

Společenství pro dům č.p. 703, Praha 9 - Letňany
Zlonická 703/2
Praha 9 –Letňany
190 00

Doporučeně
SERVIS 58 s.r.o.
Mírotická 952
Praha 4
142 00

V Praze dne 24. dubna 2009

Upozornění na zásadní porušování vzájemné Smlouvy o obstarávání správy nemovitosti ze dne 18. března 2008

Vážení,

na základě událostí v prvním čtvrtletí roku 2009 jsme nuceni upozornit Vás na zásadní porušování a neplnění předmětu smlouvy sjednaného ve vzájemné Smlouvě o obstarávání správy nemovitostí ze dne 18. března 2008 (dále jen „Smlouvy“).

K velmi významnému porušení došlo zejména v níže uvedených bodech:

1. Vedení účetnictví dle platné legislativy ČR (odst. II, body m, n)

Náklady, které nám byly předloženy ke kontrole, byly neúplné, řada podkladů nebyla i přes opakované upozornění zaúčtována (např. pojistné vyplývající z pojistné smlouvy s Kooperativou), některé předané faktury nebyly v předložených podkladech nalezeny vůbec. Pokladna byla zaúčtována chybně, částky v předložených podkladech neodpovídali součtu předaných účtenek. Zůstatek účtu peníze na cestě nebyl zúčtován v souladu s předchozí dohodou a požadavky Výboru.

2. Zpracování účetní závěrky a daňového přiznání pro rok 2008 (odst. II, body n a v)

Do dnešního dne nám i přes písemné upomínání nebyla předložena účetní závěrka pro rok 2008. Ačkoliv je zákonná povinnost předložit daňové přiznání spolu s výkazy vycházejícími z účetní závěrky ke 31. březnu 2009.

Původní podklady, které nám byly předány, byly sestaveny chybně (na základě neúplných a Výborem předem neschválených údajů popsaných v bodě 1.). V daňovém přiznání, kde byly pouze sečteny výnosové úroky z běžného a termínovaného účtu, byla uvedena nekompletní čísla. Tato skutečnost byla z Vaší strany odůvodněna zahrnutím čísel pouze od 1. 4. 2008, což svědčí o nedodržení Zák. o účetnictví č. 563/1991 Sb. a Zák. o daních z příjmů č. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů (např. nebylo zahrnuto celé zdaňovací období nebo nedodržení jednotnosti účetních metod v průběhu jednoho účetního období).

Poté, co jsme Vás na uvedená porušení upozornili, jsme byli informováni, že žádné daňové přiznání podávat nemusíme, protože nemáme jako SVJ žádné příjmy dle Zák. o daních z příjmů č. 586/1992, což ale není pravdivé sdělení. Naše SVJ příjmy dle jmenovaného zákona má, může ale dle tohoto zákona uplatnit osvobození od daně (u úroků z běžného účtu) a slevu na dani (u úroků z termínovaného vkladu za dodržení určitých podmínek).

3. Přehled dlužníků (odst. II, bod k, l)

Do dnešního dne nebyl Výboru SVJ předložen aktuální a úplný seznam dlužníků s vyčíslením výše jejich dluhu. Byli jsme pouze ujišťováni, že neustále probíhá párování a pročišťování účetnictví po předchozím správci. Zajímalo by nás tedy, na základě jakých údajů a komu byly Vaší společností zaslány upomínky, o jejichž doručení do schránek jsme byli informováni.

Zároveň nepovažujeme za správné, že po roční spolupráci a šesti měsících usilovné práce na „pročišťování“ a párování není k dispozici správný a aktuální přehled dlužníků.

4. Evidenční listy pro platby záloh

Nové evidenční listy pro výplatu záloh byly i přes opakované zaslání podkladů (Zápis ze schůze shromáždění, kde byl schválen způsob rozúčtování nákladů + Rozúčtování_návrh.xls) vystaveny chybně (např. náklady na výtah nebyly rozděleny v souladu s požadavky vlastníků, domácí telefon byl v rozporu se schváleným postupem rozúčtování rozpočítán i vlastníkům garáží a nebyt. prostor). Dále obsahovaly evidenční listy neaktuální informace (jména i adresy), ačkoliv u předchozího správce byly údaje aktuální. Chybí také koeficient, jímž byly jednotlivé položky rozpočteny. Vlastníci tak nemají možnost uvedený rozpočet nákladů na svou jednotku zkontrolovat.

5. Pravidelná kontrola poskytovaných služeb

Dle bodu II, odst. o) patří do rámce výkonu správy zajišťování řádné kontroly provedených služeb a výkonů spojených s provozem, opravami a údržbou společných částí domu, nebytových jednotek. V okamžiku, kdy jsme Vás požádali o zprávu z této kontroly – v tomto případě úklidu domu, o informace, kdy, kým a komu byly nedostatky v úklidu reklamovány, zjistili jsme, že kontrolu neprovádíte a úklid byl reklamován především členy výboru, nikoliv ze strany Vaší společnosti. Obdržené informace nelze pro reklamaci v žádném případě použít. Zpráva, kterou jsme od Vás obdrželi a která má dokladovat Vaši činnost řádného hospodáře, je přílohou č. 1 tohoto dopisu.

6. Přehled plánovaných oprav a výměn

Dle bodu II, odst. x) má Vaše společnost v rámci výkonu správy zpracovat návrh věcného plánu akcí (revizi, údržby, oprav, rekonstrukcí, modernizací apod.) souvisejících se zajištěním správy, provozem a údržbou společných částí domu a pozemku. Tento návrh má být předložen výboru Společenství ke schválení vždy nejpozději do 31. března aktuálního roku. Do dnešního dne jsme neobdrželi žádnou zprávu toho charakteru, což považujeme za další porušení uzavřené smlouvy.

7. Návrh rozpočtu domu

Dle bodu II, odst. y) má Vaše společnost v rámci výkonu správy zpracovat návrh rozpočtu domu na období každého nadcházejícího kalendářního roku. Tento návrh má být předložen výboru Společenství ke schválení vždy nejpozději do 31. března aktuálního roku. Nejen že jsme museli rozpočet vypracovat sami, ale do dnešního dne jsme od Vás neobdrželi podklady, dle kterých bychom mohli námi vytvořený rozpočet posoudit jako správně sestavený.

Výše uvedené body shrnují nejzávažnější porušení smlouvy, která jsme v době naší spolupráce zaznamenali. Ačkoliv jsme Vás na řadu výše uvedených bodů několikrát písemně upozornili, nejen že jsme neobdrželi požadované informace a již několikrát nám z Vaší strany byla odmítnuta osobní schůzka, ale dokonce jsme nyní obdrželi výpověď smlouvy.

Vzhledem k uvedeným porušením a Vašemu neprofesionálnímu přístupu jsme nuceni zastavit veškeré platby Vaší společnosti. Věříme, že dostojíte svým závazkům a předáte nám nejpozději do 15. května 2009 veškeré výsledky již uhrazených služeb, tj.:

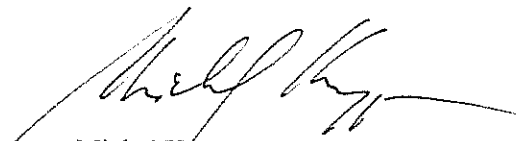
- Podklady ke schválení účetní závěrky a po jejím schválení výborem Společenství kompletní finální účetní závěrku za rok 2008 včetně inventarizace dle platných právních předpisů ČR (zejména Rozvahu, Výkaz zisku a ztráty, obrátovou předvahu, hlavní knihu a inventarizaci k jednotlivým účtům);
- Účetní knihy a zpracované podklady za leden až únor 2009;
- Veškeré účetní doklady, které Vám byly předány;

- Šanoný od společnosti Austis s počátečními stavý účtů k 1. 4. 2008 a veškeré další podklady, které jsou nutnou součástí řádně vedeného účetnictví;
- Evidenční listý opravené v souladu s předanými podklady (Zápis ze schůze shromáždění, kde byl schválen způsob rozúčtování nákladů + Rozúčtování_návrh.xls);
- Přehled dlužníků ke 28. únoru 2009;
- Přehled plánovaných oprav a výměn.

Podklady k účetní závěrce ke schválení (tj. přehled kompletních „nákladů“ SVJ, obratovou převahu a případné detaily k účtům – zejména k počátečním stavům) prosím doručte co nejdříve, aby bylo možno v co nejkratším termínu dokončit účetní závěrku, kterou máme již zaplacenou prostřednictvím úhrady odměn za Vaše služby v roce 2008. Jakmile bude účetní závěrka schválena, dostavíme se osobně do Vaší kanceláře, abychom převzali veškeré další podklady výše uvedené.

Věříme, že konec naší spolupráce proběhne bez problémů. Předem děkujeme za kladné vyřízení.

S pozdravem



Michal Knappe
Předseda výboru SVJ Zlonická 703