**Zpráva**

**KK z provedené kontroly vedení administrativy a archivování dokumentů z činnosti Př a KK BD Zdiměřická 1455 přednesená na členské schůzi dne 9. prosince 2015:**

KK rozdělila tuto kontrolu do dvou základních oblastí tj.

1. Kontrolu vedení administrativy z hlediska ZOK a stanov BD a zákona o archivaci dokumentů  které upravují povinnosti Představenstva, KK a členských schůzí BD - zejména zpracovávání zápisů z jednání, přijímání a kontrolu plnění přijatých usnesení
2. Kontrolu archivování dokumentace z prováděných stavebních prací a investiční činnosti BD, která by měla sloužit pro případné reklamace, záruční opravy, revizní činnost a být jako zdroj informací při volbě návazných prací, jako jsou následné opravy, rekonstrukce apod.

**K bodu 1.)**

**ZOK a Stanovy BD ukládají :**

1. V článku 51odst. 9) „ O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijímaným usnesením…“
2. Dle čl. 57 odst.9) PřBD se schází dle potřeby, do přijetí nových stanov BD nejméně čtyřikrát ročně, nově tj. od roku 2014 – zpravidla jednou za měsíc. Členská schůze měla být svolávána jednou, a od roku 2014 - 2x do roka. Zápis má v jedné kopii dostat revizní komise a dále mají být zápisy z jednání , přijatá usnesení a další projednávané dokumenty zveřejňovány pro informování členů BD na internetových stránkách a na nástěnce BD.

**Jaká je skutečnost :**

**Z formálního hlediska :**

**Představenstvo BD :**

Za rok 2011 byly KK předloženy celkem tři zápisy z jednání PřBD a 1 zápis z jednání ČS

Za rok 2012 byl KK předložen jeden zápis z jednání PřBD a jeden zápis z jednání ČS

Za rok 2013 byly KK předloženy celkem tři zápisy z jednání PřBD a jeden zápis z ČS

V roce 2014, kdy jsme přijímali nové stanovy BD KK dostala při kontrole, zápisy z pěti jednání PřBD a 2 zápisy z jednání ČS. V závěru roku se uskutečnila také jedna společná schůzka PřBD a KK zaměřená na projednání  výsledků provedené kontroly členské evidence a hospodaření BD.

V roce 2015 byly KK předloženy dva zápisy z jednání PřBD, jeden zápis z ČS a proběhly 3 společné schůzky společně s KK.

**Kontrolní komise BD:**

KK ve sledovaném období řešila zejména vyjádření k účetním závěrkám za jednotlivá léta a řešila některé upozornění členů na nedostatky v činnosti BD. Zápisy z jednání nebyly za období 2011 – 2013 předloženy vzhledem k tomu že jednání probíhalo vždy jako společné s Př BD.

Od nových voleb v polovině roku 2014 se scházela KK na samostatných (celkem 11) schůzkách, na kterých řešila aktuální problémy BD a předložila k posouzení ČS celkem 8 kontrolních zpráv. Z iniciativy KK byly svolány čtyři společné schůzky s PřBD na kterých byla snaha KK

* 2 -
* odstranit zjištěné nedostatky v řízení BD,
* sladit přístupy obou volených orgánů k řešení aktuálních problémů a zvýšit zájem členů BD, cestou jejich větší informovanosti o činnosti BD mezi členskými schůzemi.

Ne vždy při společných schůzkách dosahujeme jednoty v názorech i řešení zjištěných nedostatků. Je proto na vás při jednáních členských schůzích, aby jste vždy, po podání základních informací a diskuzi k projednávaným otázkám rozhodli a většinou hlasů schválili konečné usnesení. Konečné usnesení dle KK znamená konkrétně formulované zadání nebo úkol, určení odpovědnosti za splnění a stanovení termínu splnění.

Přesto, že nový ZOK m.j. stanoví povinnost PřBD zvát na svá jednání zástupce KK. Tato povinnost ze strany PřBD od schválení nových Stanov , není plněna.

Menší počet kolektivního projednávání představenstvo zdůvodňuje tím,že některé problémy řeší cestou internetu - e mailovou poštou a i když je to dle nových stanov BD od roku 2014 možné, KK je přesvědčena že není vždy vhodné takovým způsobem řešit vše. Internetová komunikace znemožňuje posuzování projednávaných otázek v kolektivu, kdy je možné klást otázky a přijímat vysvětlení ( zejména při zohlednění skutečnosti, že členové  PřBD sami uvádí , že nejsou odborníci na veškeré činnosti, které BD zajišťuje) . Přijatá rozhodnutí jsou tedy - pokud zpracovatel nepřihlédne k předloženým připomínkám, nebo připomínky nejsou členy PřBD zaslány, - vždy věcí jednotlivce, který má dané rozhodnutí nebo akci na starost. Kontrola konečného znění dokumentů v kolektivu Představenstva, popř. informace o důvodech nezapracovaných připomínek v  závěrečném projednávaní dokumentů chybí. Také v uložené dokumentaci nejsou materiály s konkrétními připomínkami k  projednávaným věcem založeny.

KK je toho názoru, že i u této formy projednávání otázek by měl být učiněn záznam, který by měl obsahovat konečné rozhodnutí a jeho zdůvodnění. Tento nedostatek byl uveden již v kontrolní zprávě o efektivnosti hospodaření BD, kde byla kritizována i praxe neprováděných, stanovami nařízených, výběrových řízení.

Tento nesprávný postup se opakuje např.

* Na schůzi PřBD dne 14.7.2015 je přijat závěr : „ Představenstvo BD oslovilo p. Vlasáka, aby BD doporučil vhodnou formu zamykání objektu, bez vazby na vedlejší vchod, čekáme na nabídku.“

Opět jednání bez využití zkušeností správce objektu Centry, kterou za tyto služby platíme, bez oslovení dalších zájemců - dodavatelů a žádosti o předložení cenových nabídek.

* K získání  chybějících dokumentů jsme žádali představenstvo o jejich dodání či doplnění abychom zajistili objektivnost kontrolních zjištění. Bohužel dokumenty nám doručeny nebyly, údajně nejsou, a na žádost o společné jednání se členy PřBD, kteří odpovídali za dané stavební práce jsme nedostali odpověď.

**Z obsahového hlediska:**

Zápisy z jednání jsou v některých případech velmi stručné na úkor srozumitelnosti, jak projednávaných otázek , tak i přijímaných usnesení.

Např. Zápis z jednání PřBD ze dne 13.1.2014 bod. 3) **„Splácení úvěru. „**Necháme odsouhlasit

členskou schůzí“

* 3 -

Z uvedeného textu není možné zjistit, zda bude ČS navrhována varianta jednorázového splacení úvěru nebo restrukturalizace úvěru ( o čemž se vedla diskuze) a pokud by to mělo být předloženo ČS k rozhodnutí, potom by měla ČS dostat informaci , jaké náklady budou u první popř. druhé varianty, jinak je tato informace pro ČS bezcenná a tedy pro nedostatek informací pro mnohé členy nehlasovatelná.

Přetrvává problém v konkrétní formulaci úkolů , stanovení termínů a odpovědnosti za splnění přijímaných usnesení a tím chybí i kontrola jejich plnění. Některá rozhodnutí Př nejsou dokladovány v zápisech z jednání nebo chybí  záznamy o projednání po internetu.

Např.:

* Zadání zakázky na výměnu vodoměrů firmou KERM Císařovský a zkrácení termínu pro výměnu o půl roku tak, aby byla provedena výměna vodoměrů T i SV ve stejném termínu ( což sám dodavatel prohlásil za rozumné, uvedl však že termín výměny byl na přání představenstva)- v zápisech se toto rozhodnutí neobjevuje
* V zápise z jednání PřBD není schválení nové smlouvy s Planet A as. v jejím konečném znění, ještě před jejím podepsáním
* Ze zápisů není možné zjistit, jak se PřBD, jako kolektivní orgán, postavilo k připomínkám ke smlouvě s firmou Acond, které řešily m.j. požadavek na zpracování výkazu výměr prací a materiálu, sjednání technického dozoru investora apod.
* Tento nedostatek se týká i rozšíření zakázky pro AZ Proel o vícepráce na stoupacích rozvodech elektro
* V zápisech není zmínka o plánu popř. důvodech zrušení pojistné smlouvy na objekt v roce 2015 a uzavření nové pojistné smlouvy
* Apod.

PřBD by si mělo vzít příklad ze zápisů a  evidence přijímaných usnesení z roku 2008 a 2009, kdy na závěr každého zápisu byla tabulka se zněním úkolu, termínem splnění i určením konkrétní odpovědnosti

Jako příklad nekonkrétních a nekontrolovatelných usnesení uvádíme :

* Zápis z jednání schůze PřBD ze dne 11.1.2011 ukládá řešit podpisový vzor ( z důvodů změny členů představenstva) k účtu u ČS as a zajistit nový podpisový vzor, důvod - účet je pro manipulaci s ním „nedostupný“. Úkol nebyl splněn a splnění tohoto bodu bylo znovu uloženo až v roce 2015 ( tj. po 4 letech), jako úkol pro nového Předsedu BD. O finančních ztrátách pro BD jsme vás informovali ve zprávě o kontrole hospodaření .
* zápis z jednání PřBD ze dne 24.9.2013 ukládá kontrolu smlouvy s firmou Planet A (pronájem částí střechy na umístění směrových antén) s důrazem na , pro nás, nevýhodný odběr el. energie z režijních rozvodů . Až dne 14.7.2014 ( to je po 10 měsících) je PřBD informováno, že smlouva byla pro BD nevýhodná a proto byla podána výpověď firmě Planet A s 12 měsíční výpovědní dobou, i když od počátku bylo jasné, že jejím pokračování znamená pro BD značné finanční ztráty.

* V zápisu z jednání PřBD ze dne 4.6.2014 je přijato usnesení o provedení úkonů k  auditu hospodaření BD, se kterými má být seznámena ČS. V zápisech jsme nikde nenašli jak bude PřBD v této otázce postupovat dále.
* 4 -

Podobně je to i se zápisy ze  členských schůzí. Vykazovaly nedostatky nejen v popisu průběhu jednání a probíhající diskuze , ale i způsobem přípravy a schvalování usnesení k projednávaným otázkám. Na ČS nejsou předkládány zásadní informace písemně, usnesení nebývalo připraveno, před hlasováním nebylo konkrétně formulováno a dokonce nebylo konkrétně, s uvedením termínu splnění a odpovědnosti, přesně formulováno ani v konečné verzi zápisu.

Do roku 2014, PřBD, nepodávalo zprávu ČS o své veškeré činnosti mezi schůzemi . Například:

* ČS nebyla, ani dodatečně, informována o uzavření první a velmi nevýhodné smlouvy s Planet A a.s., o důvodech předčasné výměny vodoměrů na TV , bez ohledu na sjednocení termínu výměny vodoměrů i na studenou vodu, apod.
* V zápisu z ČS dne 19.11.2013 se uvádí : „pan Dvořák přednesl a představenstvu BD předal obsáhlý návrh na usnesení. Bylo přislíbeno, že Př a KK BD návrh prostuduje“. Tímto návrhem usnesení se PřBD zabývalo až na základě kontrolních zjištění nově zvolené KK ve druhé polovině roku 2014, přesto, že tyto návrhy řešily aktuální problémy činnosti BD, které se snažíme řešit i dnes.

**Závěr k bodu 1.** Je třeba uvést, že se zápisy v poslední době, po obsahové stránce, pomalu zlepšují. Z provedeného vyhodnocení předložených dokumentů , KK konstatuje, že četnost schůzek PřBD ne vždy odpovídala požadavkům Stanov BD. Ve své většině se však Př BD zabývalo aktuálními otázkami činnosti a řízení BD v daném čase. Také účast na jednáních byla vždy nadpoloviční a tedy jednání byla schopná přijímat závazná usnesení. Menší četnost schůzek je důvodem přetrvávání problému v kolektivním projednávání otázek týkajících se činnosti BD , zejména v zadávání zakázek . Zveřejňování zápisů z jednání volených orgánů BD a ČS na internetových stránkách se poslední dobou zlepšuje. Bude třeba prohloubit zejména informování o všech projednávaných otázkách na ČS a přijatých usneseních . Zveřejnění zápisu není dostačující. Chybí projednávané materiály a evidence přijatých usnesení - tím i kontrola plnění. I přes konstatování zlepšování práce v posledním období, je třeba, aby se Př a KK BD v další činnosti, zaměřily na odstraňování přetrvávajících nedostatků , na které tato zpráva poukazuje. Tento závěr potvrzuje i obsah zjištění v bodu 2.

K bodu 2.:

Zde se KK zaměřila na kontrolu dokumentace z prováděných investičních akcí, rekonstrukcí a větších oprav v objektu. Jednalo se zejména o výměnu stoupacího elektrického vedení provedenou firmou Březina – elektropráce, rekonstrukci chodeb a společných prostor firmou KP keramika, zhotovení přípojky elektro k TČ a režijních rozvodům firmou AZ Proel .

KK konstatuje, že oblast dokumentace zakázek je i z hlediska významu nejproblematičtější. Nedostatky byly zjištěny, jak v přípravě akcí, jejich průběhu a kontrole, tak i v přebírání zhotovených prací od dodavatelů určenými zástupci Př BD.

K povinnosti provádění výběrových řízení je platné usnesení ČS z roku 1997.

Bohužel, bez výběrového řízení byly BD zadány ve sledovaném období zakázky v  částce necelých 3,0 mil. Kč.

* 5 -

Několikrát jsme upozorňovali na nutnost využívání správce objektu CENTRY a.s., jako odborné a námi placené firmy. Její nevyužívání Představenstvem BD se dá hodnotit přinejmenším jako neuvážené.

Způsob zadání zakázky, průběh její realizace a způsob jejího předání spolu s nutnou dokumentaci řeší stavební předpisy.

Rozhodující doklady jako je stavební deník , Protokol o předání dokončeného díla apod., v některých případech v archívu chybí, přesto, že dodavatel se ve smlouvě o dílo , v souladu se stavebními předpisy, zavazuje k jejich vedení a předání na závěr akce.

Správné vedení, úplnost a archivování dokumentace má vliv na možnost kontroly, která je bez možnosti využití těchto dokumentů ztížena nebo úplně znemožněna. Na základě těchto dokumentů by měla být podepisována faktura a zaplaceny provedené práce . Negativní vliv to má i na případné reklamace vad a nedodělků v záruční době.

V některých případech byly přejímány od dodavatelů práce, které mají závady, nebo nejsou dokončené a tím dochází k situaci, že musíme dodatečně závady nebo nedodělky odstraňovat novými zakázkami a tím platit za práce, které měl dokončit původní dodavatel.

Jako příklad je možné uvést

* stoupačky elektro od firmy Březina , která měla instalovat nové kabely ve stoupačkách a nové přívody k bytovým jednotkám. Přesto, že byl znám požadavek na novou přípojku k TČ, kdy není možné propojit hlíníkové a měděnné vedení, firma hliníkové kabely nevyměnila. Rozdělení rekonstrukce elektrických rozvodů na dvě části – stoupačky - OSVČ Březina a nový přívod AZ Proel a zdůvodnění, že se OSVČ Březinovi , do výměny hliníkových rozvodů, vzhledem k možným problémům s revizí, nechtělo, je z hlediska zadání zakázky a výběru dodavatele nepochopitelná.

*Mimo zprávu : E mailod p. Arnolda : „A proto ze dole nemohl byt napojen CU hlavni privod na Al lanovy privod, muselo byt operativne toto vyreseno.  Uz Brezina si tohoto byl asi vedom, a kdyby vymenil lanovy privod za Cu, PRE by pak pozadovalo vymenu hlavniho privodu do domu do Cu do cehoz se jim asi nechtelo. „*

Firma AZ Proel s.r.o., při zhotovování nové přípojky, tyto kabely na příkaz revizního technika musela mimo svou původní zakázku odstranit a vyměnit. Za tyto „vícepráce“ pro firmu AZ Proel jsme zaplatili cca 49 tis. Kč . Přitom objednávka , která by specifikovala nové zadání pro AZ Proel s.r.o. , – chybí.

V protokolu o předání prací je uvedeno převzetí „stoupací vedení“ , ale stoupacích vedení je celkem pět (výtah,Planet A, režie, nouzové osvětlení, bytový rozvod)

* Další případ se týká také firmy elektro Březina, kdy nám v roce 2013 naúčtovali v rámci rekonstrukce nouzového osvětlení dodávku nového náhradního zdroje ( baterie) za 11.300,- Kč, v roce 2014 nám byla opět účtována nová baterie v ceně 10.800,- údajně pro nefunkčnost původní, přitom záruční doba byla 2 roky.

Podobné jsou i skutečnosti zjištěné při realizaci a přejímce TČ, o kterém jste byli informováni ve Zprávě o činnosti KK za uplynulé období.

* 6 -

KK je toho názoru, že pokud si stanovíme nějaké zásady, tak bychom je měli dodržet, protože v případě přizvání TDI u realizace TČ , by byl vzniklý problém řešen v průběhu realizace akce a nedošlo by ani k diskuzím, zda součástí nabídky bylo či nebylo vymalování místností TČ před montáží, sjednocení osvětlovacích těles, úprava podlah, izolace rozvodů otopné vody, apod.

**Závěr k bodu 2.**

KK konstatuje, že zabezpečování služeb a realizace zakázek, zaměřená na zlepšování prostředí pro bydlení (stoupačky elektro, stavební úpravy chodeb apod.), výměna zastaralých technologií ( výtah, TČ, apod.) byla v činnosti PřBD hlavní prioritou a z tohoto hlediska je možno ji hodnotit kladně.

Na druhé straně, praxe PřBD ve výběru dodavatelů na stavební práce bez výběrového řízení, bez náročné kontroly realizace a přebírání dokončených zakázek spolu s předepsanou dokumentací je poznamenána povrchností a nedůsledností. To má v některých případech vliv na zvýšené finanční náklady pro BD. Přes několikeré upozornění není využívána správcovská firma Centra, která by měla být odborným dozorem při přípravě i realizaci zakázek. Konečné znění dokumentů a smluv není projednáváno v kolektivu PřBD a nedochází tak ke kolektivnímu posouzení projednávaných věcí. Přesto, že členem představenstva BD je právník , nejsou konečná znění smluv před jejich podpisem předkládána k posouzení JUDr. Vodičkovi .

Zjištění důvodů takového přístupu k zakázkám BD , je vzhledem k chybějící dokumentaci, nad rámec možností KK a odpověď na tyto otázky by mohl dát jen forezní audit hospodaření .

Zpracoval : Dvořák Josef Schváleno na 11. Jednání KK (pp. Lánský, Fuxa)

Projednáno na společné schůzce Př a KK BD dne 2. 12. 2015.

**NÁVRH USNESENÍ Z JEDNÁNÍ ČS členů BD Zdiměřická 1455/32**

**ze dne 9. prosince 2015.**

1. **ČS schvaluje :**
2. Přednesenou zprávu o činnosti KK od poslední členské chůze
3. Zprávu o kontrole dokumentace vedení a řízení BD v období od roku 2011 do termínu jednání ČS v listopadu 2015.
4. Zprávu o stavu pojištění objektu a doporučení z ní vyplývajících, pro uzavírání pojistných smluv jednotlivých členů, při pojištění domácnosti a občanské odpovědnosti.
5. Plán práce kontrolní komise na rok 2016
6. **ČS ukládá PřBD :**

1. PřBD svolat společné

jednání za účasti zástupců PřBD , KK, projektanta, dodavatele a technika správcovské firmy Centra a.s. na kterém vyřešit odstranění nedostatků zjištěných při přejímkách.

Termín: do 30.3.2016 ??? Odpovídá: PřBD p. Arnold

1. Zlepšit informovanost členů BD na ČS o činnosti PřBD, na internetových stránkách, projednávané dokumenty zveřejňovat bez zbytečné časové prodlevy .

Informaci z každého  jednání členské schůze uvádět vždy pod samostatným adresářem, ve kterém zveřejnit program jednání, předložené dokumenty a zprávy, přijatá usnesení a prezenční listinu. U dokumentů z možným citlivým obsahem, uvést – přístupné na vyžádání.

Společně se Stanovami BD zveřejnit také smlouvu o uzavřeném pojištění objektu a Domovní řád.

WWW stránky opatřit přístupovým heslem, pro zvýšení ochrany osobních údajů.

Toto heslo budou znát jen členové BD

Termín: trvalý Odpovídá: pí Petra Bílková

1. Povinnost předkládat spolu s fakturou na proplacení provedených prací i Protokol o převzetí prací, podepsaný smluvními stranami.

Termín: trvalý Odpovídá: Předseda BD

1. Zkompletovat chybějící dokumentaci z řízení BD a realizací zakázek a uspořádat ji v archivu BD.

Termín : do 30.6.2016 (??) Odpovídá: Předseda Př BDspolečně

s minulým předsedou p. Kozákem a

místopředsedou p.Kačerovským

1. Ve smlouvách o výkonu funkce a poskytování odměn za práci v PřBD, uzavřených mezi členy Představenstva a BD doplnit vymezení konkrétní odpovědnosti jednotlivých členů za oblasti práce představenstva, aby členové BD byli informováni, kdo za jakou oblast nese odpovědnost. Vymezení odpovědnosti provedené na první schůzi PřBD, po provedených volbách v roce 2014, nepokrývá všechny oblasti činnosti BD a ve zpracovaných smlouvách nejsou rozvedeny.

Termín: do 30.3.2016 Odpovídá: Předseda BD

1. Informace a zprávy mající zásadní charakter, jako jsou Zprávy o činnosti, zprávy o hospodaření, informace o výsledcích jednání při zadávání zakázek, informací o převodu bytů do osobního vlastnictví, zprávy z kontrolní činnosti, apod., spolu s navrhovanými body usnesení, předkládat ĆS písemně, jednak z důvodu práva členů seznámit se z uvedenými podklady před jednáním členské schůze a jednak pro dokladování sdělených skutečností a navržených bodů usnesení.

Termín: od příští členské schůze Odpovídá. Předseda Př a předseda KK BD

1. Dořešit škodu ve výši 16.888,-Kč, která vznikla BD proplacením faktur za neprovedený úklid firmou SUTA v roce 2013 a proplacení dodávky náhradního zdroje ve výši 10.800,- Kč firmě Březina – elektropráce, který byl vyměněn v záruční době a vztahovala se na něj záruka. Objasnit nedostatky v zakázce rekonstrukce elektrického stoupacího vedení firmou Březina v návaznosti na vícepráce u zakázky AZ Proel ve výši 49.070,50 Kč.

Termín: do 30.12.2015 Odpovídá : Předseda BD

1. Členství v BD p. Kačerovského jak vyřešeno ?

Schváleno na 11. Jednání KK dne 2.12.2015 Dvořák, Lánský, Fuxa