

29.8.2012

### Vyjádření člena kontrolního výboru – Jana Václavíka

V červenci 2012 jsem provedl laickou kontrolu hospodaření SVJ Balustráda za rok 2011.

Na základě předložených faktur a dokladů lze konstatovat, že hodnoty a součty odpovídají skutečnosti a uzávěrce SVJ Balustráda za 2011.

Jednotlivé nákladové položky uzávěrky jsem porovnal s předchozími roky a myslím, že nejsou neobvyklé či významně negativní rozdíly v jednotlivých nákladových položkách. Dokonce položka nákladů fondu oprav 2011 byly významně nižší než 2010.

#### Důležité zjištění:

Z rekapitulace nákladu 2009–2011 je zřejmé, že fond oprav není dostatečný. K 31.12.2011 byl aktuální zůstatek fondu oprav –57tis!!!! Že se SVJ nedostalo do reálného mínusu, bylo způsobeno pouze přeplatky na zálohách služeb. Pokud by nebyl žádný přeplatek, již by nastala platební neschopnost.

I v případě fondu oprav dle předpisu, by byl zůstatek fondu oprav k 31.12.2011 jen cca pouze 17tis. Lze předpokládat, že čím bude bytový dům starší tím bude třeba fond oprav vyšší, proto navrhuji zvážit výši předpisu fondu oprav.

#### Navrhuji:

- 1) V minulosti bylo odhlasováno placení domovníckých prací cca 60tis/rok z fondu oprav. Tato položka má stálý charakter, navrhuji ji tedy vyjmout z fondu oprav a platit ji ze služeb. Tím by se fond oprav zvýšil o cca 60tis/rok.
- 2) V minulosti byl odhlasován předpis fondu oprav (příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku) nezávisle na vlastnickém podílu skokově 200, 300, 400kc. Ve svém důsledku to však není systém podílově spravedlivý, nerespektuje totiž podílení se na nákladech fondu oprav odpovídajícím spoluvlastnickým dílem. Tedy navrhuji tvorbu fondu oprav na základě spoluvlastnických podílů a případně také navrhuji změnit jeho výši kupříkladu řádově o 30–40%, neboť v současnosti se zdá být nedostatečný.
- 3) Navrhuji také intenzivnější řešení nedoplatků, abychom se nedostali do platební neschopnosti.