vyúčtovávaly vlastníkům, o částku **100 tis. Kč**.

Vliv na toto zvýšení měly:

a) růst spotřeby el. energie o 38 tis. Kč - oproti roku 2012 vzrostly **náklady na el. energii o 48%** - jednou z příčin byl i neoprávněný odběr el. energie společnosti GREPA Networks. Po urgenci ze strany KK společnost dluh uhradila v říjnu 2014. V současné době máme s PRE podepsaný závazek odběru el. energie do 31.12.2015. KK doporučuje vyhodnotit nabídku i konkurenčních dodavatelů el. energie a po analýze nabízených cen vybrat případně nového dodavatele el. energie od 1.1.2016.

b) růst nákladů na teplo o 137 tis. Kč - ten lze přičíst na vrub zvýšeným cenám dodávek tepla

Naopak jsme ušetřili 89 tis. Kč na dodávkách vodného a stočného - úsporou ve spotřebě vody.

Za opožděné přiznání k dani z příjmu ze závislé činnosti za rok 2011 nám FÚ Praha 9 v roce 2013 vyměřil pokutu 500 Kč – nutné hlídat termíny pro podání přiznání - v tomto případě na to měla vliv i dřívější špatná komunikace mezi správcem FPS a výborem SPD.

### **Zhodnocení výnosů v roce 2013:**

V případě pronájmu nebytových prostor došlo v roce 2013 proti roku 2012 k nepatrnému zvýšení o 2 tis. Kč lepším využitím prostor - rychlejším jejich obsazováním. V současné době vzrostl zájem o jejich pronájem - KK doporučuje zvýšit cenu jejich pronájmu při budoucích změnách nájemce.

V případě pronájmu střechy jsme zvýšili nájem uplatněním inflační doložky. Proti roku 2012 se zvýšily výnosy z pronájmu střechy o 7 tis. Kč. V roce 2013 došlo ke zpoždění platby od

Českých radiokomunikací, které včas nereagovaly na oznámení o zvýšení nájmu o inflaci – platily o 291 Kč méně za čtvrtletí. Na základě upomenutí ze strany KK svůj dluh doplatily.

Bohužel nedošlo v roce 2013 k uzavření smlouvy o pronájmu střechy se společností T Mobile, kde se podařilo zásluhou KK navýšit původní nabízenou cenu pronájmu z 90 tis. Kč bez valorizace na cenu 120 tis. Kč s valorizací. Následně však podpis smlouvy ztroskotal na stupňujících se požadavcích ze strany výboru SPD na technické parametry a bezpečnost provozu, i když oficiální měření i stanoviska příslušných orgánů hygieny prokazovala, že provoz vysílačů splňuje platné normy z hlediska zdraví obyvatel domu.

Proti roku 2012 se zvýšil i hospodářský výsledek - zisk v roce 2013 o 12 tis. Kč na částku 25 tis. Kč, což bylo způsobeno vyšším úrokovým výnosem ze spořicíh účtů, resp. vyššími uloženými částkami.

Celkem byla tedy **k rozdělení** mezi vlastníky za rok 2013 částka **472.010 Kč**. Proti roku 2012 došlo ke snížení o 28 tis. Kč, což ale bylo způsobeno tím, že jsme v roce 2012 rozdělovali i zisky (z úroků na spořicíh účtech) za předchozí roky.

#### **Dlužníci:**

V roce 2013 jsme pokračovali v soudním vymáhání pohledávek za bratry Machačovými a panem Vokurkou a nově jsme v roce 2014 podali žalobu na i na p. Fryče.

Na p. Vokurku (dluh 6 tis. Kč za pronájem kočárkárny) již nabyt právní moci 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 vyvolaných nákladů na exekuci dluží pan Vokurka našemu SPD 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, soud v květnu 2014 naší žalobě plně vyhověl a rozsudek nabyt právní moci. Nyní probíhá exekuční řízení - očekáváme však stejný výsledek jako u pana Vokurky.

V současnosti je naším největším a stálým dlužníkem p. Fryč, jehož dluh ke dni 31. října 2014 činí 30.825 Kč. V květnu 2014 byla na p. Fryče podána žaloba o zaplacení dluhu ve výši 28.702 Kč (tehdy aktuální dluh).

Za rok 2013 nebyla vystavena žádná penalizační faktura na vlastníka – člena SPD Habartická. Na základě dohody se správcem začaly být opět vystavovány v roce 2014 penalizační faktury 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“.**

Spoluprací s p. Tichou z FPS bylo domluveno sledovat a podávat informace mailem **měsíčně** kromě přehledu nedoplatek vlastníků i o přehledu o nesplacených závazcích společenství vůči jeho dodavatelům – zejména ty po lhůtě, což je plněno nyní ve kratší lhůtě než dříve.

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. Ten však místo slibovaného termínu do 10.října poslala k připomínkám KK až dne 19. října 2014. O přijetí či nepřijetí připomínek KK výbor kontrolní komisi. Následně poslal znění stanov, které rozeslal k připomínkám vlastníkům. KK se domnívá, že stanov jako nejdůležitější dokument společenství si zaslouží být projednán na společném zasedání výboru a KK, což se nestalo.

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

Spolupráce s výborem byla na dobré úrovni, až na výjimku v oblasti zpracování návrhu nových stanov. 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.

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

V období od minulého shromáždění v listopadu 2013 obdržela kontrolní komise od vlastníků dva podněty:

a) od p. Henycha - stížnost na dodržení lhůty pro zaslání pozvánky a prezentaci podkladů ke shromáždění konané v roce 2013, připomínka či upozornění, jak to je se spoluprací se správcem v technické oblasti a připomínku k provozu výtahu ve vchodu 503.

KK reagovala tak, že pozvánka byla připravena včas. Kdy byla skutečně vyvěšena v domě a rozdána vlastníkům, o tom neměla KK informace. Před každým shromážděním však KK upozorňuje na lhůty dané Stanovami. Bohužel i v letošním roce, i když na jednání výboru s KK (8.10.2014) bylo domluveno, že termín shromáždění bude 18.11.2014 a že podklady vě. návrhu stanov budou vlastníkům předloženy dokonce října 2014, nestalo se tak. V pozvánce zasláné předsedovi KK dne 4.11.2014 byl termín konání shromáždění 19.11.2014. O následné změně termínu na konečný termín 20.11.2014 jsem byl pak informován mailem dne 15.11.2014. Je tedy zřejmé, že v této oblasti je hodně co zlepšovat.

Ohledně technické správy je pravdou, že Ing. Holá vznášela opakovaně výhrady k práci FPS, které nakonec vyústily v to, že technickou správu domu od 1.1.2014 převzala Ing. Holá místo FPS Praha. Na shromáždění 2013 Ing. Holá prohlásila, že je spolupráce na uspokojivé úrovni, což lze považovat spíše za diplomatické vyjádření. Faktem je, že změna technické správy měla být v souladu se Stanovami schválena shromážděním, což provedeme na dodatečně na dnešním jednání.

Pověření Ing. Holé technickou správou domu bylo po dohodě s FPS schváleno výborem v lednu 2014. KK tuto změnu podporuje a schvaluje. KK vnímala již delší dobu, že Ing. Holá

dotahuje technickou správu a úkoly z ní vyplývající za správce FPS a sama dávala opakovaně podnět, aby technickou správu Ing. Holá převzala úplně.

Do konce roku 2013 byla s PS sjednána cena za kompletní správu 22.393 Kč.

Nově platí dohodnutá cena za správu, která zahrnuje jen vedení účetnictví a s ním spojené agendy, ve výši 15.551 Kč vč. DPH. Rozdíl ve snížení ceny je 6.842 Kč. S Ing. Holou byla sjednána měsíční odměna 6.660 Kč. Došlo tedy i k nepatrné úspoře nákladů na správu. Podstatné ale je, že domu je věnována podstatně vyšší pozornost a péče než tomu bylo za časů správy FPS.

Ohledně provozu výtahu ve vchodu 503 reagoval na konkrétní připomínky p. Jiří Kříž. Obecně určitě nemáme zájem vyplácet firmě Ottis za údržbu výtahů částky, které by si nezasloužila. K 31.10.2014 nebyla firmě OTTIS např. proplacena faktura za opravy, která byla splatná 4.8.2014, právě z důvodů námitek předmětu fakturace. Výbor i KK má samozřejmě zájem na bezpečném a stálém fungování výtahů a v tom smyslu jedná s firmou OTTIS.

b) od p. Vondrysky - náměty na údržbu domu a podnět k prošetření změny správce v technické oblasti

Ohledně doporučení k údržbě našeho domu dochází k dlouhodobému rozporu mezi doporučeními p. Vondrysky a Ing. Holé. KK v tomto směru podporuje kroky Ing. Holé, která se chová jako řádný hospodář. Osobně pracuji v oblasti správy domu od roku 1994 a mohu potvrdit, že technickou správu domu vykonává Ing. Holá na vysoké úrovni při současné optimalizaci nákladů na jeho údržbu.

Ke změně technické správy již bylo řečeno výše.

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

Účetnictví společenství je vedeno řádně a pečlivě.

KK doporučuje účetní závěrku za rok 2013 schválit bez výhrad.

Rozvaha a výsledovka za rok 2013 jsou k dispozici k nahlédnutí v kanceláři výboru a kontrolní komise a jsou zpřístupněny na internetových stránkách [www.habarticka.cz](http://www.habarticka.cz).

Účetní výkazy i přehled nákladů a výnosů za roky 2010 až 2013 byly rozeslány na známé e-mailové adresy všech vlastníků.

Kdo z přítomných vlastníků dokumenty neobdržel, necht' pošle pozdrav na adresu: [gabeva@volny.cz](mailto:gabeva@volny.cz) a uvedené listiny mu budou poslány dodatečně.

V Praze dne 17.11. 2014

Za KK:

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