

# Zpráva revizora

21. shromáždění

Společenství vlastníků Evropská 530/26

17.6.2019

© DL

# Kontrolované období

- podrobně  
účetní závěrka 2018 (2 revizoři)
- všeobecně – od 20. shromáždění
  1. finanční situace
  2. činnost dodavatelů
  3. schůze výboru
  4. činnost výboru
  5. soužití v domě

# Průběžné kontroly

- za pololetí provedeno 5 kontrol + tato
  1. 25.11.2018 ([47/2018](#))
  2. 27.12.2019 ([50/2018](#))
  3. 3.2.2019 ([5/2019](#))
  4. 17.3.2019 ([11/2019](#))
  5. 14.6.2019 ([23/2019](#))

(vše obratem k dispozici na [webu](#))

# Účetní závěrka 2018

- vzhledem k překrývajícím se funkčnímu období závěrku kontrolovali dva revizoři: minulý (MI) a současný (LE)
- podklady byly pouze v papírové formě, nepodařilo se sehnat elektronickou
- část metodického srovnávání tedy nebylo možné provést
- výsledek: bez podstatných připomínek

# Finanční situace

- od 70. schůze výboru (12.12.2017) platí stop-stav na opravy a investice, „do dosažení bezpečné finanční úrovně“
- na 75. schůzi rozhodnuto o vytvoření bezpečnostní rezervy – depozitního účtu s vkladem 200.000,- Kč
- k 31.5.2019 stav financí 558.000,- Kč a depozitum 200.000,- (celkem 758.000,-)

# Finanční situace

- na 77. schůzi výboru tento rozhodl, že revizorovi zůstane k bankovníctví právo nahlížení (ne platby, jen kontrola stavu)
- přístupová práva však byla zrušena
- na požadavek posílány výpisy:  
25.4.2019 za 1 až 3, 6.6.2019 za 4 a 5
- hotovostní platby 0 (?) podklady nebyly k dispozici
- minimální výdaje, žádné připomínky

# Finanční situace

## Odečty vody

- roční spotřeba přes 4.000 m<sup>3</sup> představuje celkové náklady přes 300.000,- Kč
- za rok 2018 *poprvé* rozdíl mezi patním vodoměrem a součtem podružných < 1 %
- teorie měření říká, že větší počet horších měřičů se může vyrovnat jednomu lepšímu
- problematika konzultována s odborníky ČMI

# Činnost dodavatelů

## 1. Úklid

- současná úklidová služba [Andulka](#) vybrána pro nejlepší poměr výkon/cena a *příslib* generálního úklidu během 1. roku
- realita: jedná se o „pronajímatele“ uklízečů, ti se střídají, vynechávají termíny a především celé úklidové úseky
- výbor zajišťuje výměnu za standard
- apel na náš vlastní pořádek (např. popelnice)



# Činnost dodavatelů

## 2. Rekonstrukce elektřiny

- první etapa rekonstrukce elektřiny v přízemí – přeložení pojistkové skříně
- následovat bude projekt na přestavbu
- podle projektu PRE rozhodne, zda schválí variantu

A – přívod přízemí a rozvaděč přízemí (100.000?)\*

B – totéž plus stoupací vedení a rozvaděče (500.000?)\*

\* do odevzdání nejsou přesná data k dispozici

# Činnost dodavatelů

## 2. Rekonstrukce elektřiny

- druhá etapa umožní začištění přízemí, obložení, výměnu dveří a umístění lítaček
- provozovny v přízemí i jejich správce byly opakovaně upozorněny, že je poslední možnost opravy jednotlivých přívodů
- po začištění už nebudou změny možné

# Činnost dodavatelů

## 3. Přívod plynu Bistro

- předchozí řešení s několika PB lahvemi bezpečnostně neudržitelné
- využita před-příprava na 2 plynoměry v suterénu (zůstává rezerva pro sklad)
- práce měly vady (přeseknutí el. vedení do suterénu – poté nastaveno v krabici; začištění zatím provedeno nedbale)

# Činnost dodavatelů

## 4. Provoz výtahu

- po rozražení dveří žádná větší závada
- servisní služba reaguje dostatečně rychle
- servis ale nepředává provedené opravy dozorcí výtahu nebo výboru – neinformovanost
- apel na uživatele – stav a vzhled výtahu neodpovídá jeho stáří, chovejme se k němu jako k dvoumiliónové investici

# Činnost dodavatelů

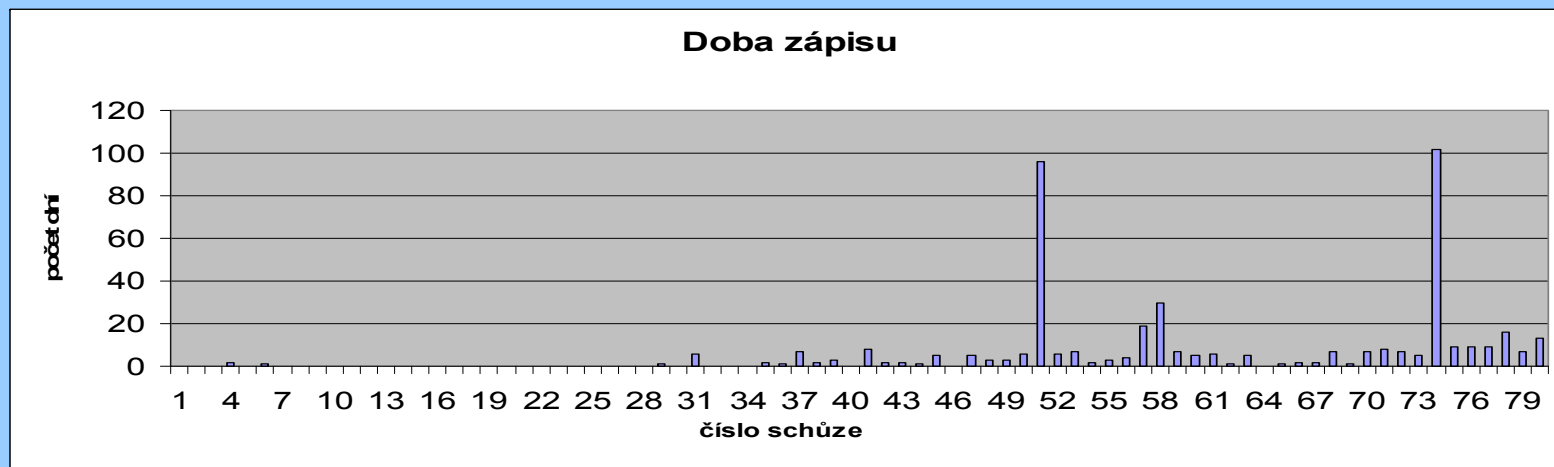
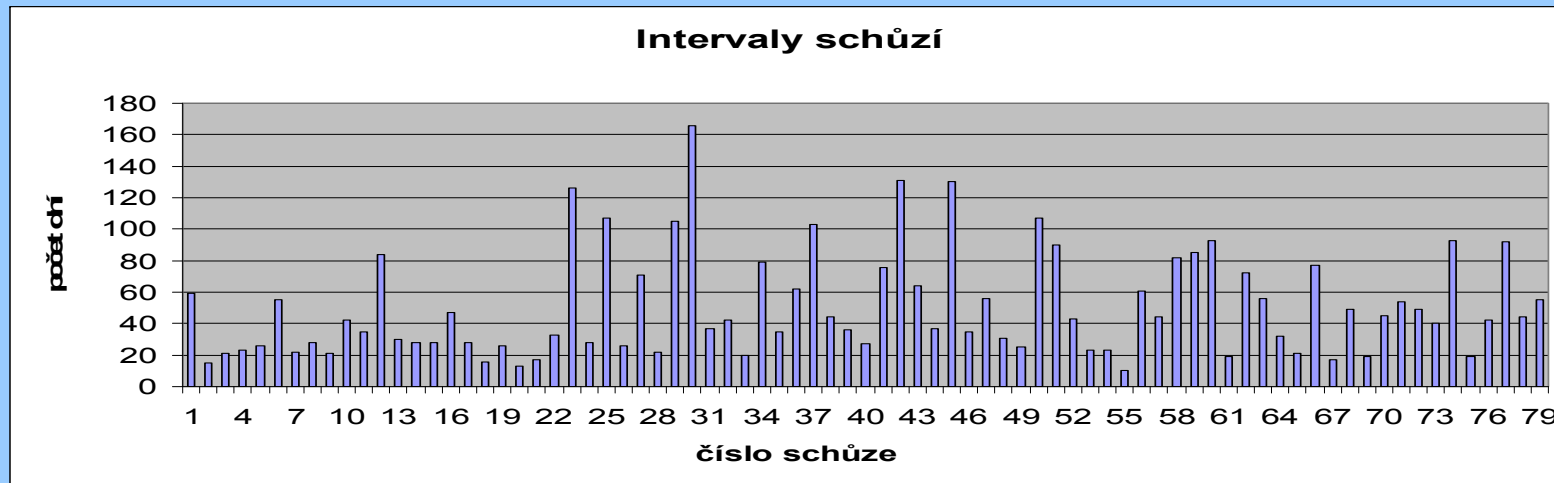
## 5. Administrace RFID systému

- ke 150.000 úkonů vyhotoven protokol
  - návrh správce: přesunout náklady z FO do služeb (nutno změnit ve Směrnici)
  - možnosti rozpočítání: a) podle osob  
b) podle identit
  - AirBnB zahrnuto do systému, výjimka\*
- \* oproti odhlasovaným pravidlům nejsou známy identity

# Schůze výboru

- za kontrolované období 4 schůze výboru
- na 3 z nich revizor pozván, připomínkoval zápisy, posoudil shodu se Stanovami a navrhoval možnosti řešení problémů
- zápisy vždy prováděny svědomitě
- doba mezi schůzemi a termíny zveřejňování zápisů odpovídaly průměru  
(viz následující grafy)

# Schůze výboru



# Činnost výboru

- členství ve výboru je trvale podceňovanou a finančně podhodnocenou činností
- členové ručí svým majetkem za škody
- očekává se několikanásobná odbornost – minimum právní, technické a organizační
- protože dobrovolníci docházejí, je k úvaze případně najímat externisty – odborníky
- bez ohledu na obsazení zvýšit odměny



# Činnost výboru

- předchozí praxe: výbor nechával své kroky průběžně posoudit revizorem, zejména ty finančního charakteru, a dával veškerou služební korespondenci do kopie
- nyní na konkrétní vyžádání revizorem
- reakce v některých případech nepatrné
- na webu zřízena stránka [Hlášení závad](#), aby výbor i správce měli rychlý přehled

# Činnost výboru

## Témata k vylepšení

- rozdělení činností členů (z [77. schůze](#)) dosud neprovedeno – provést
- pomalé nebo žádné reakce na podněty k opravám poškozené techniky – reagovat
- použít naakumulované finanční prostředky k dalším dříve naplánovaným opravám
- posílit v opravách autonomii správce

# Soužití v domě

- apel na pořádek: chovejme se k interiéru tak, jako kdyby byl náš, nikoli cizí
- apel na náklady: šetřeme tříděním odpadu, zhasínáním světel, *rozumným* větráním
- apel na bezpečnost: zavírejme dveře, a v noci je udržujme zamčené; pozorujme cizí
- apel na ohleduplnost: dodržujme noční klid, a vyžadujme to i od svých hostů (u byznysu)

Jak si to uděláme, tak to máme.

Děkuji za pozornost.