

Zpráva o činnosti Kontrolní komise Společenství domu Lovosická 856, Praha 9

Složení KK: Mgr. Petra Benáková, Ing. Jan Founě, Vladislav Kejha, Garáže Lovosická s.r.o., MČ Praha 9

Pro funkční období: 24. 5. 2019 – 23. 5. 2022

Kontrolní komise uskutečnila společnou obhlídku objektu se zástupci jednatele a správce SD Lovosická 856 dne 21. 4. 2022 a kontrolu hospodaření za rok 2021 dne 25. 4. 2022.

Další činnost kontrolní komise probíhala průběžně individuálně dle možností jednotlivých členů KK při osobních návštěvách objektu a prostřednictvím elektronické komunikace se správcem objektu ohledně identifikovaných problémů a obdržených podnětů.

Ověřeno bylo zejména:

- aktuální fungování vedení a správy
 - kontrola aktuálních smluv a dohod – jejich rozsah a plnění: odvedená práce dle uzavřených dohod o provedení práce - výkazy odvedené práce jsou zpracovávány od 1. 1. 2022 – KK doporučila dílčí zpřesnění záznamů;
 - evidence vlastníků garáží – prováděna průběžné aktualizace;
- informace o revizích – v pořádku;
- bezpečnostní prvky – v pořádku;
 - kamerový systém má nedostatečné parametry pro efektivní využití – KK byla informována o jednotlivých fázích připravované a započaté modernizace, KK doporučuje informovat vlastníky na shromáždění;
 - jeden „nefunkční“ hasicí přístroj v 4.np - nápravu zajistí správce;
 - KK zkontrolovala smlouvu se společností BESY – CZ SECURITY s.r.o. a uplatnila k ní pouze formální připomínky;
- informace o servisu vrat – v pořádku;
 - KK zkontrolovala smlouvu uzavřenou s novým dodavatelem služby „společností ATOMA spol. s r.o.“ a uplatnila k ní pouze formální připomínky;
- informace o osvětlení:
 - KK byla správcem informována o nemožnosti zpracování vyhodnocení „akce“ instalace úsporného osvětlení od Slovenské elektrárně z důvodu chybějících vyúčtování z období před akcí. KK akceptovala vyjádření správce a věc již dále neprosazuje vzhledem k vývoji současné situace na trhu energií, kdy o ekonomické výhodnosti instalace úsporného osvětlení není pochyb.
 - KK provedla kontrolu smlouvy na dodávku el. energie s PRE a.s. a upozornila na konec fixace ceny elektřiny a smlouvy k 31. 8. 2022, kdy je možné od 1. 5. 2022 poptat nový tarif dříve než dojde k automatickému prodloužení smlouvy na dobu neurčitou a s ceníkem dle méně výhodného tarifu.
- průběh pravidelné údržby a úklidu – probíhá v pořádku;
 - KK provedla kontrolu smlouvy se společností VAUX s.r.o. o provádění úklidových prací – KK navrhla poptat práce nad rámec dohodnutého rozsahu tj. úklid zábradlí u schodišť a dojednat změnu čtvrtletních termínů pro mytí společných prostor (z března, června, října, prosince na únor, duben, říjen, prosinec) a zajistit úklid častěji v období, kdy je více nečistot;

- koroze vstupních kovových dveří do jednotlivých podlaží u hlavního i vedlejšího schodiště (nejvíce 1. pp, 1.a2.np vedlejšího schodiště) - doporučeno ošetřit proti korozi;
- těsnění dilatačních spár ve 4.np – nutno zajistit opravu vč. opravy části protečením poničené fasády;
- ošetření fasády proti graffiti – zjištěn další výskyt nových graffiti - diskutován návrh na provedení malby s přírodním motivem - KK doporučila projednat na shromáždění, případně oslovit např. MČ Pha9, Střední uměleckou školu Václava Hollara apod.;
- informace o aktuálních pojistných událostech – v pořádku;
- kontrola hospodaření SD Lovosická 856 za rok 2021;
 - probíhá hospodárné nakládání s prostředky, nicméně KK upozornila na možnou neoprávněnost fakturace v případě faktury č. 13 – Situla Invest s.r.o. fakturuje k úhradě SD za výklopná vrata (tzn. garážová), montáž a demontáž. Správce oprávněnost fakturace prověří.
 - evidence nedoplatků nevykazuje dlouhodobé dlužné částky, komunikace s dlužníky probíhá.
- řešení dotazů/stížností a podnětů členů SD – probíhá průběžně:
 - snížení ceny za internetové připojení;
 - vybudování vsaku na dešťovou vodu;
 - dobíjení elektro automobilů.

KK dále konstatuje, že:

- v rozporu s provozním řádem dochází uživateli objektu k odkládání nepotřebných věcí ve společných prostorách – např. 2 tiskárny na schodišti ve 2.np a nábytek ve 3.np;
- SD aktuálně poskytuje servis novým majitelům a hradí náklady spojené s předáním jednotky novému majiteli, kdy je prováděno např. kodování ovladače, seznámení nového vlastníka s provozním řádem apod. – KK doporučuje k diskusi na shromáždění setrvání v tomto modelu.
- doporučuje doplnit evidenci o elektronické kontakty za účelem minimalizace nákladů na poštovní služby;
- doporučuje připravit úpravu stanov:
 - do čl. VII doplnit možnost zasílání pozvánky na shromáždění elektronickou cestou – e-mailem;
 - do čl. VIII doplnit možnost zasílání pro per-rollam i vyjádření hlasování elektronickou cestou – e-mailem;
 - v čl. X snížit počet členů KK z 5ti na 3, popř. upravit i délku funkčního období;

Závěr:

- 1. Kontrolní komise shledává činnost jednatele a správce v souladu s uzavřenou mandátní smlouvou.**
- 2. Kontrolní komise doporučuje shromáždění vlastníků schválit účetní závěrku o hospodaření SD Lovosická 856 za rok 2021.**

V Praze 21. 6. 2022



 za KK předsedkyně Petra Benáková