

## Zpráva revizora – 29. týden 2019

Témata se týkají mj. nesrovnalostí z [21. SSV](#) a z poslední [81. schůze](#) výboru.

---

1. Informace o dvojitým způsobu řešení hlavního domovního vedení a zejména finančnímu rozdílu provedení se poprvé objevila až v [prezentaci](#) revizora, odkud se propsala do záznamu zprávy výboru (předtím nezveřejňována).
2. Úklid dvora, navrhovaný 2.12.2018, byl proveden 30.6.2019, s těmito připomínkami po ohledání na místě: mezi spárami zůstal mech, který drží vlhkost a býval vždy odstraňován, a zmizela záklopka dešťového svodu (Geiger), kdežto kryt naopak nedrží – hrozí možnost ucpání.
3. Že měl *jeden z vlastníků* dluh je nepřesná formulace a nemotivuje budoucí dlužníky k nápravě. Korektní je uvést, že se jedná o tutéž jednotku, která způsobila statickou poruchu (posudek podle informací dosud nevyrovnán), jejíž host prokopl vstupní dveře (srovnáno částečně), kde ubytovaní pravidelně nedodržovali noční klid, a vlastně se ani nejedná o ubytovny, neboť takto nejsou nikde hlášeny. Vzniklé penále se dlužník zřejmě zdráhá zaplatit.
4. Změna kontrolního práva revizora do účtu – na 77. schůzi rozhodnuto ANO, později změněno na NE, odtajněno vlastníkům dodatečně až revizorem. Výbor má *samozřejmě* právo na změnu názoru kdykoli na cokoli, ale měl by o tom vždy vlastníky informovat. Předejde tím pochybnostem o transparentnosti jednání a svých motivacích...
5. V zápise SSV přes upomínku revizora vypadla zmínka, že řada SVJ (údaj zástupce SNEO) považuje kontrolu správce revizorem za samozřejmost, a nikoli za nemožnost, jako je tomu u nás. Zejména schází ta část řečeného sdělení, že záleží na přesné formulaci ve stanovách, jak si to vlastníci budou přát – tedy předmět k budoucí otevřené diskuzi.
6. „Potřeba“ kopií mailů pro revizora – způsob informování fungoval 10 let jaksí jako samozřejmost; tehdejší výbory ve svém vlastním zájmu průběžně informovaly o připravovaných změnách, především investičního charakteru a např. s tím souvisejícími smlouvami. Všechno oficiální bylo předjednané dopředu, nedocházelo k překvapením či netransparentnostem (obdoba bodu 1). K vlastní formulaci zápisu: revizor skutečně není 4. členem výboru (ani 5. či 6. atd.), má ze stanov naopak výbor kontrolovat. Součinnost je samozřejmostí.
7. Zdánlivá podružnost, ale zásadní z hlediska GDPR: v [zápisu](#) se objevila kuriózní formulace, že skrytá kopie (BCC) v mailu je *nehezký nástroj*. To popírá dosavadní praxi elektronické komunikace a její uzance, a hlavně vylučuje posílání mailu od oficiálních představitelů (v SVJ: výbor, revizor, správce) více než jednomu adresátovi – viděli by své adresy navzájem.

8. Rozdělení funkcí (správněji: úseků) ve výboru je *samozřejmě* vždy v plné kompetenci výboru. Vlastníci (tedy včetně revizora) se obracejí na výbor jako na celek, ten požadavek projedná a odpoví opět jako celý výbor. Jednání je transparentní, není tedy možné, aby si kdykoli výbor navzájem protiřečil. Mimochodem, zmínka o [projektovém řízení](#) přináší naději, že výbor používá standardní techniky, které podle odkazu zmíní pro každý jednotlivý případ takového rozhodování (příklady: síťová analýza, kritická cesta, diagram aktivit, techniky CPM a PERT, simulační analýza atd.). Důležité je, aby se kterýkoli vlastník kdykoli od výboru dozvěděl, v jakém stavu je konkrétní *projekt* v danou chvíli, a jaký je předpokládaný výhled.

9. Technické náležitosti, kde výbor používá služeb dalších dodavatelů:

*péče o web* – je potřeba správně používat terminologii, jako např. držení, nikoli vlastnictví domény, rozeznávat rozdíly mezi administrací domény, administrací hostingu, administrací webu, redakcí webu, administrací mailových schránek, uploadování dokumentů na web, zamykání a podepisování el. dokumentů atd. Zodpovídá vždy 1 osoba – admin, nikoli nevysledovatelný kolektiv.

*intranet v domě* – deset let praxe prokázalo, že účastníci s dispozicemi pro tento obor (tj. mající současně kvalifikaci, zájem i čas) se s problematikou mohli seznámit; výbor dostal písemnou nabídku naposledy 8.3.2019, zatím bez odpovědi.

*optické rozvody Pe3ny.net* – v zápisech opakovaně schází, že tento dodavatel má od 29.3.2017 s SVJ platnou smlouvu, která mu od té doby umožňuje individuálním účastníkům rozvody zavést; jde jen o to, jak to provést šetrně a s ohledem na místní podmínky. Vzhledem k stop-stavu rekonstrukcí od 12/2017 se problém dokončení rozvodů stále odkládá a neřeší.

10. Různé

V prezentaci revizora byl apel na rozumné větrání – původně myšleno to nevábné z provozoven – ale tématu se ujala další větrací osoba. Po diskuzi je naděje, že dojde ke kompromisu s balkónovým ohřevem za veder. Dalším apelem byl ten na noční klid – avšak až v nedávné minulosti se objevily stížnosti na dlouhodobé neumělé bubnování *jednoho z nájemníků*...

20.7.2019 zapsal D. Ledvina  
vyvěšeno na webu 21.7.2017