

# Zpráva revizora

23. shromáždění

Společenství vlastníků Evropská 530/26

26.10.2021

© DL

# Kontrolní aktivity

- účast na schůzích výboru 85. až 87.
- 88. schůze půlhodinová bez revizora
- od 89. schůze (dvojitá s 5týdenní prodlevou) pouze dozor nad zápisy, neověřováno
- důvodem je pokračující nespolupráce (dále)
- v zápisech výboru nesprávně uváděno „*neomluven*“, ovšem viz zápis 81. schůze výboru „revizor není 4. členem výboru“

# Účetní závěrka 2020

- na vyžádání poslána až 4.10.2021
- provedena zběžná kontrola položek
- bohužel skenováno, nejde fulltext
- nesprávně uveden revizor jako člen výboru
- kontrola bankovníctví viz další bod
- zůstatky ~odpovídají (1.051.555 + 200.103)
- hotovostní platby *nenalezeny*

str. 21

# Kontrola bankovníctví 2020

- po zrušení přístupového práva revizora (navzdory usnesení 77. schůze výboru) výpisy posílány nepravidelně a v dávkách
- 4x: 7.5. (1+2+3+4), 3.7. (4+5+6), 7.10. (7+8+9), 23.12. (10+11)
- zůstatky na účtech počáteční 788.381 až konečný 1.014.811 (viz závěrka)
- stav pokladny 3.789,- Kč (viz závěrka)

# Kontrola bankovníctví 2021

- po zrušení přístupového práva revizora (navzdory usnesení 77. schůze výboru) výpisy posílány nepravidelně a v dávkách
- 3x: 2.4. (1+2+3), 3.7. (4+5+6), 27.9. (7+8)
- zůstatky na účtech 1.014.811 až 1.358.759
- pohyb v pokladně? *předpokládá se 0*
- kontrola prováděná *jen někdy* nemá smysl, je nutné ji umožnit průběžně (lépe dopředu!)

# Kontrola výdajů 2020

Před hlasováním *per rollam* 14.3. – 3.4.2021

- 10.2.2021 zažádáno o podklady
- 3.3.2021 urgováno (*21 dní*)
- 1.4.2021 faktury (+ 29 dní, *celkem 50 dní*)

Poskytnuto celkem 81 faktur; vzhledem ke kolizi s termínem hlasování lze jednání hodnotit jako obstrukci...

Data zpracována podrobně viz dále:

# Kontrola faktur 2020

- celkem 81 faktur, přílohy a seznam
- z kontroly vyjmuty rutinní věci, tj. správce, RFID, výtah, internet, voda, elektřina
- kontrolováno podle požadavků předsedy z 4.2.2021 na náležitosti faktur (cena materiálu, cena práce, dlužná částka, datum urgency, doba, procenta) a dalších, zejména porovnání údajů s objednávkami či smlouvami

# Zjištěné nedostatky faktur

- č. 2011054 na 30.250,- *znalecký posudek*, schváleno pouze 1 členem výboru mailem
- č. 2011061 na 42.000,- *oprava sloupů/WC*, schváleno pouze 1 členem výboru mailem

Srovnání: č. 2011051 na 999,- *PC zdroj*  
schvalováno dvěma atd.

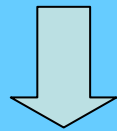
Systemový nedostatek:

**Žádná z faktur neobsahuje podpisy statutářů**



# Schvalování výdajů 09-20

od 4. SSV 23.11.2009 platily limity (5 členů)



od 55. schůze limity pro 3 členy



částka	podpisů
do 5 tisíc	<b>1</b>
do 20 tisíc	<b>2</b>
do 50 tisíc	<b>3</b>
do 100 tisíc	<b>4</b>

částka	podpisů
do 10 tisíc	<b>1</b>
do 40 tisíc	<b>2</b>
do 100 tisíc	<b>3</b>

# Schvalování výdajů 2021

- na 89/2 schůzi výboru (revizor nepřítomen!) usnesení č. 4 (není v tabulce!) podepisuje výdaje do 100.000,- Kč kterýkoli jediný člen výboru
- tato změna a způsob jejího ohlášení jsou naprosto nepřijatelné
- nutno odsouhlasit shromážděním; *důraz na transparentnost rozhodování členů*

# Prodloužení funkčního období

- po skončení funkčního období výboru dne 8.11.2020 výbor přerušoval (pandemie)
- v termínu 14.3. – 3.4.2021 vypsal výbor hlasování *per rollam*, výsledky 7.4.2021
- vyskytly se pochybnosti, 1 lístek výbor zneplatnil, 1 se ztratil
- vyžádán názor právníka na hlasování, výsledek publikován *jako názor výboru*

# Rekonstrukce elektřiny

- předneseno výborem na 22. SSV  
30.6.2020 bez podkladů ⇒ odloženo
- podklady (60 stran) rozeslány před  
hlasováním per rollam
- výbor (se 2 členy s elektro kvalifikací)  
rezignoval na zaujmutí stanoviska,  
rozhodnutí nechává na shromáždění  
(*tedy na laicích...*)

# Shrnutí posudku znalce

- ad 1 – současné stoupací vedení *vyhovuje*
- ad 2 – v revizi se vedení AYKY 4x70 mm<sup>2</sup> (asi jeho vodorovná část) ale považuje za *nevyhovující*
- ad 3 – navýšené změny elektrizace se provedou na základě nějakého požadavku na navýšení odběrů
- ad 4 – požadavek je specifikován (kde?)

# Výkonové poměry

- neznáme *současné odběry* ani *výhled*

AYKY 4x70 mm<sup>2</sup>  
**179 A / 92 kW**



v projektu: CYA 4x120 mm<sup>2</sup> **317 A / 163 kW**

10 %	4	předimenzováno
20 %	10 % 3	předimenzováno
30 %	10 % 2	předimenzováno
40 %	10 % 1	nadimenzováno
50 %	10 % M	nadimenzováno
	<b>45 % P</b>	pod-dimenzováno
	5 % S	nadimenzováno

# Doporučení revizora

Před finálním rozhodnutím shromážděním

1. provést detailní pasportizaci spotřebičů jednotlivých jednotek (vč. provozoven!)
2. provést soupis požadavků na zvýšení budoucích odběrů jednotlivých jednotek
3. porovnat s projektem aktualizovaný stav odběrů (= *nutnost* změny) a poté totéž s výhledovým stavem (= *možnost* změny)

# Hlasování rekonstrukce el.

- odkládání se táhne léta, opravy stojí
- rozdíl v ceně variant je výrazný
- z „menší“ varianty lze rozšířit na „větší“
- z „větší“ varianty není úniku – je *nevratná*
- budoucí rozšiřování závisí jen na PRE
- oddělme hlasování o „menší“ a „větší“ variantě, bude to méně konfliktní



# Pod-pojištění domu

- dům pojištěn v roce 2009 za 39.346,- Kč na tehdejší hodnotu, která rostla *a roste*



zdroj: [www.csas.cz](http://www.csas.cz)

zdroj: [www.mesec.cz](http://www.mesec.cz)

# Stav výtahu

- 25.5.2021 se původní dozorce výtahu ze zápisu schůze výboru dozvěděl, že „projevil přání dále již nepokračovat“
- poslední prohlídka podle kontroly revizorem ze dne 29.7.2021 byla z 24.5.2021, poté funkci převzal zápisem schůze výbor
- výtah soustavně a pravidelně (x-krát/hodinu) bez povelu sjíždí do suterénu
- šachta mnoho let nečištěna

# Stav RFID systému

- zpráva nevypracována, výbor neobjednal
- ke dnešku 286.000 přístupů (výkonů)
- přestávají se vyskytovat odmítnutí cizích
- přežívají čipy *s falešně dvojí identitou*
- výměna co nejdříve, objednává výbor
- u čipů bez označení nutná další identifikace, jinak mohou být jen zaneseny další nové
- příprava na samočinné zamykání?

# Technické závady

- od 28.3.2019 nefunkční záložní internet vznikla škoda kumulativně 690,- Kč/měsíc, celkem tedy 20.700,- Kč za 2,5 roku
- na bráně podle odborníka vypadává DNS
- některé z kamer jsou dlouhodobě nefunkční, ačkoli byl výbor informován
- ze sklepů se roznáší betonový prach i po úklidu, protože stále schází dláždění
- poruchy u zámkových vložek

# Hodnocení úklidu



u popelnic a ve vchodu z Thákurovy  
se neuklízí (foto 11.10.2021)

# Kompetence revizora

Ze Stanov:

- revizor je orgánem společenství (VI 1c)
- nahlíží do dokladů společenství (XI 1b)
- odpovídá pouze shromáždění (XI 2)
- upozorní na nedostatky ve zprávě (XI 2)
- navrhuje odstranění nedostatků (XI 5d)
- vyjadřuje se ke zprávě výboru SSV (XI 5e)

Nikde se nepíše, že *nesmí kontrolovat* správce!

# Porovnání kompetencí

## revizor

(= volená osoba, zastupující shromáždění)

datová schránka SVJ ✘

náhled do konta ✘

aktivní bankovníctví ✘

informování výborem ✘

posečkání se schůzí ✘

## správce

(= servisní společnost, s.r.o., najatá výborem)

datová schránka SVJ ✓

náhled do konta ✓

aktivní bankovníctví ✓

informování výborem ✓

posečkání se schůzí ✓

Je toto normální stav?

# Volba revizora

- k 8.11.2021 skončí funkční období
- organizace shromáždění přísluší výboru
- hlasovací téma *předem neohlášeno*
- na vybranou jsou čtyři scénáře
  - svolat ihned další shromáždění (účast?)
  - provést hlasování per rollam (kdo zajistí?)
  - prodlužovat období jako výbor (neobhajitelné)
  - funkci neobsazovat a zrušit (je zbytečná)