

**REVIZNÍ ZPRÁVA č.5**  
**pro shromáždění**  
**SVJ Stará 45a Ústí nad Labem 10.11.2008**

**Byly provedeny 3 kontroly se zaměřením na kontrolu:**

- příjmů a výdajů za období rok 2007, leden-červen 2008, stav k 31.10.2008
- výnosy a náklady v účetním období 1.pololetí 2008
- kontrola účtu dlouhodobých záloh na opravy(fond oprav)
- kontrola plateb nájemného a kontrola uzavřených smluv pro rok 2007 a k 30.9.2008

**Příjmy a výdaje:**

SVJ měla v roce 2007 zřízeny dva bankovní účty a to :

■ od měsíce května do konce roku 2007 u ČSOB se zůstatkem	733 430,50Kč
■ od měsíce listopadu do konce roku 2007 u ČS se zůstatkem	449 885,72Kč
<b>celkem na bankovních účtech k 31.12.2007</b>	<b>1183 316,22Kč</b>
Na hotovosti v pokladně k 31.12.2007 činil zůstatek	8 629,50Kč
<b><u>Celková hotovost SVJ k 31.12.2007 byla ve výši</u></b>	<b><u>1 191 945,72Kč</u></b>

K 31.3.2008 byla ukončena platnost účtu u ČSOB a částka 747 619,80 Kč byla převedena na účet u ČS.

**K 31.10.2008 činil zůstatek běžného účtu SVJ** **2 000 919,89 Kč**

**Stav pokladny k 31.10.2008** **10 813,- Kč**

Pro financování oprav pláště domu a balkonů a pro výměnu výtahů byl u ČS otevřen **dlouhodobý úvěr** ve výši **12 600 000Kč** a jeho čerpání bylo zahájeno spolu s opravou domu a výtahů.

Při kontrolách hospodaření SVJ byly zkontrolovány položky příjmů a výdajů SVJ, především předpis a platby nájemného, výdaje na zálohy na služby, výdaje z dlouhodobých záloh na opravy a výdaje na provoz SVJ. Revizí nebyly zjištěny žádné rozdíly v příjmech a výdajích a jejich účetním zpracování, stejně jako žádné závažné porušení zásady efektivního a účelného nakládání s prostředky SVJ. Zřízení druhého bankovního účtu si vyžádala nutnost otevření úvěru pro SVJ, při využití co nejvýhodnějších úvěrových podmínek, což bylo u ČS.

**Hlavními výnosy SVJ** za rok 2007 a v 1.pololetí 2008 jsou výnosy z pronájmů nebytových prostor v domě a pronájem střechy a finanční příjmy z bankovních úroků. Tyto výnosy dosáhly za rok 2007 celkem **276 968,57Kč** (89 426,30Kč činil převod z 1.pololetí).

*Tabulka č.2.*

**Provozní náklady SVJ** činily v roce 2007 **130 950,30Kč**, takže zůstatek příjmů z pronájmů dosáhl výše 146 018,27Kč a **byl převeden do fondu oprav** tak, jak již dříve stanovilo shromáždění SVJ. Vzhledem k tomu, že podmínkou nevyplacení podílu vlastníků je souhlas všech vlastníků a ten nebyl 100% (nesouhlasil zástupce družstevníků) a protože dochází i ke komplikaci odvodu daně z tohoto příjmu, je nutné o použití zůstatku znovu rozhodnout.

Provozní náklady byly čerpány ve struktuře nákladů na spotřebu materiálu (kancelářský materiál), ostatní služby (právní pomoc, poštovné), poplatky za správu domu, mzdové náklady pro členy výboru, správní a bankovní poplatky. Nebylo zjištěno žádné porušení hlediska hospodárného vynakládání prostředků a výše nákladů odpovídala jejich účelu a rozsahu.

Drobné nedostatky v časovém dokladování prostředků vyplacených z pokladny byly v průběhu kontrolovaného období odstraněny.

Největší položky výdajů v roce 2007 a do 30.9.2008

byly hrazeny za / v Kč / : správa domu vč. tepla a vody	563 778
opravy hydrofonních rozvodů	456 558
opravy spol. prostor	119 867
havarijní opravy v bytech	37 779
údržbu zeleně	32 117
právní služby	28 251
servis výtahů	17 631

V roce 2007 činila :

<b>Tvorba dlouhodobých záloh na opravy</b>	<b>1 834 722,- Kč</b>
-úhrada z fondu oprav	693 140,- Kč
<b>Zůstatek dlouhodobých záloh na opravy k 31.12.2007</b>	<b>1 141 582,-Kč</b>

**Fond oprav** byl čerpán ve struktuře:

z dodavatelských faktur	
/ projektové práce, rekonstr. rozvodů ,opravy spol.prostor,havar. opravy v bytech /	653 821,-Kč
pokladna a ostatní platby	
/ pojištění domu 25389, drobné zařízení-klíče,benzin,žoky,žárovky apod./	39 319,-Kč

K 31.10.2008

Kontrolou nebyla zjištěna žádná pochybení v úhradách a účtování celkových nákladů včetně úhrad z fondu oprav .Proti původní smlouvě byly účtovány vícepráce u oprav prováděných firmou Glos, na tyto vícepráce byly uzavřeny dodatky ,z hlediska technického šlo o nezbytné navýšení ceny.

<b>FO z vlastních zdrojů</b>	
počáteční stav	1 141 581
z nájemného	1 034 638
výdaje leden-září	-354 170
<b>zůstatek k 30.9.2008</b>	<b>1 822 049</b>
<b>FO z úvěru</b>	
počáteční stav	12 600 000
výdaje leden- říjen září	-6 263 252
<b>zůstatek k 31.10.2008</b>	<b>6 336 748</b>

Od vzniku SVJ byly uzavřeny smlouvy na zajištění chodu SVJ,tj.  
- energie,dodávky tepla a vody,zajištění účetnictví,smlouva o pojištění,vedení účtů,  
smlouva na provedení inkasa apod.

- smlouvy na provedení prací : Glos 392237Kč,servis výtahy ,mandátní smlouvy a smlouvy o zprostředkování
- smlouvy na opravy domu fi.KONE výtahy za 2 225000Kč
- IZOLACE BERAN na opravu pláště 11 816tis.Kč,plus 68 větrací šachty a 12tis.střecha sloup celkem 14 400tis.Kč
- Nájemní smlouvy na nebytové prostory s firmami-střecha ve výši 169tis.Kč v roce 2007,letos 195006Kč,nejsou nedoplatky

**Nájemné** – nejsou vážní a dlouhodobí dlužníci.

**Z připomínek nájemníků** : při opravě balkónů a zateplení došlo k zazdění větrání do kuchyňských skříní a tím byly zhoršeny podmínky užívání „špajzu“.Bylo by správné tento stav napravit,především u bytů 3+1,kde je větrání na stěně balkónů.