Zpráva Kontrolní komise SVJ Mezilesí 2061-2070 za rok 2026

Kontrolní komise SVJ Mezilesí 2061-2070 v období od posledního shromáždění SVJ v roce 2025 pracovala ve složení Miroslav Kadlec, Martin Olšaník a Petr Liška. Kontrolní komise se účastnila všech základních jednání vedení SVJ prostřednictvím některého člena kontrolní komise.

Kontrolní komise provedla kontrolu hospodaření SVJ v souladu s platnými stanovami SVJ.

Ekonomická správa bytového domu SVJ je vedena CONTEXT CONSULT s.r.o., platby faktur provádí předseda SVJ, p. Douša.

SVJ Mezilesí 2061-2070 má ve správě 104 bytů, což představuje 6 vchodů s 10 byty a 4 vchody s 11 byty.

1. **Kontrola vedení účetní agendy.**

   Stejně jako v minulých obdobích je účetnictví vedeno v účetním programu určeném pro SVJ. Faktury jsou zaúčtovány na příslušné účty a mají vlastní pořadová čísla podle data zaúčtování. Nemáme aktuálně zaznamenány problémy s nesprávným rozúčtováním faktur.
   Kontrolní komise bude nadále kontrolovat fakturaci a zajistí, že všechny procesy probíhají v souladu se zákonem a s interními pravidly SVJ.

2. **Opravy bytového domu v roce 2026.**

   Kontrolní komise konstatuje, že v průběhu sledovaného období probíhají v bytovém domě průběžné nutné opravy. Tyto opravy zahrnují jak základní údržbu (např. opravy výtahu, údržbu střechy, revize elektroinstalace), tak i opravy provedené na základě individuálních přání vlastníků bytových jednotek.
   Individuální opravy svědčí o aktivním přístupu k včasnému řešení problémů.
   Předseda SVJ a správcovská firma pravidelně informuje vlastníky o probíhajících a plánovaných opravách. KK komise konstatuje, že všechny provedené opravy v roce 2026 byly řádně zdokumentovány a zaúčtovány v souladu se zákony a interními směrnicemi SVJ.
   Z dosavadních informací nevyplývají žádné nesrovnalosti ani závažné problémy v této oblasti.
   SVJ zahájilo v Q3/2025 rekonstrukci společných prostor vchodu 2067. Veškeré stavební práce jsou prováděny v souladu se stavebním povolením. Smlouva s fa. Wexta je k nahlédnutí u pana předsedy SVJ. Tato rekonstrukce je u konce a řádně vyfakturována.

3. **Kontrola pokladny SVJ.**

   Kontrolní komise konstatuje, že všechny platby v SVJ probíhají v plně bezhotovostním provozu. Fyzická pokladna SVJ byla úplně zrušena.

4. **Kontrola stížností a podnětů členů SVJ.**

Kontrolní komise konstatuje, že na základě podnětu pana Sládečka, který odhalil chybu ve zpracování vyúčtování tepla za rok 2025, bylo SVJ nuceno ve spolupráci se společností ENBRA nechat vyhotovit opravné vyúčtování za rok 2025. Původní chyba vznikla nesprávným vypracováním polohových koeficientů ze strany firmy RECOM. Pan Sládeček ve spolupráci s firmou ENBRA provedl revizi veškerých podkladů pro výpočet nákladů. Po opravě těchto vstupních dat bylo rozhodnuto, že rok 2025 bude vyúčtován podle algoritmu z roku 2024. Vyúčtování za rok 2026 pak proběhne na základě stejných (již opravených) podkladů jako rok 2025.

Předpokládaný termín finančního vypořádání mezi SVJ a jednotlivými vlastníky je stanoven na přelom listopadu a prosince 2026.

Předseda SVJ ve shodě s kontrolní komisí navrhl podání oficiální reklamace předmětných dokumentů u společnosti REKOM.

Závěry a doporučení Kontrolní komise pro stávající vedení SVJ

1. Pokračování v transparentním účetnictví: Kontrolní komise vyjadřuje spokojenost s prací účetní firmy a doporučuje, aby vedení SVJ nadále monitorovalo kvalitu a transparentnost účetní agendy. Komise bude též pokračovat v pravidelném monitoringu.

2. Aktivní komunikace o opravách: Komise oceňuje aktivní a včasnou komunikaci mezi vedením a vlastníky bytových jednotek s ohledem na probíhající a plánované opravy.

3. Rekonstrukce: Kontrolní komise doporučuje pokračovat v celkové rekonstrukci budovy. Pro rok 2027 navrhuje zajistit odborné posouzení stavu otopné soustavy v našem SVJ. Na základě tohoto posudku následně SVJ zvolí další postup, který uvede otopnou soustavu do stoprocentně funkčního stavu. Kontrolní komise důrazně varuje před jakýmikoliv neodbornými zásahy do otopného systému, které by způsobily rozvážení celé soustavy a následnou nefunkčnost vytápění.
Dále kontrolní komise doporučuje nastavit fond oprav pro jednotlivé vchody tak, aby korespondoval s potřebami vlastníků a finančními možnostmi SVJ.

4. Poděkování: Kontrolní komise tímto děkuje panu Sládečkovi za jeho aktivní přístup při odborném posouzení polohových koeficientů v našem SVJ a za následnou spolupráci při vyjednávání s firmou ENBRA, díky které mohlo proběhnout opravné vyúčtování. Poděkování mu patří také za jeho dlouhodobou péči o celkovou údržbu domu.

5. Odpovědnost za fondy a provoz: Každý vchod by měl pravidelně dostávat aktuální informace o stavu Fondu oprav a provozu domu.

6. Požární bezpečnost: Komise důrazně doporučuje, aby všichni vlastníci jednotek respektovali nezbytná opatření k zajištění požární bezpečnosti.

Tímto končí závěry a doporučení kontrolní komise pro stávající vedení SVJ. Očekáváme, že vedení SVJ tato doporučení pečlivě zváží a implementuje je v praxi.

V Praze dne 24.10.2026

za kontrolní komisi:

Miroslav Kadlec, předseda KK

Martin Olšaník

Petr Liška