

Zpráva o činnosti Kontrolní komise SVJ Rodopská za období 2012-2013

V tomto období se KK soustředila na následující oblasti.

1. Podpora při zahájení činnosti současného výboru SVJ.

Tato podpora spočívala především v účasti na každé schůzi výboru, kam byla KK jako host, vždy zvána. Bylo tak možné reagovat na nastalé problémy nebo události, ke kterým noví členové výboru potřebovali doplňující informace a pomoc při jejich řešení.

2. Sledování stavu dluhů na platbách spojených s užíváním bytů vlastníky nebo nebytových prostor nájemci.

KK shledala, že se výbor těmito záležitostmi zabývá a ve spolupráci se smluvní účetní a právníčkou firmou se neodkladně řeší.

3. Spor s bývalou účetní firmou, Ing. Marií Čaušević, ohledně špatně vedeného účetnictví za minulá období.

V této záležitosti KK připravila podklady za každý jednotlivý její rok činnosti pro potřeby právnícké firmy, která nás ve věci zastupuje.

4. Rekonstrukce účetnictví za období 2009-2012, firmou LifeProfit.

V této věci KK shromáždila podklady a předala firmě LifeProfit, včetně kontaktů na dřívějšího správce účetnictví, SBD Stavbař. Ten některé námi nedohledatelné dokumenty ve svém archivu vlastnil a byl ochoten pořídit kopie a zodpovědět dotazy ohledně předchozích vyúčtování apod.

5. Roční vyúčtování záloh spojených s užíváním bytových jednotek a nebytových prostor firmou LifeProfit. Za rok 2012.

Poslední vyúčtování za rok 2012 bylo firmou vyhotoveno chybně. KK společně s výborem domluvila provedení opravného vyúčtování na náklady účetní firmy. Další nedostatky v práci této firmy řešila KK osobně ve spolupráci se členy výboru. Výsledkem jednání bylo kromě doladění podmínek další spolupráce i jednorázová sleva od LifeProfit za tyto služby ve výši 10 000,- Kč, jako výraz omluvy za potíže způsobené vlastníky, potažmo výboru, v souvislosti s chybným vyúčtováním záloh.

6. Stížnosti na úklid domu.

Bylo řešeno ve spolupráci KK s výborem a bylo dosaženo nápravy výměnou uklízečky. Úklid hodnotíme jako dostačující a přiměřený finanční částce na tuto činnost vynaložené.

7. Prověření záruční opravy oken firmou PSP Group

U vlastníků ověřeno, že došlo k opravě a okna jsou funkční.

8. Účast KK na zasedání hodnotící komise, výběrových řízeních

KK se účastnila převážné většiny výběrových řízení, připomínkovala jednotlivé nabídky, ale vždy respektovala konečné rozhodnutí výboru.

9. Rozvody SEK /sítě elektronických komunikací/

Na našem domě jsou vně nebo uvnitř vedeny kabelové sítě tří firem. Jedná se o firmu UPC, LamPlus a Centrio. Firma Centrio má s naším SVJ uzavřenou smlouvu, která po právní stránce splňuje požadavky zákona č.127/2005 Sb. Firma UPC a LamPlus tyto smlouvy s námi neuzavřely.

UPC se odvolává na předchozí platnost zákona o instalacích SEK, což ji i nadále opravňuje k provozování služeb v našem domě. Je však velmi těžké takovou firmu přimět, aby na vlastní náklady o svoje rozvody /věcné břemeno/ řádně pečovala, modernizovala a venkovními rozvody nekomplikovala revitalizaci domu. Za jakýkoliv vlastní zásah do svého rozvodu z důvodu naší práce na domě, chce zaplatit. Zákon je na straně těchto provozovatelů a jedině, co se proti tomu dá dělat je podání stížnosti na Telekomunikační úřad nebo příslušný stavební odbor, který by měl ve věci rozhodnout. Jedná se nám o to, aby s námi UPC uzavřela smlouvu o těchto rozvodech a přemístila je do

vnitřku domu. KK zaslala v této věci stížnost stavebnímu odboru Městského úřadu Prahy 12. Jednání ve věci probíhá.

Firma LamPlus je další, která má na střeše umístěnou anténu a rozvod vedený do bytu po fasádě domu. I zde probíhá jednání, aby firma uzavřela s SVJ smlouvu a nevedla kabely po fasádě domu.

V souvislosti s tím KK děkuje všem vlastníkům, kteří měli na střeše domu neoprávněně umístěnou soukromou anténu, že ji na základě výzvy výboru a KK neprodleně odstranili a respektovali tak stanovy SVJ a zákon o rozvodech SEK.

10. Hodnocení práce výboru SVJ.

KK hodnotí práci výboru velice kladně. KK pečlivě sledovala jeho činnost ve všech oblastech.

Výbor se v rekordním čase zorientoval v tom, co práce ve výboru obnáší. Musel za rok svého působení zvládnout jak plánované akce při revitalizaci domu, tak havarijní situace, problémy s neplatiči, soudní řízení, spor s Ing. Čaušević a rekonstrukci účetnictví za minulá období. Dále prověřil všechny smlouvy s dodavateli, připravil několik výběrových /hodnotících/ řízení a další, viz zpráva výboru SVJ. V neposlední řadě se s předstihem zabývá NOZ a jeho právním dopadem na změny v SVJ. Jedná se o přípravu nových stanov a domovního řádu. Bez ohledu na to, jakou lhůtu do schválení stanov nám zákon povoluje, nabude NOZ účinnosti k 1. 1. 2014 a od tohoto data platí a je vymahatelné vše, co je v něm obsaženo.

Pro partnery, se kterými výbor jedná, jako dodavatele služeb, firmy provádějící sjednané práce apod., se tento výbor stal silným vyjednavatelem podmínek a partnerem, který ví, co chce. Nekompromisně požaduje kvalitně a včas odvedenou práci a při jejím neplnění si dokáže vynutit nápravu, často i finanční slevu nebo vícepráce.

11. Informovanost vlastníků v průběhu roku.

KK využívá svých WEB stránek ke sdělení nejdůležitějších informací během roku. Na požádání je vždy připravena poskytnout informace emailem i písemně.

12. Nový občanský zákoník 2014

KK se seznámila se stručným popisem zásadních změn, které budou obsaženy v nových stanovách SVJ v souvislosti s NOZ. Ten se dotkne všech oblastí našeho soukromého i pracovního života.

Ve stanovách dojde například k zásadním změnám při hlasování, bude výrazně zjednodušeno. Důležitou součástí bude pak stanovení podmínek pro pronajímatele bytů. Jejich povinné hlášení výboru SVJ o počtu osob užívajících pronajatý byt, atp. Ve vlastním zájmu by se pronajímatelé bytů měli s předstihem s novými podmínkami v oblasti pronájmů seznámit.

KK děkuje všem, kteří jakýmkoliv způsobem projevíli zájem o chod SVJ.



Eva Prousková

Předsedkyně kontrolní komise SVJ Rodopská