

Výbor SVJ,
zde.

Byl jsem informován, že jste schválili výpočet dluhů váznoucích na mém bytě a garáži, a proto se na Vás obracím.

Vyúčtování za rok 2018

Především dne 16. 4. 2018 Daňhelka ve vyúčtování záloh 2017 (+ stav dluhů) uvádí, jako ve všech ostatních výpočtech, také pohledávku za rok 2013 ve výši 5 365 Kč za byt a 629 Kč za garáž bez ohledu na skutečnosti za jakých okolností tento údajný dluh vznikl.

Přehled nevyrovnaných pohledávek a závazků jednotek 1690/7 a 1689/102:

| | |
|--|-------------------------|
| Vyúčtování 2013 byt 1690/7 (<i>nedoplatek</i>) | 5 365,00 Kč |
| Vyúčtování 2013 garáž 1689/102 (<i>nedoplatek</i>) | 629,00 Kč |
| Vyúčtování 2015 byt 1690/7 (<i>přeplatek</i>) | -2 148,00 Kč |
| Vyúčtování 2015 garáž 1689/102 (<i>nedoplatek</i>) | 671,00 Kč |
| Vyúčtování 2016 byt 1690/7 (<i>přeplatek</i>) | -1 437,00 Kč |
| Vyúčtování 2016 garáž 1689/102 (<i>nedoplatek</i>) | 673,00 Kč |
| Podíl bytu 1690/7 z pronájmů 2014 | -1 296,05 Kč |
| Podíl garáže 1689/102 z pronájmů 2014 | -464,35 Kč |
| Podíl bytu 1690/7 z pronájmů 2015 | -1 306,92 Kč |
| Podíl garáže 1689/102 z pronájmů 2015 | -468,25 Kč |
| Celkem dluh let 2013-2016 | <u>217,43 Kč</u> |

Z jeho zpracovaného přehledu jednoznačně vyplývá, že mně dosud nepoukázal za rok:

2014 – 464,3 Kč
2015 – 2 148,0 Kč
2015 – 1 306,9 Kč
2015 – 468,2 Kč
2016 – 1 437,0 Kč

Nedoplatky:

2015 – 671,0 Kč
2016 – 671,0 Kč

K tomu navíc připojuji požadavek na vyúčtování pokladny ve výši 1 319 Kč.
To znamená, že celkem mám **předplaceno – 5 800,5 Kč !**

K tomu ještě poznamenávám pro Vaši informaci, že Daňhelka je dobře obeznámen s faktem, že nemůže vymáhat ani zveřejňovat, a.j., pohledávky z roku 2013.

K tabulce nazvané „Přehled nedoplatků vyúčtování 2018“ máme v řádku „platby“ v celkovém součtu uvedeno, ostatně jak můžete posoudit sami, špatné údaje.

Přehled nedoplatku vyúčtování 2018:

| | 1.18 | 2.18 | 3.18 | 4.18 | 5.18 | 6.18 | 7.18 | 8.18 | 9.18 | 10.18 | 11.18 | 12.18 | Součty |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-----------------|
| Předpis 1690/07 | 1506 | 1506 | 1506 | 1506 | 1506 | 1506 | 1506 | 1506 | 1506 | 1506 | 1506 | 1506 | 18 072 Kč |
| Předpis 1689/102 | 364 | 364 | 364 | 364 | 364 | 364 | 364 | 364 | 364 | 364 | 364 | 364 | 4 368 Kč |
| Součet předpisů | 1870 | 1870 | 1870 | 1870 | 1870 | 1870 | 1870 | 1870 | 1870 | 1870 | 1870 | 1870 | 22 440 Kč |
| Platby | 1054 | 1054 | 1054 | 1054 | 1054 | 1054 | 1054 | 2288 | 1054 | 1054 | 3054 | 1054 | -15 882 Kč |
| Náklady vyúčtování 2018 jednotky 1690/07 | | | | | | | | | | | | | 19 061 Kč |
| Náklady vyúčtování 2018 jednotky 1689/102 | | | | | | | | | | | | | 4 385 Kč |
| Výsledek vyúčtování 2018 (náklady - platby) | | | | | | | | | | | | | 7 564 Kč |

Podle mých výpisů z bankovních účtů jsem poukázal na účet SVJ:

12 x 1054 Kč = 12 648 Kč
 1 x 1452 Kč (29.8. 2018)
 1 x 2000 Kč (26.11. 2018)

Celkem tedy: **16 100 Kč**

Uvedený rozdíl v můj neprospěch v přehledu za rok 2018 považuji za zcela záměrný. K tomu použil předpis na garáž (1689/102) ve výši 364 Kč / měsíc uvedený poprvé v 08/2017, bez jakéhokoliv vysvětlení. Tento předpis z 08/2017 se zvedl o **více než 100 %** oproti dosud požadovaným úhradám na garáže ve výši 176 Kč.

To stejné je úhrady za elektřinu v garáži a dokonce fond oprav, bez jakéhokoliv souhlasu pléna vlastníků na schůzi. Dvakrát jsem již upozorňoval Daňhelku, že na změnu fondu oprav je nutný souhlas všech vlastníků, nikoliv výboru nebo nějakého správce.

Přehled nedoplatku vyúčtování 2017:

| | 1.17 | 2.17 | 3.17 | 4.17 | 5.17 | 6.17 | 7.17 | 8.17 | 9.17 | 10.17 | 11.17 | 12.17 | Součty |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-----------------|
| Předpis 1690/07 | 1054 | 1054 | 1054 | 1054 | 1054 | 1054 | 1054 | 1506 | 1506 | 1506 | 1506 | 1506 | 14 908 Kč |
| Předpis 1689/102 | 176 | 176 | 176 | 176 | 176 | 176 | 176 | 364 | 364 | 364 | 364 | 364 | 3 052 Kč |
| Součet předpisů | 1230 | 1230 | 1230 | 1230 | 1230 | 1230 | 1230 | 1870 | 1870 | 1870 | 1870 | 1870 | 17 960 Kč |
| Platby | 1043 | 1043 | 1054 | 1054 | 1054 | 1054 | 1054 | 1054 | 1054 | 1054 | 1054 | 1054 | -12 626 Kč |
| Náklady vyúčtování 2017 jednotky 1690/07 | | | | | | | | | | | | | 15 040 Kč |
| Náklady vyúčtování 2017 jednotky 1689/102 | | | | | | | | | | | | | 3 161 Kč |
| Výsledek vyúčtování 2017 (náklady - platby) | | | | | | | | | | | | | 5 575 Kč |

V garáži jsem použil osvětlení za celý rok asi 3-krát na několik minut a nemohl jsem použít více než 0,5 kWh. Schválených 10 % z faktury za elektřinu celého objektu je zapotřebí zrevidovat.

Nepochybně jako vlastník a uživatel bytu mám právo vědět jaké „správní poplatky“ byly vykázány ve výši 4 888 Kč za rok 2018 a to z toho důvodu, že se na jejich hrazení podílím. Na jednu jednotku z celkové úhrady připadá 0,358 Kč. Na garáž 1689/102 o 229 jednotkách za rok 2018 připadá 82,09 Kč. Ve vyúčtování za rok 2018 Daňhelka, jako zpracovatel, mně účtuje 188,01 Kč za garáž.

Očekávám, mimo jiné, jeho písemné vyjádření.

To samé se týká u výkazu na „správu za jednotku“. Kde mně opět účtuje u garáže 726,46 Kč místo mnou vypočteného poplatku 526,7 Kč (při 2,30 na jednotku).

Vyúčtování u bytu 1690/7 za rok 2018

Očekávám komentář k výpočtu „studená vody“, kde se mně účtuje **5 634,5 Kč**, což znamená 64,5 m³/rok při ceně 87,39 Kč / m³. Tak vysokou spotřebu jsem dosud nikdy neměl...

To samé je nejasné u úklidu, kde podle mého výpočtu má být moje platba **1305,1 Kč** místo požadovaných **1771,2 Kč**.

A pokud je patním měřidlo více kubíků vody, pak je nutné to uveřejnit, včetně výpočtu dle příslušných jednotek.

To samé bych asi mohl konstatovat u vyúčtování za rok 2017. Hlavní položkou dluhu bylo zvýšení platby na fond oprav o **100 %**. Nepochybně by velmi těžko toto rozhodnutí dokladoval zápisem ze schůze SVJ, kde údajně toto zvýšení bylo odsouhlaseno. Dokonce to má název „Rozpis ekonomicky oprávněných...“ zpracovaný 10.8. 2017. Tohle datum je pro mne opravdu zajímavé.

Tedy k roku 2013

V průběhu činnosti tzv. Správce SVJ Daňhelky jsem obdržel čtvrtý či pátý výměr mých dluhů v rozsahu od 12 000 Kč do výše 217,47 Kč. A ve všech výpočtech figuruje dluh z roku 2013 ve výši 5 365 Kč opakující se v sumářích dluhů jednotlivých let.

Jen velký hlupák s IQ kolem 50 by si nepoložil otázku, proč v tomto roce vznikl dluh na nájmu, od roku 1983, tedy za uplynulých cca **360** zaplacených nájmu nebyly problémy.

V květnu 2013 došlo k protečení vody přes střešní krytinu do mého bytu. Neprodleně jsem, na své náklady, provedl krátkodobé zabezpečení zatékání do mého bytu. Náklady za tuto práci a materiál jsem vyúčtoval družstvu. Vedení BD nebylo schopné zajistit okamžitě nápravu, přestože to byla jejich povinnost a dokonce to nebyli schopni ani nahlásit na pojišťovnu. Navíc se rozhodli, že tuto opravu nezaplatí. Písemné doklady jsou v **příloze**.

Dále jsem dokonce obdržel vyčíslení mého nedoplatku za rok 2013, za garáž ve výši 629 Kč za pojištění domu a fondu oprav. Pokud zcela pominu, že vyúčtování za rok 2013 zpracovala Ing. Bartošová a nikoliv Daňhelka a také skutečnosti, že pojištění bylo zahrnuto jako základní položka celkového nájmu platné až do konce roku 2016. Také je fakt, že vymáhání jakýchkoliv plateb po době vymahatelnosti je pouze stupidní snaha Daňhelky najít nějaký můj dluh. Dokonce to (viz. Příloha) ve své světlé chvílce sám potvrzuje.

Fond oprav je fond do kterého všichni pravidelně ukládáme finanční prostředky, aby v případě nákladnější opravy bylo krytí. Podle logiky Daňhelky se může stát, bude-li třeba realizováno dokončení zateplení objektu při nákladech 600 – 800 000 Kč, na které jsou v tomto fondu soustředěny finance, nám tento geniální správce, dle jeho způsobu myšlení a neznalostí, vypočítá pak doplatky 50 000 – 80 000 na každý byt.

Upozorňuji, že jakoukoliv úpravu příspěvků do tohoto fondu musí schválit všichni společníci na schůzi.

Aby to bylo přesně pochopeno – tak jak vložené příspěvky do tohoto fondu se v případě neprovádění žádných úprav nevrací tak se v situaci kdy se hradí takové úpravy, pak pouze z deponovaných peněz bez přenášení nákladů přímo na vlastníky dle výše podílů. To by ovšem instalovaný správce měl znát.

Rok 2016

Připomínám, že správce Daňhelka po neuhrazení nájmu za celý rok 2016, nikterak neprokazoval snahu tento roční nájem ihned zaplatit. Jak by se předpokládalo koncem roku 2016 anebo začátkem roku 2017. Uhradil část nájmu až po uveřejnění výpisu z účtu BD. Proč označuji jeho dodatečnou platbu nájemného za částečnou? Dle plateb nájemného na účet BD **ve výši 1426 Kč/měsíc** až do dubna stejného roku. Nepochybuji, že výpočet odborně provedl sám. Na poslední schůzi SVJ uváděl úhradu nájmu za rok 2016 ve výši cca 15 000 Kč.

Znamená to, že místo 17 112 Kč, což by dělal roční nájem, **dluží SVJ ještě 2 112 Kč.**

Nepochybuji, že jako dobrý hospodář určitě nezapomněl uhradit ze sumy 17 112 Kč příslušný úrok na účet SVJ...

Zaznamenal jsem také i jeho prohlášení o tom, že chce být dobrým hospodářem. Je to skutečně charakter. Přemýšlím, zda má jen dobré úmysly. Napadá mně určitá pochybnost, kdo kontroloval z SVJ, jestli Daňhelka se zhostil všech svých finančních povinností vůči SVJ v letech 2017 a 2018. Za situace když nikdo kromě něj nemá přístup na SVJ bankovní účet. Nepochybně můj odmítnutý návrh, aby účet byl účet zcela transparentní, za deklarovaného odporu Bačkovského, přišel vhod i Daňhelkovi.

Neslyšel jsem na této poslední schůzi SVJ, že by, když chce být dobrým hospodářem, navrhl zejména on, jako správce, provádění alespoň minimální kontroly hospodaření SVJ, tak jak je to ve všech normálních, i těch nejmenších, organizacích.

Očekávám, že bude ve smyslu mé odpovědi na jeho sdělení ze dne 6. 9. 2019 upraveny předpisy za rok 2017 a 2018 a jakékoliv zvýšení plateb přesně vysvětleno.

Vzhledem k tomu, že k účtu SVJ bez jakékoliv kontroly může jen, opět opakují, Daňhelka a vzhledem k mým zkušenostem s tímto člověkem, lze zcela vyloučit jakékoliv přehlédnutí či nedopatření, ale naprosto jasný úmysl prezentovat můj další případný dluh vůči SVJ. Označit toto jednání pouze za nehoráznost by bylo příliš slušné. Nelze to jinak klasifikovat než hrubé zneužití svého postavení v SVJ a především velká záměrná špinavost.

Jak se dá lehce spočítat platíme Daňhelkovi přemrštěné platby za jeho činnost. Prohlédl jsem si **mandátní smlouvu**, kde dokonce je uvedeno moje jméno aniž jsem byl u podpisu a projednávání.

Byl jsem velmi překvapen bodem č. 2 v kapitole „**Odměna správci**“, kde je zakotveno to co sami vidíte.

Čl. VII. Odměna správce

- 1) Za obstarávání správy domu, jak je sjednána dle čl. I. této smlouvy, uhradí společenství vlastníku správci odměnu. Odměna se hradí měsíčně na účet správce a je splatná do 14. dnů od vystavení daňového dokladu správcem. Správce vystaví daňový doklad do 12.dne následujícího po měsíci, za který byla odměna hrazena.
- 2) Celková měsíční odměna sjednaná ke dni podpisu této smlouvy činí:
 - 1) ekonomická a účetní část 16ks ne/bytových jednotek x 135Kč = 2160Kč / měsíčně
 - 2) úklid spol. prostor = 2100 Kč / měsíčně

Celková cena za body č.1,2, dle čl. VII odstavec. 2 je sjednána v celkové výši **4260Kč bez DPH/ měsíčně**

Za úklid společných prostor platíme **2100 Kč / měsíc** mimo to co se nám účtuje v nájmu. Takže to vypadá, že za úklid platíme **2-krát**. Poněkud se to vymyká normálnímu myšlení a určitě, a to doufám, bude všem vysvětleno, i z toho důvodu, že v příloze smlouvy, kde je jak vidno precizovaná (příloha 2). Činnosti představující úklid společných prostor uvedené v textu smlouvy je zcela nepochopitelné.

Dle této mandátní smlouvy **Daňhelka pobírá 68 160 Kč / rok** bez DPH, a to se nejen mně, ale asi i ostatním vlastníkům bude zdát mimořádně přehnané. Na příští schůzi SVJ budu žádat o projednání této situace. Pochybuji, že všichni byli informováni o tomto zcela nepatřičném ohodnocení činnosti...

Již vzhledem k bývalému, několik desítek let zpět, vedení BD.

Na závěr, vzhledem k roku 2016 si dovoluji panu správci připomenout druhý odstavec jeho zasláného dopisu v plném znění, aby i on měl svá slova na paměti.

Přestože Vám musí být, jakožto vlastníkovu bytové jednotky výše uvedená povinnost známá, tuto bohužel neplníte řádně a včas, neboť nastalo na Vaší straně prodlení s plněním peněžitého dluhu ze závazku hradit řádně a včas výše uvedené platby spojené se správou domu a pozemku.

Přílohy: Přehled předpisů na rok 2017
 Rekapitulace dluhů k 31. 8. 2019
 Dopis ze dne 19.7. 2011

Kopie: Ing. Rendl
 paní Frolíková

Ing. Pohořelský,
dne 10. 10. 2019