Zpráva kontrolní komise SVJ Tererova z kontroly činnosti výboru SVJ za období od 1.7.2025 do 30.8.2026 realizované ve dnech 5.10.- 20.10., 2026

Přítomni za kontrolní komisi SVJ: V.Kallupová,, J.Kyselý, K.Peřinová
za výbor SVJ při projednání a vysvětlení dotazů Ing. L.Cenková, D.Stránský

Ověřované oblasti :

1. Kontrola účetních dokladů za 2. pololetí 2025 a 1. pololetí 2026
2. Kontrola vedení pokladní hotovosti za uvedené období
3. Kontrola nedoplatků na výstupu ze systému k datu 4.10.2026
4. Seznámení s roční účetní závěrkou za rok 2025 (dále jen RUZ)
5. Spolupráce se společností K.O.Poradenství (dále jen KOP) v oblasti správy domu
6. Kontrola mzdové agendy, tj. Potvrzení o zdanitelných příjmech (ZP), Mzdové listy (ML) a Evidenční listy důchodového pojištění (ELDP)
7. Projednání a vysvětlení dotazů kontrolní komise (dále jen KK) zástupcem výboru SVJ

- K vedení účetnictví, evidenci účetních dokladů a dalších dokladů ke správě domu je pracovníky KOP a výborem SVJ využívána aplikace DOMSYS. KK při kontrole ověřila údaje evidované v systému DOMSYS a listinné doklady k objednávkám na příslušné opravy a k doručeným fakturám za provedenou *práci.* Přijaté faktury jsou po schválení členy výboru SVJ pracovníky KOP zaúčtovány a zavedeny v aplikaci DOMSYS. Při kontrole nebyly zjištěny významné nebo systémové nedostatky. Nastavená pravidla vedení účetních dokladů jsou v SVJ dodržována. Zjištěny byly některé formální nedostatky (např. v DOMSYS je k účetní položce připojena neúplná faktura (FD faktura dodaná), jako podklad pro účetní položku je v DOMSYS v jednom případě připojena jiná FD od stejného dodavatele, účetní položka je označena nesprávným číslem navazující smlouvy). KK předala výboru SVJ informace o zjištěních a požádala o jejich odstranění. Seznam smluv uzavřených SVJ je aktuální a je v souladu se smlouvami zařazenými v šanonu smluv. U smluv evidovaných v aplikaci DOMSYS nebyly v době ověřování dostupné poslední dvě uzavřené smlouvy (smlouva č. 89. a č.90) a smlouva č. 4 se v systému špatně řadí mezi smlouvami č. 39 a č 40 (změnit označení z č.4 na 04).
  V uvedených případech se jednalo o jednotlivá zjištění formálního charakteru bez vlivu na vypovídací schopnost, úplnost a správnost vedení účetních dokladů a smluv.

- Při kontrole vedení pokladní knihy, přiložených příjmových a výdajových dokladů a údajů uvedených v aplikaci DOMSYS nebyly zjištěny žádné nedostatky.
  Výdajové a příjmové doklady, pokladní kniha a evidence pokladny v aplikaci DOMSYS je vedena bez nedostatků a přehledně.

- Nedoplatky za služby poskytované v rámci SVJ jsou v aplikaci DOMSYS a výborem SVJ sledovány a řešeny. Případní dlužníci jsou o dlužné částce informováni a vyzváni k jejímu vyrovnání pracovníky společnosti KOP. K datu vyžádaného výstupu z aplikace DOMSYS jsou ke 4.10.2026 evidovány nedoplatky v celkové hodnotě 20 918,- Kč.
  Uvedená oblast je průběžně sledovaná a řešená KOP a výborem SVJ.

- KK se seznámila s RUZ za rok 2025. O konzultaci k úplnosti a správnosti byla požádána paní K.Peřinová již při předání RUZ společností KOP.
  Závěrem lze konstatovat, že RUZ 2025 je bez připomínek KK.

- V ověřovaném období byla správou našeho domu pověřena společnost K.O.Poradenství. Ke správě domu je využívána aplikace DOMSYS, do které mají členové výboru SVJ a KK zřízený přístup. KK se v rámci ověřování přihlašovala do aplikace DOMSYS pod svým přístupovým kódem. Nicméně je nutné upozornit, že v kanceláři SVJ byl v počítači SVJ zaveden otevřený přístupový kód pod označením svj-tererova@centrum.cz s uloženým

heslem, který je využíván podle potřeby členy výboru SVJ. Přístup do aplikace DOMSYS tak není na tomto PC dostatečně zabezpečen a v případě potřeby by u tohoto přístupu nebylo možné následně identifikovat, kdo v aplikaci provedl jakou operaci.
Spolupráce výboru SVJ a KOP je na dobré úrovni a dále se rozvíjí. Aplikace je postupně přizpůsobována potřebám SVJ a vše potřebné je do ní doplňováno.
V oblasti zabezpečení přístupu do aplikace DOMSYS KK doporučuje využívaný otevřený přístup zabezpečit. Každý člen výboru SVJ by se měl do aplikace DOMSYS přihlašovat pod svým jedinečným přístupovým kódem.

- Dokumenty ke mzdové agendě, tj. Potvrzení o zdanitelných příjmech (PZP), Mzdové listy (ML) a Evidenční listy důchodového pojištění (ELDP) jsou v aplikaci DOMSYS a v listinné podobě v šanonech uložených v kanceláři SVJ řádně vedeny.
Drobné nepřesnosti u dokumentů Potvrzení o zdanitelných příjmech KK projednala se členy výboru SVJ a požádala o jejich vysvětlení ve společnosti KOP.

- Na základě požadavku KK podala Ing. L. Cenková a D.Stránský k výše uvedeným bodům odpovídající vysvětlení. Členové výboru SVJ byli seznámeni s doporučeními KK.

Závěrem KK konstatuje :

Členové KK se pravidelně zúčastňují jednání výboru SVJ. Na základě získaných zkušeností z ověřovaného období je, podle hodnocení KK, možné hodnotit spolupráci členů výboru SVJ s KK pozitivně. Ke stabilizaci práce výboru došlo v souvislosti s přerozdělením činností mezi členy výboru. Jako posílení výboru SVJ lze také hodnotit zvolení D.Stránského do výboru SVJ. KK doporučuje dále pokračovat v postupných opravách a údržbě našeho domu se zaměřením na jejich naléhavost a v souladu s našimi finančními možnostmi.

Dále KK závěrem musí upozornit na skutečnost, že v předcházejícím období se na výbor SVJ obracel písemně jeden člen našeho společenství s řadou opakujících se dotazů, připomínek a upozornění na možné chyby. Výbor SVJ se snažil na tyto maily odpovídat a pokud došlo k pochybení tato napravovat. Ze strany žadatele, ale nebyly tyto odpovědi hodnoceny jako dostatečné. Ve sledovaném období, tj. 2.pololetí 2025 a 1.pololetí 2026, již jsou tyto požadavky člena SVJ zasílány prostřednictvím advokátní kanceláře. Z tohoto důvodu musí také výbor SVJ využívat pro odpovědi pomoc placené služby advokáta což zatěžuje členy výboru jak časově, tak také finančně náš rozpočet. Žadateli byl opakovaně nabídnut termín k nahlížení do dokumentace, který byl jednou využit a v dalších případech nebyl akceptován. KK v této souvislosti upozorňuje na riziko vzniku vleklého sporu a doporučuje nabídnout žadateli případný další termín s možností nahlédnutí do dokumentace. Na druhou stranu je však třeba vnímat současnou cenovou realitu a mít pochopení pro snahu členů výboru nacházet cenově dostupné a kvalitní služby pro náš společný majetek. Členové výboru jistě sami přivítají, pokud je kdokoliv upozorní na jakoukoliv případnou chybu, či opomenutí a budou se snažit o její nápravu. Nikomu však určitě neprospěje, pokud kdokoliv bude dlouhodobě zahlcovat členy výboru opakujícími se dotazy a připomínkami a tak zneužívat právo členů SVJ na informace. V souvislosti s poskytováním informací kterékoliv další osobě či subjektu KK doporučuje výboru SVJ věnovat pozornost nastavení a uplatňování zásad GDPR v podmínkách našeho společenství.

Jaroslav Kyselý .....

Květa Peřinová .....

Vlasta Kallupová .....

V Praze 9.11.2026