

## Zpráva revizora – 47. týden 2018

- Témata:
1. předání agendy mezi revizory
  2. předání agendy mezi členy výboru
  3. předání elektronického archívu
  4. stanovisko k tempu oprav
  5. mechanismus hlášení závad
  6. kontrola znění stanov SVJ

### Ad 1. - Předání agendy mezi revizory

Odstupující a nastupující revizor si na několika setkáních vyměnili názory na situaci v domě, a konstatovali historicky uspokojivou spolupráci mezi výborem a revizorem. Oba orgány společenství – výkonný i dohlížecí – se vzájemně doplňují ve svých možnostech a schopnostech.

U předminulého revizora výbor uvítal rutinu, že kromě žádoucí přítomnosti na schůzích výboru revizor rovněž dostával průběžně jednotlivé akce investičního charakteru k posouzení.

Minulý revizor tuto praxi ještě rozšířil o pomoc s technickými problémy, zejména způsobenými nízkou odpovědností dodavatelských firem, zvláště pak těch, které nebyly ve smluvním poměru s celým společenstvím. Rovněž dozoroval vymáhání pohledávek v těch případech, kdy vinou jednotlivců došlo ke škodě celého společenství.

Nový revizor, s praxí 10 let ve výboru, přislíbil totéž a navíc ještě poradenství technicko-pamětnického typu (= kde je jak co uděláno).

### Ad 2. – Předání agendy mezi členy výboru

Odstupující člen výboru (současně nastupující revizor) předal své původní agendy doplněnému výboru, a to přesně podle jeho přání. Současně souhlasil i s možností ponechat depozit domovních klíčů u sebe, z důvodu snadnější zastizitelnosti. Rovněž zůstává jako osvědčený webmaster. Ostatní přerozdělení činností v doplněném výboru se předpokládá na příští schůzi výboru a bude veřejně oznámeno. Stále ovšem platí, že členové společenství se obracejí na výbor jako celek.

Zvláštní kapitolou předání je následující bod.

### Ad 3. – Předání elektronického archívu

Za 10,5 roku působení výboru se nashromáždilo velké množství listinného materiálu. Zatímco papírový archív je rozdělen do tří rozdílných lokalizací (trezor v klubovně – aktuální, trezor v umývárně – roční, truhla ve strojovně – dlouhodobý), elektronický archív byl umístěn na jednom zabezpečeném datovém disku. S přenosem dat bylo nutné vyřešit následující požadavky: vybrání vhodného média – na přání přejímajícího jeho vlastní USB disk, zabezpečení citlivých dat – řešeno kompresním programem se silnými hesly,

předání hesel jiným kanálem – zde ve formě papírového dokumentu. O předání byl vytvořen protokol s popisem obsahu, včetně datového objemu.

#### Ad 4. – Stanovisko k tempu oprav

Oba revizoři se shodli na konstatování, že předchozí vyjádření výboru o nedostatku finančních prostředků a jejich kumulaci je již možné přehodnotit. Vytvořením dvěstětisícového depozita a dvěstěpadesátitisícové disponibilní části je možné provést řadu naplánovaných oprav.

Podle důsledně uplatněné praxe s výběrem dodavatele pro každý úkon se přesune zátěž od výboru směrem ke správci; výbor bude pouze rozhodovat a revizor kontrolovat.

Navzdory ohlášenému konfliktu zájmů mezi revizorem a údržbářem v jedné osobě, který na shromáždění nikdo nerozporoval, se jeví jako vhodnější obě činnosti definitivně rozdělit. Předejde se rozporům do budoucnosti, a jedinou nevýhodou bude menší operativnost při řešení okamžitých závad a ne-nulové náklady za dopravu. S tím souvisí i následující bod.

#### Ad 5. – Mechanismus hlášení závad

V minulosti byly vyzkoušeny dva modely: nahlášení závady správci, výběr dodavatele, rozhodnutí výboru a oprava; poté po dobu tří let byla praxe zkrácena na nalezení a odstranění závady za současného odsouhlasení výborem (operativně mailovou korespondencí a poté podepsáním dokladu). Poslední rok platil stop-stav bez téměř jakýchkoli úprav, a původní rutina se stala nežádoucí. Aby opravy a úpravy byly podchytitelné, zavedli revizoři následující rutinu:

na webu byla vytvořena nová stránka, odkud je možné závady přímo hlásit správci a výboru (s kopií revizorovi), a poté na téže stránce zjistit, v jakém stavu se oprava právě nachází. Odpadnou tím živelné dotazy na orgány společenství „kdy už to bude“ a „proč už to není“.

Jednotlivé články opravného procesu (výbor-správce-dodavatel) posílají ve vlastním zájmu revizorovi aktualizovaný stav opravy; tedy něco ve stylu PVK. Revizor zajišťuje zveřejnění této informace na webu, poté co provedl kontrolu.

#### Ad 6. – Kontrola znění stanov SVJ

Při podrobném studiu stanov SVJ (zejména naplňování č. XI (5) odst. a-e) revizor zjistil formulační nedostatky, které připouštěly různý výklad. Proto na ně výbor upozornil a předpokládá konzultaci s právníkem/y, diskuzi a následnou úpravu stanov na následujícím shromáždění. Této příležitosti lze využít i pro úpravu stavu, který v době vytvoření stanov nebyl znám (GDPR, sdílená ekonomika atd.).

Schůzky proběhly 19. a 24.11.2018

25.11.2018 zapsali David Ledvina a Václav Mík