

Podklady pro setkání výboru a zástupců SVJ se správcem dne 18.9.2013

- Jaká je aktuální výše fondu oprav? Ve vaší odpovědi z 9.9.2013 zmiňujete, že byl Fond oprav byl upraven na II. shromáždění SVJ dne 21.05.2013 a od té doby akumulován formou záloh na účet UCB a že v současné době známa žádná pohledávka či závazek za SVJ 975 – jaká je tedy přesná výše fondu oprav? Existuje vůbec evidence? Nedoplatky zcela jistě existují, jelikož jsou vlastníci, kteří neobdrželi evidenční listy, kde je navýšený fond oprav, nebo nedoplatky po těchto vlastnících vymáháte? Výši FO potřebujeme znát s ohledem na investici do měřáků tepla.
- Kde je FO tvořený v prosinci 2012? – v prosinci byl vytvořen FO byť v minimální výši, kde je částka vyúčtována? Kdo dal pokyn k nakládání s Fondem oprav?
- Kdy bude souhlas majitele pozemku s jeho úpravami? Žádáno bylo 7.8.2013
- Kde je zálohová daň z garážového stání? Kdo o ní rozhodoval nebo dal pokyn k nakládání s touto zálohou?
- V přefakturaci PRUIF je uvedený kontejner v celkové částce 13.609,71Kč, kdo objednal a schválil platbu ve výši 8.772,- ze dne 31.1.2013, 4.182,- ze dne 15.2.2013 a 4.182,- za dne 11.3.2013 z účtu PRUIF, na který posílají vlastníci své prostředky? Odmítáme úhradu těchto částek. Kdo to objednal a dal pokyn k platbě? Existuje k tomu cenová nabídka?
- Přefaktura PRUIF – z účtu PRUIF odešlo na účet PRUIF 243.047 a z účtu SVJ u Unicredit 200.000,-, odkud se vzala tato částka v součtu, když přefaktura obsahovala částku 410.917,45,- bez DPH?
- Výpis z bú za období 03/2013: – ID operace 2004515188 – co znamená položka zimní úklid, co bylo v rámci této služby dodáno?
- Žádám o zaslání všech faktur, které od vzniku SVJ existují a byly proplaceny, vč. příslušných sjetin z účetnictví, které dokládají zaúčtování jednotlivých faktur, tj. přehled operací na jednotlivých účtech, zejm. 321 (nikoliv pouze součty, které byly SVJ zaslány za období 1.1.2013 – 30.6.2013)
- Výsledovka za období 1.1.2013 – 30.6.2013: z jakého důvodu je na SU 518 - analytickém účtu 023 zaúčtována částka ve výši 18.768 Kč pouze jednou. Jedná se o úhradu HS za správu a úklid, přičemž se je tato částka shodná (až na výjimku, viz komentář níže) každý měsíc? Kde jsou zaúčtovány tyto náklady za ostatní měsíce?
- Ve 04/2013 byla placena částka 23.495,- správci jako odměna – prosím o doložení oprávněnosti (fakturu) – ID operace 2010058702
- Zůstatek účtu PRUIF a jeho převod na účet vlastněný SVJ Bermanova 975 Unicredit bank 2108849929/2700 – opakovaně žádáme o převod zůstatku na nový účet SVJ (7.8. požádáno poprvé – uvedeno v zápisu ze schůzky, 3.9. žádáno podruhé emailem, nyní žádáme potřetí) – novou dohodu nepodepíšeme z toho důvodu, že nemáme mandát od vlastníků k uzavření smlouvy o správě (povinnost vyplývající ze stanov SVJ)
- Výplata odměny zástupcům SVJ – cenová nabídka je cca 2x dražší než nabídka konkurence, SVJ zasláním odměny porušuje zákon, jelikož nebyly učiněny zákonné odvody a výbor na to nebyl správcem upozorněn, respektive správce nevěděl, že musí být tyto odvody učiněny a že musí být členové SVJ přihlášení k daním a platbě zdravot. a soc. poj. a bez ohledu na výše zmíněné částky členům výboru odeslal na účet, jak vyřešíte tuto situaci?
- Vyúčtování záloh 2012:
 - o první verze poslaná 17.6.2013
 - o druhá 4.7.2013

- třetí 29.7.2013
- pan **Máša** má stále dotazy i ke třetí verzi (nesedí počty, nejsou zodpovězeny otázky ohledně FO a záloh na daň, viz. Dotazy výše)
- Úklid a jeho kvalita – znovu reklamujeme kvalitu dodaného úklidu – podlaha v domě je špinavá, není stírána mokrou cestou jak je uvedeno v rozpisu, půlroční úklid nebyl nikdy proveden, reklamujeme nedodanou službu a žádáme kompenzaci za první polovinu roku. Termín velkého úklidu pro druhou polovinu roku není stále stanoven, ikdyž byl již poptan. Součástí pravidelného úklidu má být sesbírání viditelných odpadků a nedoplků od cigaret v blízkosti domu a v garážích – tento úklid také není prováděn.
- Zálohy placené za byty/garáže PRUIF, jaká byla výše a jak byla stanovena?
- Žádáme o přehled dlužných částek nájemného - jaká je bilance jednotlivých bytů? Tzn. kolik kdo zaplatil za rok 2013 na zálohách oproti předpisu k 31.8.2013?
- Z jakého účtu byla zaplacená částka 16.825,- a kdy za právní služby při vzniku SVJ?
- Platba záloh PRE – nedoplatky, upomínky, SVJ opět v tomto týdnu dostalo upomínku, žádáme o zadání příkazů pro platbu záloh dle nového předpisu, který si SVJ vyžádalo samo na PRE a odeslalo emailem na správce
- Výpis z OR stále zobrazuje exekuci na podílu HS (stav k 11.9.2013)
- Evidenční listy – proč nebyli kontaktováni vlastníci, kteří zasílají opakovaně chybné částky a na chybný účet? Bylo zřejmé, že jim nebyly doručeny nové evidenční listy (Výbor eviduje celkem 8 stížností na nedoručený EL a dalších 6 vlastníků nezjistilo změnu do minulého týdne, kdy je výbor po obdržení výpisu z účtu sám kontaktoval
- Převod všech smluv z PRUIF na SVJ:
 - PRE vyřešilo SVJ napřímo včetně jednání před odpojením od dodávek těsně před odpojením, zároveň si výbor nechal sám upravit výši záloh
 - KONE řešilo SVJ napřímo
 - Odpady – jaký je stav?
 - Teplo – jaký je stav?
 - Vodné/Stočné – jaký je stav?
- Žádáme o zaslání evidenčních listů u všech bytů (včetně bytů PRUIF) od začátku roku, tzn. před změnami záloh i po změnách
- Instalace podružného měřáku na server Connect Plus – SVJ žádalo o instalaci již na schůzce 7.8.2013 a nejsme informováni o stavu požadavku – kdo provedl případnou instalaci? Nebyla tím narušena záruka domu? Byla o tom informována firma Protechnikelektro?
- Dne 24.7.2013 byla vystavena faktura 012013 na částku 21.800,90,- vzájemným zápočtem mezi SVJ a PRUIF – o co jde? Kde je evidováno a účtováno?
- Žádáme o seznam zákonných revizí, tzn. kdy byly naposledy provedeny a kdy je termín následujících revizí
- Úklid garáže – SVJ si zajistilo samo po předchozí špatné zkušenosti s úklidovou firmou správce (termín stanoven na 28.-29.9.2013)
- Sekání trávy kolem domu – SVJ si zajistilo samo firmu na údržbu pozemku za poloviční cenu než byla nabídka správce
- Instalace měřáku tepla – SVJ si samo zajistilo výběrové řízení a celkovou instalaci měřáku tepla

- Bytecheck – správce nekvalitně provedl převzetí společných prostor (protokol o převzetí máme k dispozici, neobsahuje žádné závady), z toho důvodu si SVJ zajistilo technickou kontrolu společných prostor externím dodavatelem firmou Bytecheck s.r.o.