

Vyjadrenie predsedu SVB Orgován

k Zápisu z kontroly účtovníctva za rok 2019

vykonaného v dňoch 27.05. – 28.05.2020

členmi Rady SVB Orgován

V dňoch 27.05. - 28.05.2020 bola vykonaná kontrola účtovníctva SVB Orgován za rok 2019. Kontrola bola vykonaná členmi Rady SVB p. Voštiarovou a p. Ing. Melcerovou za účasti ekonómky p. Šufliarskej.

Zápis z uvedenej kontroly mi bol doručený dňa 04.07.2020 osobne p. Voštiarovou. Pri kontrole boli zistené nasledovné nedostatky, ktoré boli súčasťou zápisu z vykonanej kontroly:

1. Nezáúčtovaný výdavok za úpravu okien v bytoch vo vchode č. 103 vo výške 5 228,00€, príjem za uvedené stavebné úpravy bol rozpočítaný na všetky vchody, správne mal byť len na vchod č. 103, tým sa výdavky vykryjú príjmami.
2. Z účtu FPÚaO bol zakúpený počítač v hodnote 12 225,90€, zaplatené poistné za PC v sume 187,94€ a preplatené PHM v sume 137,00€. Porušenie zmluvy čl. 17, finančné prostriedky fondu opráv sú určené na opravy, údržbu príp. zlepšenie alebo modernizáciu bytového domu.

K zápisu z vykonanej kontroly uvádzam nasledovné stanovisko:

K bodu č. 1 zápisu:

“Nezáúčtovaný” výdavok za úpravu okien v bytoch vo vchode č. 103 v čiastke € 5.228,00 je výdavok za vyrezanie okien v štyroch bytoch vo vchode č. 103. Majitelia týchto bytov, t.j. p. Sondík, p. Púčík, p. Jakubčín a p. Minarovič, požiadali spoločenstvo pri prebiehajúcich rekonštrukčných prácach o realizáciu francúzskych balkónov v izbách namiesto klasických okien. Aby sme vyhovelí ich požiadavke (každý z majiteľov bytov nášho bytového domu mal túto možnosť), bolo potrebné vykonať stavebné práce navyše oproti plánovaným. Tieto stavebné práce boli súčasťou celkovej faktúry od firmy Ekonomservis, ktorá práce realizovala a následne faktúra bola uhradená z celkového úveru určeného na obnovu balkónov bytového domu. Majitelia dotknutých bytov nesúhlasili s navýšením úhrad za užívanie bytu o túto čiastku a požiadali spoločenstvo o úhradu týchto nákladov v hotovosti, s čím spoločenstvo súhlasilo. Úhrady boli realizované nasledovne:

- p. Sondík úhrada: položka 1012 a 1014 dňa 23 a 24.07.2019. číslo dokladu FPÚaO/07/005 a FPÚaO/07/006 v čiastke 1 307€
- p. Púčík úhrada: položka 1016 dňa 25.07.2019, číslo dokladu FPÚaO/07/007 v čiastke 1 307€
- p. Minarovič úhrada: položka 1162, dňa 26.08.2019, číslo dokladu FPÚaO/08/004 v čiastke 1 307€
- p. Jakubčín úhrada: položka 1136 dňa 19.08.2019, číslo dokladu P-021 čiastka 307,00€; položka 1230 dňa 03.09.2019, číslo dokladu P-022 čiastka 100,00€; 1358 dňa 07.10.2019, číslo dokladu P-024, čiastka 200,00€; 1532 dňa 18.11.2019 čiastka 700,00€, číslo dokladu P-026 (Celkom 1 307€)

Z uvedeného vyplýva, že každý z majiteľov bytov, ktorí požiadali o realizáciu francúzskych balkónov, si svoje záväzky voči spoločenstvu splnil.

Uvedené náklady navyiac boli súčasťou celkovej realizácie obnovy balkónov bytového domu, ktorú spoločenstvo hradilo z úverových prostriedkov bytového domu, t.j. všetkých vchodov. Z tohto dôvodu prijatá čiastka vo výške € 5.228,00 bola rozúčtovaná ako príjem na všetky vchody, čím sa náklady navyiac eliminovali. Takto získané finančné prostriedky má každý vchod k dispozícii na svojom účte a môže ich okamžite začať využívať pre svoje potreby.

Navrhovaný spôsob účtovania členmi Rady SVB by v skutočnosti vyzeral takto: prijaté finančné prostriedky vo výške € 5.228,00 by boli naúčtované ako príjem vchodu č. 103 a tým by navýšili FPÚaO len vchodu č. 103. Tento by pôžičku splácal ako ostatné vchody, no čiastku by odrátaval z navýšených financií. Po splatení úveru by mu ešte zostalo na účte +4356,68€. Ostatné vchody by splácali pôžičku rovnako, no po splatení pôžičky by im na účte v každom vchode zostalo -871,32€.

Skutočne vykonaný spôsob rozúčtovania bol nasledovný: rozúčtovanie bolo vykonané tak, že každému vchodu bola naúčtovaná čiastka 871,32€ (€ 5.228 : 6 vchodov), čím sa každému vchodu navýšil FPÚaO o rovnakú čiastku. Po zaplatení úveru na účte z navýšenia (jedná sa o vchody 101,103,105,107,109 a 111) zostane každému vchodu na jeho účte 0€.

Návrh riešenia vytknutého nedostatku:

Mám za to, že účtovanie tak, ako bolo vykonané je správne a rozúčtovaním nákladov a príjmov na všetky vchody bytového domu rovnakým dielom nebol ani jeden vchod poškodený a ani zvýhodnený.

K bodu č.2 zápisu:

Zo zápisu vyplýva, že z FPÚaO bol zakúpený počítač v hodnote € 12.225,90. Ide zrejme o preklep pri písaní zápisu. Jednak z Výročnej správy spoločenstva, z jej výdajovej časti č.3 položka FPÚaO/03/007 a jednak z účtovníctva spoločenstva jasne vyplýva, že čiastka uhradená za nový počítač bola v skutočnosti € 1 225,90. Kontrola sa odvoláva na porušenie zmluvy, resp. čl. 17 zmluvy. Nie je jasne definované akú zmluvu mali členovia rady pri kontrole na mysli.

Platná Zmluva o spoločenstve v čl. 17 pojednáva o tom, že SVB je do 31.05. povinné odovzdať vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu. Platný domový poriadok končí článkom č. 11 – Spoločné a záverečné ustanovenia. Platný Zákon 182/1993 Z.z. článok č. 17 neobsahuje, končí článkom 16.

Zákon 182/1993 Z.z. §10, článok č. 3, na ktorý by sa členovia rady mohli pri kontrole eventuálne odvolávať, pojednáva o nasledovnom:

Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžii a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. **Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.**

Stav účtu položka Výkon správy k 31.12.2019 je 998,03€. Nakoľko zákon ukladá SVB vytvorenie Elektronickej schránky a elektronický podpis predsedu SVB, bolo potrebné k tomu prispôbiť aj výpočtovú techniku, ktorá bude schopná s týmto zariadením spolupracovať a ktorá už bola v danom čase zastaralá. Pretože na bežnom účte nebola potrebná hotovosť, faktúra za nový PC bola uhradená z prostriedkov FPÚaO, čo zákon povoľuje. Tak isto bola uhradená čiastka poistného vo výške 187,94 € – predĺženie záruky na PC a inštalácia licenčného softwaru WINDOWS do PC. Podpredsedovi SVB bola vyplatená suma € 137,00 za PHM oproti predloženým

bločkom z ERP. Tieto náklady za pohonné látky vznikli pri vybavovaní všetkých náležitostí spojených priamo s úverom, ako napr. návšteva banky, stavebného úradu, mestského úradu a pod.

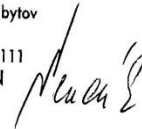
Návrh riešenia vytknutého nedostatku:

Realizácia úhrady faktúry za nový PC vrátane poistného a inštalácie softvéru bola v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. §10, článok č. 3. V momente, keď bude na bežnom účte dostatok finančných prostriedkov určených na správu bytového domu, bude daná čiastka preúčtovaná späť na účet FPÚaO.

Vyplatená čiastka za PHM priamo súvisí s obstarávacími nákladmi úveru a preto mám za to, že jej vyplatenie z FPÚaO bola zaúčtovaná správne.

Vo Zvolene, dňa 06.07.2020

Spoločnosť vlastníkov bytov
ORGOVÁN
J. Gagarina 2432/101-111
960 01 ZVOLEN
IČO: 35 671 271



Razítko a podpis predsedu SVB Orgován

I