

# Zpráva revizora

22. shromáždění

Společenství vlastníků Evropská 530/26

30.6.2020

© DL

# Zpráva dozorce výtahu

- funkce s nulovými pravomocemi, ale s velkou zodpovědností
- pravidelně se na zprávu nebere zřetel
- dozorce částečně supluje úklid ve výtahu
- apel na dodržování hygieny a nepřetěžování zařízení (více osob, náklad)
- připomenutí: *v případě nutnosti je v kompetenci dozorce výtah odstavit*

# Průběh koronakrize

Poděkování předsedovi výboru:

v době zvýšených nároků na hygienu  
exponovaných společných prostředků  
(výťah, kliky, mříže) dobrovolně svépomocí  
prováděl sanitaci; a to bez publicity

Vše podle doporučení SZÚ, viz zápis  
revizora 21. týden 2020 na webu

Návrh revizora: *kompensace nadpráce*

# Judikáty k Airbnb

- podle informací právníka – člena SVJ proběhly první soudní spory ve věci SVJ vs. pronajímatele, *in re* zahrnutí zákazu krátkodobých pronájmů do stanov SVJ
- první instance stanovy shledala zákonnými
- pronajímatel se odvolal, čeká se na výsledek odvolacího řízení
- modifikace: podmínka bydlení pronajímatele, schvalování pronájmů individuálně

# Rekonstrukce elektřiny

- předloženy 2 varianty: přízemí a celý dům
- kritéria revizorova:
  - 1) poměr výkon/cena
  - 2) urgentnost varianty
  - 3) vratnost varianty
- doporučení: nejlevnější varianta přízemí (možno později rozšířit), požádat o participaci MČP6 (zvýšené odběry provozoven)

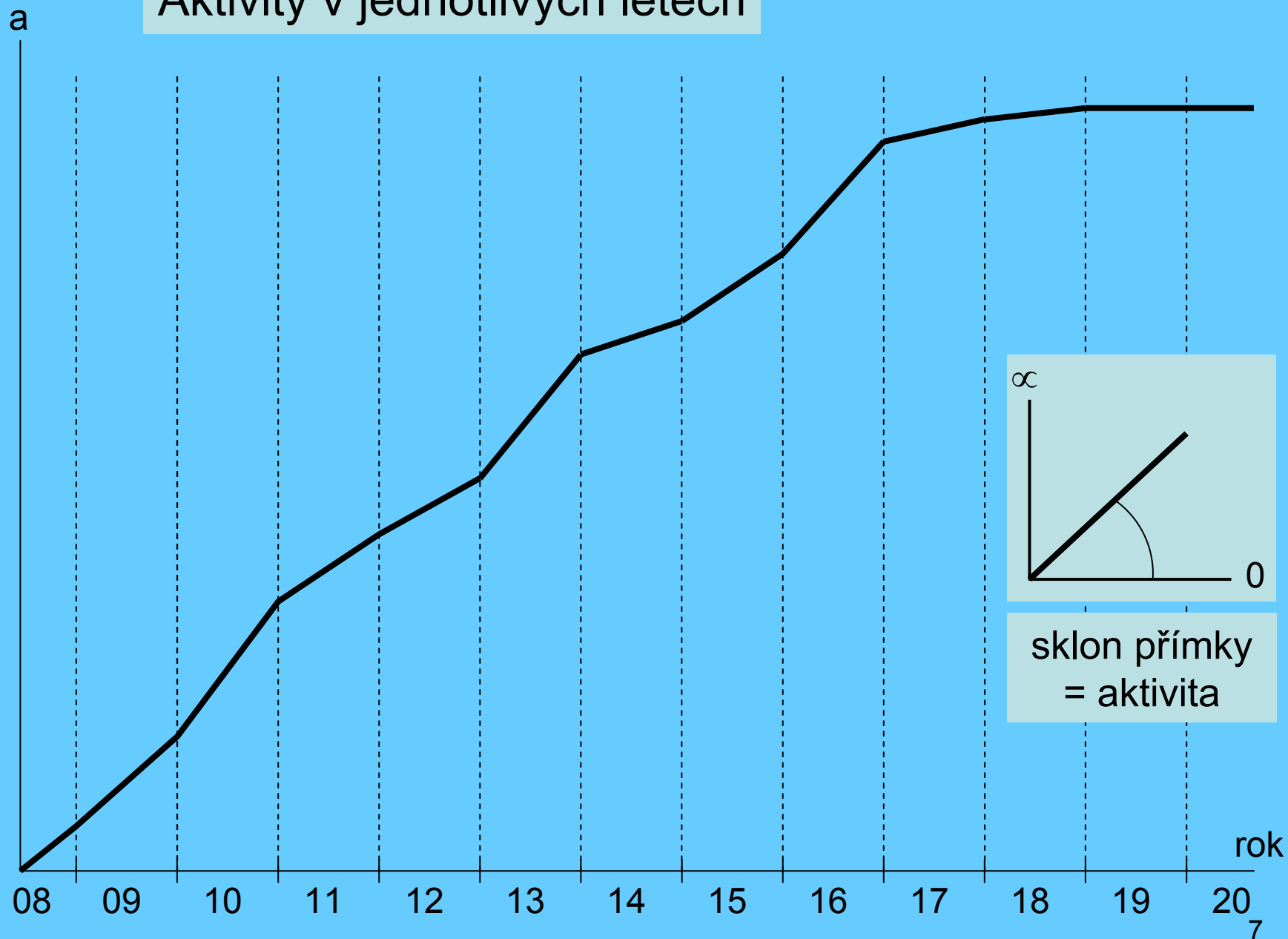
# Průběh oprav 2008-20

Zpočátku velké nadšení i nasazení, zejména u prvních pětičlenných výborů, kde každý měl na starosti svůj úsek a měl zástupce.

Později snížení počtu členů výboru, odlišné zájmy s provozovny, pomalé reakce úřadů, neshody mezi vlastníky.

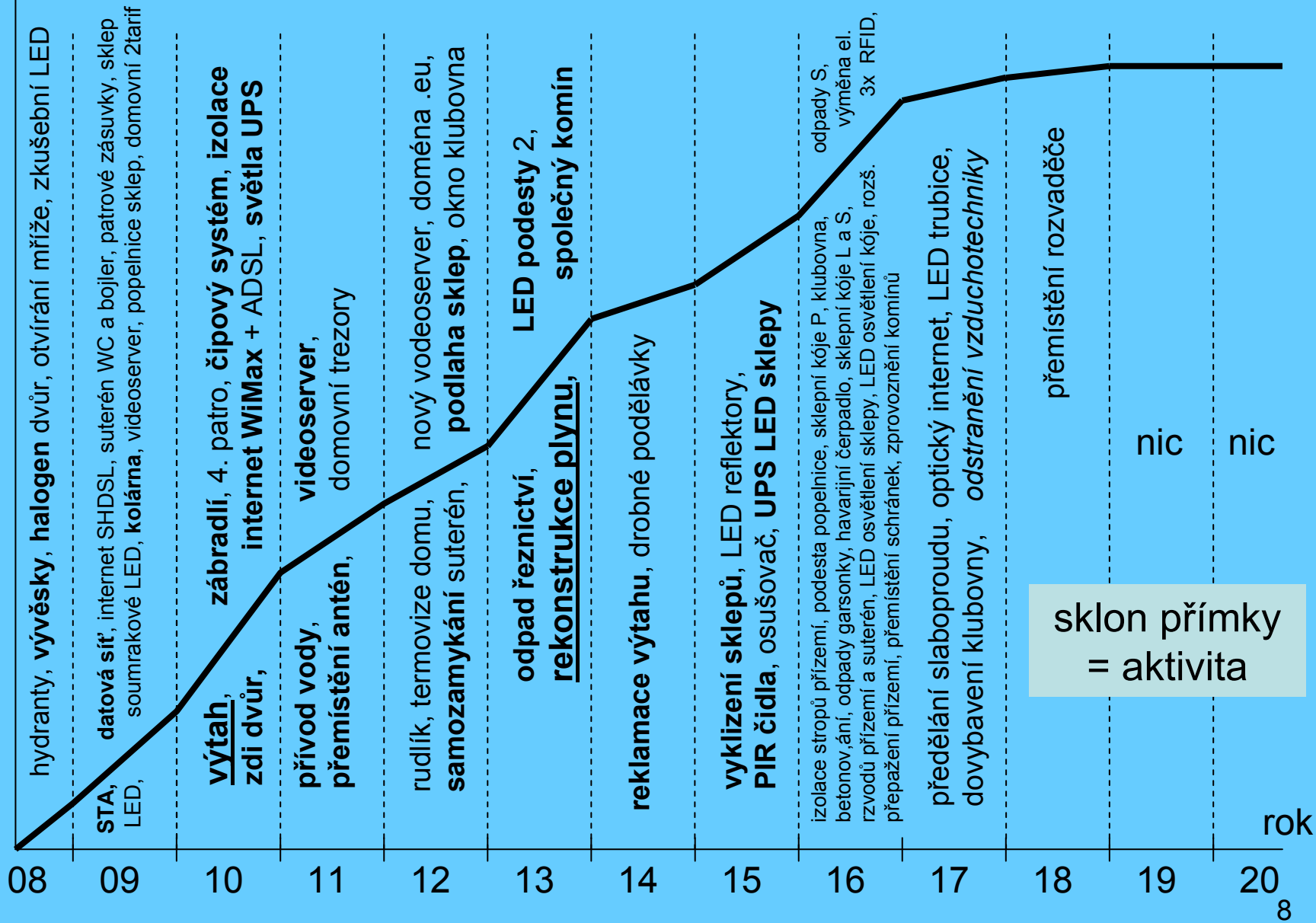
Nakonec obtížné hledání dobrovolníků, únava, zastavení rekonstrukcí atd.

# Aktivity v jednotlivých letech



# Aktivity v jednotlivých letech

a





# Opotřebování techniky

Dva způsoby pohledu na problém

- ušetříme teď (peníze, práci, starání se...)
- včasným zásahem ušetříme v budoucnu

Povinnost řádného hospodáře =  
předcházení budoucím problémům.

Donedávna se opravy řešily ihned a pokud možno vlastními silami (úspora minimálně za dopravní náklady, silná motivace práce)

# Konec oprav svépomocí

15.9.19, oprava zdarma\*, výbor informován:  
*„Závada na síti byla pravděpodobně nalezena, a to jinde (3. patro).“ (\*s asistencí)*

16.9.19, odpověď odst. místopředsedy:  
*„Dále vzhledem k Tvému odstoupení ze správy sítě si neměl oprávnění do toho zasahovat. Z toho plyne, že to nebylo „svépomocí“, ale svévolí.“*

# Hlášení závad revizorem

## Zaznamenané reakce

1. náprava
2. velká prodleva
3. ignorování
4. zpochybnění
5. utírací maily
6. mailový konflikt
7. odstoupení člena

# Kontrola bankovníctví

- 77. schůze výboru: revizor právo nahlížení
- realita: zrušeno bez udání důvodu
- na námitku: příslib automatického posílání
- realita: posílání nepravidelné, *na urgence*
  - 25.09.2019: 6, 7, 8 / 2019
  - 12.12.2019: 9, 10, 11 / 2019
  - 07.05.2020: 1, 2, 3, 4 / 2020
- upozornění: ***nemožnost kontroly on-line***

# Kontrola závěrky 2019

- Laicky zkontrolováno: *pohyby na účtech\**,  
*přijaté faktury* (celkem 113: 493.964,- Kč),  
*rozvaha*: akt/pas z 1.358.012,- na 1.828.124,- ±  
*výsledovka, vyúčtování daně* (sráž., ZČ) ↓
- stav konta z 324.855,- na 784.922,- Kč\*
  - úvěr z 1.852.085,- na 1.602.658,- Kč
  - pokladna z 3.941,- na 3.941,- Kč (*pohyb 0*)
  - daňová přiznání vytvořena **řádně a včas**

# Odečty vody

- po roce druhý odečet, opět asistovaný
- podruhé mimořádná shoda mezi patním odečtem a součty podružných vodoměrů
- za 2018 < 1 % (víc), za 2019 < 1 % (míň!)

**Citace:** „Pokud rozdíl nebude činit až 15 % je dle mého naprosto bezpředmětné jít do takovýchto detailů.“

**Výpočet:** 15 % odpovídá rozdílu 55.000,- Kč

*Dává smysl kontrolu provádět.*

# Překážky na chodbě

Na upozornění odborníka z HZS, že únikové cesty nesmějí být zataraseny předměty (kolo, rozebraný nábytek = hořlavina) výbor zajistil posláním mailů nápravu

- chybná formulace zápisu 84. schůze, ve skutečnosti tentokrát nešlo o žádný revizní zásah, ale byla naopak akcentována *zodpovědnost výboru* za tento stav

# Hodnocení úklidu

- po vypovězení Andulky opět Poresta
- smlouva od 1.7.2020, začátek 27.7.2020
- za 12 měsíců proběhlo 11 měsíčních (M) úklidů, z toho 4 v říjnu, 3 v listopadu 2019, 4 letos (pozn.: *spotřeba M vs. T se neliší*)
- průměrná spotřeba vody 33 litrů na úklid
- od obyvatel žádné písemné stížnosti, tedy vše OK (uvidí se při rekonstrukci...)



# Problémy se zavíráním

- občas ráno otevřeno baskulí (hypotéza: odchází někdo bez klíče s oprávněním)
- nad ránem (cca 2:00/3:00) obvykle odemčeno (vlastní zkušenost z venčení)
- dveře do popelnicového sklepa nedovřené event. úplně dokořán – návrh umístění cizojazyčných instrukčních tabulek  
***Důležité! Jedná se o požární uzávěr!***

# Havarijní čerpadlo

- v roce 2016 po několika vyplaveních suterénu instalováno havarijní čerpadlo
- účel: ochrana investic (klubovna, sklepy, kočárkárna, výtah, J24, J28) před vodou z přívalových dešťů
- poslední zkouška 2018
- *klubovna má podlahu z anhydritu, hrozí nevratné poškození zatečením*

# Předávání znalostí R / V

Nefunguje. Praktické projevy:

- *rezistence* „revizor není 4. členem výboru“, citace zápisu 81. schůze výboru
- *nestanovené kompetence* „projektové řízení“, citace zápisu 81. schůze výboru
- *vyčlenění správní firmy z kontroly* interpretace stanov způsobem, který kontrolu přímo či nepřímo vylučuje