



# Zpráva Kontrolní komise SVJ Mezilesí 2061-2070 za rok 2022 + Q1, Q2 2023

Kontrolní komise SVJ Mezilesí 2061-2070 v období od posledního shromáždění SVJ v roce 2022 pracovala ve složení Miroslav Kadlec, Martin Olšaník a Petr Liška. Kontrolní komise se v rámci zachování informovanosti o činnosti SVJ 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

Účetní agendu SVJ nyní spravuje nová účetní firma, která převzala účetní vedení od pani Loncove. Přejechod byl komplikovaný, avšak po důkladné kontrole kontrolní komise nebyly zjištěny žádné problémy narušující pravidla či transparentnost účetního vedení.

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, jako byly konstatovány v minulých letech. Nová účetní firma zdá se být pečlivá v této oblasti, a dosavadní nálezy kontrolní komise to potvrzují.

Předseda SVJ by měl pokračovat ve spolupráci s novou účetní firmou na zajištění transparentního a efektivního vedení účetní agendy. Kontrolní komise bude nadále monitorovat situaci a zajistí, že všechny procesy probíhají v souladu se zákonem a s interními pravidly SVJ.

## 2. Opravy bytového domu v roce 2022 - 07/2023

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.



Byly zaznamenány případy, kdy byly opravy provedeny na žádost vlastníků, což svědčí o aktivním přístupu k včasnému řešení problémů. Předseda SVJ / správcovská firma pravidelně informuje vlastníky o probíhajících a plánovaných opravách, což je kladně hodnoceno.

Z hlediska finančního byly dle kontrolní komisí obržených informací všechny provedené opravy zdokumentovány a zaúčtovány v souladu se zákony a interními směrnicemi SVJ. Z dosavadních informací nevyplývají žádné nesrovnalosti ani závažné problémy v této oblasti.

Kontrolní komise doporučuje pokračovat ve včasném a transparentním informování vlastníků o plánovaných i probíhajících opravách. Rovněž doporučuje nastavit takový systém kontroly a schvalování oprav, který by efektivně vyvážil potřeby vlastníků a finanční možnosti SVJ.

### 3. Kontrola pokladny SVJ

Kontrolní komise si všímá zásadní změny ve financování a platbách v SVJ – přechodu na plně bezhotovostní provoz. Byla zjištěno, že fyzická pokladna SVJ byla úplně zrušena a všechny platby nyní probíhají bezhotovostně.

Tento krok je považován za pozitivní ve směru zvýšení transparentnosti finančního hospodaření SVJ. Bezhotovostní platby usnadňují sledování a kontrolu finančních transakcí, což by mělo vést k vyšší odpovědnosti a minimalizaci rizika nesrovnalostí.

Vzhledem k minulým nesrovnalostem ve fyzické pokladně, které byly zaznamenány ve zprávě za předchozí období, je tato změna velmi vítána.

### 4. Kontrola stížností a podnětů členů SVJ

Kontrolní komise si všímá, že ve sledovaném období nám ze strany členů SVJ ani od výboru SVJ nedošla žádná písemná stížnost ani podnět. Toto lze považovat za pozitivní indikátor spokojenosti členů s aktuálním vedením SVJ a kvalitou poskytovaných služeb.

Je však důležité poznamenat, že absence stížností a podnětů není nutně dokladem bezproblémového chodu SVJ. Kontrolní komise vyzývá vedení i členy SVJ k aktivnímu sdílení svých připomínek a námětů, aby bylo možné adekvátně reagovat na potenciální problémy nebo možnosti pro zlepšení.



## Závěry a doporučení Kontrolní komise pro stávající vedení SVJ

- 1. Pokračování v transparentním účetnictví:** Kontrolní komise vyjadřuje spokojenost s přechodem na novou účetní firmu 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 ocení aktivní a včasnou komunikaci mezi vedením a vlastníky bytových jednotek ohledně průběžných a plánovaných oprav. Doporučuje dále rozvíjet tento pozitivní trend.
- 3. Bezhotovostní platby:** Vítáme přechod na plně bezhotovostní platby a doporučujeme, aby se vedení SVJ nadále zaměřilo na elektronickou správu finančních záležitostí pro lepší kontrolu a transparentnost.
- 4. Aktivní sběr podnětů a stížností:** Ačkoliv nebyly zaznamenány žádné stížnosti či podněty, kontrolní komise doporučuje implementovat systém, který by usnadnil členům SVJ podávat stížnosti a náměty pro zlepšení.
- 5. Odpovědnost za fondy a provoz:** Každý vchod by měl pravidelně dostávat aktuální informace o stavu Fondu oprav a provozu domu. Dále je nutné vyřešit otázku vchodů, které nepřispívají do Fondu oprav v souladu se zákonem.
- 6. Rovnoměrné rozdělení nákladů:** Je nezbytné, aby všichni vlastníci bytových jednotek nesli náklady v souladu s faktickými parametry jejich vchodů, nikoli pouze podle jejich počtu.
- 7. Požární bezpečnost:** Komise naléhavě doporučuje, aby všichni vlastníci jednotek respektovali a implementovali 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 21.08.2023

za kontrolní komisi:

Miroslav Kadlec, předseda KK

Martin Olšaník

Petr Liška