

Zpráva o činnosti Kontrolní komise SVJ Rodopská 3147-3151 za období září 2011 – říjen 2012

Kontrolní komise se sešla na svých jednáních pravidelně každý měsíc a naléhavé záležitosti řešila včas a dle potřeby. Především se zabývala následujícím:

1/ Zápisy ze schůzí výboru

KK vyzvala výbor SVJ ve složení Ing. Přikryl, M. Grüner, O. Rácová, aby včas sdělovali termíny svých jednání tak, aby se jich KK a vlastníci mohli zúčastnit. Výbor nereagoval, o svých zásadních rozhodnutích nikoho neinformoval a zápisy ze schůzí nezveřejňoval.

2/ Shromáždění září a listopad 2011

KK zpracovala průběh a obsah těchto shromáždění, vytvořila informativní zápis o jejich průběhu a ten umístila na webové stránky KK www.svjrodopska.cz. Výbor zápis neprovedl. Pro neúspěch těchto jednání připravila KK nové shromáždění v lednu 2012.

3/ Shromáždění leden 2012

KK svolala shromáždění, sestavila program a navrhla kandidáty na doplnění výboru a volbu výběrové komise. Výběr našich kandidátů k doplnění výboru byl vlastníky pozitivně přijat a zvoleni do výboru byli Ing. Karel Malý a Jiří Valenta M.A. Zvolení našich kandidátů a potvrzení existence výběrové komise je pro SVJ přínosem (zápis viz <http://svjrodopska.cz/shromazdeni>).

4/ Volba předsedy a místopředsedy výboru v únoru 2012

Na návrh Ing. Přikryla byla (po odstoupení RNDr. Prchalové v září 2011) do funkce místopředsedkyně nového výboru zvolena Olga Rácová. KK vznesla námitku proti této volbě s odůvodněním, že dochází ke kumulaci dvou funkcí, pokladníka s přístupem k bankovnímu účtu a místopředsedy s pravomocemi schvalovat proplácení faktur za dodané práce. Všeobecně je nepřípustné, aby tentýž člen výboru schvaloval a zároveň autorizoval platby z našeho účtu. KK vyzvala výbor, aby provedl novou volbu a funkce rozdělil. Výbor žádosti vyhověl na své schůzi dne 28. února 2012. Paní Rácová zůstala ve funkci místopředsedkyně a do funkce pokladníka byl zvolen Ing. Karel Malý (viz www.svjrodopska.cz/zapisy).

5/ Hodnocení všech předchozích shromáždění z pohledu prezentovaných **dokumentů** ze strany tehdejšího výboru a výborem pozvaných účastníků na jednání - únor 2012

a/ KK hodnotila předložený spis, údajně potvrzující kvalitu práce účetní Ing. Čauševič. Jedná se o „Odborné vyjádření č. 458-63/2011“ a je vypracováno Ing. Ladislavem Kubíčkem, členem české komory odhadců majetku. Vypracování tohoto dokumentu objednal Ing. Přikryl. O odborném posouzení práce jmenované zde není žádná zmínka. Za tento dokument zaplatilo SVJ Rodopská 12000,- Kč. Ing. Přikryl vydal souhlas k proplacení, Olga Rácová platbu z našeho účtu autorizovala. KK hodnotí tento akt jako hrubé porušení stanov SVJ a navrhuje tomuto shromáždění, aby zvážilo vymáhání škody na Ing. Přikrylovi a Olze Rácové. Tito byli zodpovědní za administrativní část chodu SVJ a vyjádření objednali (dokument k nahlédnutí v kanceláři SVJ).

b/ Energetický audit.

KK se zabývala nestandardním **postupem ohledně zadání vypracování energetického auditu a zahájení spolupráce s projektovou kanceláří Ateliér**, vedoucí k zateplení domu. Této Ing. Přikryl poskytl plnou moc s neomezenou platností a pouze se svým podpisem. Osoba přejímající plnou moc není uvedena (pouze nečitelná paraafa). KK vyzvala výbor, jmenovitě Ing. Přikryla, M. Grünera a O. Rácovou, aby své jednání odůvodnili a obhájili vynaložené prostředky ve výši 135.000,- Kč. Jmenovaní na svoji obhajobu doložili zápis z jednání výboru ze dne 29.5.2011. KK zjistila, že existují dvě verze tohoto zápisu. Původní zápis, obsahující osm bodů, byl pozměněn. Byl připsán bod 9/ s jednohlasným názorem výboru všech pěti členů k výše uvedenému. Komise věc vyhodnotila jako nepřípustný zásah do zápisu a zneužití dvou členek výboru, které se závěru této

schůze prokazatelně nezúčastnily. V zápise je uvedeno, že k bodu 8/ opouštějí schůzi a zápis bude dokončen členkou Rácovou. (zápisy k nahlédnutí u KK). Ani jeden z bodů zápisu neobsahoval důkaz o tom, že výbor jakýmkoliv způsobem informoval vlastníky o tom, že spolupracuje s firmou na zateplení domu a vydává na to finanční prostředky. Dále KK k této věci prostudovala objednávku. Tu podepsal pouze předseda Přikryl, ačkoliv to odporuje stanovám SVJ a dohodě výboru, že zakázky na práce musí podepisovat vždy dva členové výboru. Výše jmenovaní jsou plně zodpovědní za neúčelně a bez předchozího schválení shromážděním vynaložené finanční prostředky. Ve své objednávce nepožadovali finanční rozpočet, aby mohli alespoň rámcově o finanční náročnosti informovat vlastníky (zápisy a dokument Energetického auditu viz www.svjrodopska.cz nebo v kanceláři SVJ).

KK i noví členové výboru se průběžně seznamují s problematikou revitalizace domu a možností, zda bude zmíněný energetický audit a projekt k zateplení alespoň částečně využitelný pro budoucí revitalizaci našeho domu.

c/ Výpověď účetní Čauševič

KK vznesla námitky k rozhodnutí pana Přikryla, pana Grünera a paní Rácové ve věci zpětvzetí výpovědi účetní Čauševič, která jí byla doručena dne 26.7.2011. Tito, po skončení výpovědní lhůty ke dni 31.10.2011, jmenované oznámili, že výpověď berou zpět. Na obhajobu svého rozhodnutí a konání se odvolávali na výše uvedené Odborné vyjádření č.458-63/2011 (revokace výpovědi uložena v kanceláři SVJ).

Tímto krokem a následnou další špatnou prací paní účetní Čauševič, způsobili SVJ škodu. V roce 2012 musel výbor zadat odborné účetní firmě audit na naše účetnictví za roky 2010 a 2011. Výsledek byl jednoznačně negativní. S důsledky nekvalitní práce paní Čauševič se potýkáme dodnes (dokument Účetního auditu viz www.svjrodopska.cz nebo v kanceláři SVJ).

KK na základě šetření konstatuje, že proti vůli a názoru KK a tehdejších členů výboru (bývalé členky RNDr. Prchalové, pí Králové) a na základě nezvratných důkazů, dovolili (pan Přikryl, paní Rácová a pan Grüner) setrvání účetní Čauševič ve spolupráci a nadále jí propláceli faktury za neodvedenou nebo špatně odvedenou práci pro SVJ Rodopská.

Účetní Čauševič se dopustila následujících přestupků vůči mandátní smlouvě:

- chybného zpracování účetního vypořádání mezi SVJ Rodopská a SBD Stavbař
- chybného zpracování účetních závěrek za roky 2010, 2011, u kterých ani na základě prokázaných chyb ze strany výboru, neprovedla opravu a neprovedla uložení závěrek do sbírky listin – zápisy z výboru k dané věci v kanceláři SVJ, dále i Odborné vyjádření č. 358-63/2011
- v prosinci 2011 použila náš bankovní účet k soukromým platbám a převedla na nám neznámé účty částku ve výši 61 943,- Kč. (45000,- Kč převod peněz na neznámý účet, 13490,- Kč na nákup knih a 3453,- Kč na nákup wellness pomůcek - výpisy z bankovního účtu SVJ k nahlédnutí v kanceláři SVJ)
- nezpracovávala průběžně faktury a další účetní doklady SVJ a na požádání je odmítala vydat výboru a KK (emailová a písemná korespondence v kanceláři SVJ), dále i Zpráva KK o kontrole účetnictví z roku 2010, tj. Vyjádření k účetní závěrce za rok 2010, email s pí Čauševič (viz příloha)
- po ukončení mandátní smlouvy odmítla vydat účetní doklady a dosud vrátila pouze část (viz korespondence v kanceláři SVJ)
- měla přístup do emailu výboru SVJ a mazala z něho doručené emaily (viz příloha)
- neoprávněně dopisem napadla Jiřího Valentu z údajné urážky a pomluvy její odbornosti. Dopis obsahuje znaky výhrůžek a výmyslů a KK jej hodnotí jako zastrašovací útok (viz korespondence pana Valenty)

- prostřednictvím JUDr. Vladimíra Musílka, kterého uvádí jako svého právního zástupce, narušila závažným způsobem minulé shromáždění. Tento právní zástupce není sdružen v komoře advokátů a tudíž se na něho nevztahují zákonem stanovené lhůty a pravidla jednání ohledně komunikace mezi oběma stranami. Ze strany jeho a Ing. Čauševič je to projev nevěle uvést věci do pořádku (viz korespondence u právního zástupce SVJ Rodopská, JUDr. Ing. Evy Radové a též v kanceláři SVJ)

- včas nás neupozornila na změny v odvodu daní, sociálního a zdravotního pojištění u odměn orgánům SVJ, které nastaly s účinností od 1.1.2012. Nejednala v zájmu mandanta a způsobila tak překročení ročního rozpočtu na odměny, schváleného shromážděním. KK doporučila výboru, aby ve věci jednal, nepřipustil další navyšování nákladů na odměny a zajistil opravy zpětně od 1.1.2012. (podrobný popis viz příloha)

- některým členům výboru utajovala místo činnosti pro SVJ, tedy místa, kde je s našimi doklady pracováno a to za podpory paní Rácové, která nám sdělila, že tato informace podléhá zákonu na ochranu osobních údajů. Zároveň nás však vyzvala, že pokud něco od pí Čauševič chceme, máme si to tamtéž, tedy na utajovaném místě, vyzvednout (emailová korespondence viz příloha)

d/ KK hodnotila dokument **Návrh na změnu stanov SVJ Rodopská**, vypracovaný na objednání pana Příkryla, JUDr. Cyrilem Pazderkou a za tímto účelem byla se jmenovaným uzavřena dohoda o provedení práce za 5000,- Kč (viz kancelář SVJ)

Tento dokument obsahuje návrh změny stanov SVJ Rodopská, silně oklešťující práva vlastníků. Dobrý právník, který dbá etiky a profesionálního přístupu k věci, by takovou zakázku klientovi vymluvil s odůvodněním, že žádná požadovaná úprava není možná, neboť by odporovala vzorovým stanovám, které jsou závazné pro všechna SVJ a zároveň jsou pro vlastníky nevýhodná. Tato legrace nás stála 5000,- a výsledek užitečnosti je nulový.

6/ Porušení stanov SVJ předsedou Příkrylem

KK zjistila (viz email korespondence), že Ing. Příkryl, po celou dobu svého předsednictví, sdělil paní účetní Čauševič heslo do emailové schránky výboru SVJ a dopustil tak zasahování do našich záležitostí z její strany a vyrazování důvěrných informací cizí osobě.

V součinnosti s O. Rácovou, hrubě porušil stanovy SVJ, když jmenované poskytl přímý vstup do našeho bankovního účtu (viz příloha - sdělení banky ČSOB). Jmenovaná si v prosinci roku 2011 zaplatila z našeho účtu cca 60 000,- Kč na své soukromé platby (viz výše), které následně, po Vánocích, vrátila. Pan Příkryl i paní Rácová nejdříve zapřeli, že o těchto transakcích věděli a až na následující schůzi přiznali, že jim to bylo známo, ale situaci neřešili. Paní Čauševič jim řekla, že je to chyba banky ČSOB. S tímto tvrzením se spokojili, banky se nedotázali a žádné důsledky z tohoto jednání nevyvodili.

KK považuje tento postup opět za hrubé porušení stanov SVJ a vyzvala jmenované k okamžitému odstoupení z funkcí a vyzvala výbor k okamžitému ukončení spolupráce s účetní. Pan Příkryl a paní Rácová odmítli odstoupit a nadále obhajovali paní účetní, že vina je prý na straně ČSOB přesto, že o vyjádření banky nepožádali. KK i výbor věc prošetřili u ČSOB. Bylo jednoznačně prokázáno jejich plné vědomí a jejich písemný souhlas s poskytnutím neomezeného přístupu a platebním právům paní Čauševič k našemu bankovnímu účtu. Banka rovněž potvrdila, že zmiňované soukromé platby provedla a sama autorizovala přes svůj mobil pí Čauševič.

Na základě těchto důkazů navrhla KK výboru, okamžitě zrušit pí Čauševič přístup do našeho účtu a provést odvolání Ing. Příkryla a Olgy Rácové z vedoucích funkcí ve výboru SVJ. Stalo se tak na společné schůzi výboru a KK, dne 24.5.2012 a Ing. Příkryl zde prohlásil, že ze svého jednání vyvodí závěry, které blíže nespecifikoval. K tomuto dni byl do funkce předsedy výboru zvolen Jiří Valenta M.A.

KK trvá na tom, že Ing. Příkrylovi a Olze Rácové bylo prokázáno závažné porušení stanov. Podle čl.V, odst. 9 Stanov SVJ Rodopská je tak naplněna podmínka k jejich odvolání shromážděním, pokud se nerozhodnou odstoupit sami.

7/ Reklamáce oken u firmy PSP Group.

KK shromáždila všechny dostupné podklady, které by vedly ke zdárnému vyřešení oprávněných reklamací oken v bytech vlastníků. Spolupracuje ve věci s výborem a je mu v rámci svých možností nápomocna. Stávající výbor věc řeší ve spolupráci s právníky. Předchozí výbor, pod vedením Ing. Přikryla tuto záležitost zanedbal, podcenil neochotu zhotovitele PSP Group, reklamace řešit, neporadil se ve věci s právníkem ohledně tzv. právního nástupnictví mezi SBD Stavbař a SVJ. Následkem toho je nyní situace velice složitě řešitelná (korespondence s PSP Group v kanceláři SVJ a u právního zástupce JUDr. Ing. Evy Radové).

8/ Omluva panu Kamilu Navrátilovi.

KK považuje za nutné uvést na správnou míru údajný dluh pana Navrátila, který se nemohl domoci svých práv vlastníka, navzdory všem předloženým důkazům. Pan Navrátil byl na všech předchozích shromážděních veřejně označen panem Přikrylem, paní Rácovou a paní Čauševič jako dlužník. Pan Navrátil poskytl všechny důkazy i platné právní názory ve věci jeho údajného dluhu na nájemném. Po dobu dvou let mu byl neoprávněně zadržován přeplatek za služby a výbor nebyl schopen věc podle práva spravedlivě ukončit. Po několika měsících na základě podnětu nových členů výboru, učinila Olga Rácová konečně dotaz u odborníka, který jednoznačně potvrdil, že výbor musí vymáhat dluh na předchozím majiteli bytu a přeplatky za služby musí být panu Navrátilovi vyplaceny. Zaslala panu Navrátilovi omluvný dopis, přeplatky mu byly vyplaceny, ale minulý majitel, p. Šebek není k nalezení a jeho dluh zůstane na vrub SVJ, vinou výše jmenovaných. (omluvný dopis v kanceláři SVJ).

9/ Hodnocení spolupráce s předchozím vlastníkem SBD Stavbař.

KK byla při řešení některých záležitostí nucena požádat předchozího vlastníka SBD Stavbař o spolupráci. V tomto roce se jednalo především o součinnost při řešení reklamace plastových oken. Na jakoukoli naši žádost reagovalo SBD bez odkladu a v požadovaném rozsahu. KK zjistila, že reklamace na okna byla ze strany SBD uplatňována včas, byla o tom vedena náležitá dokumentace, reklamační opravy byly z jeho strany kontrolovány a protokoly byly postoupeny na SVJ Rodopská. KK při jakékoli komunikaci s pracovníky SBD Stavbař nezaznamenala neochotu při vyhledání dokumentů a pořízení kopii z nich.

10/ Hodnocení činnosti výboru pod vedením Jiřího Valenty.

KK konstatuje, že předseda Jiří Valenta, místopředseda Milan Grüner a pokladník Karel Malý, odvedli od posledního shromáždění velký kus práce. Nutno podotknout, že za absolutní neúčasti pana Přikryla a paní Rácové a jejich neochoty podílet se na jakémkoli zprůhlednění chodu SVJ. Zejména v kontrole účetnictví, kontrole smluv s dodavateli práce pro SVJ, důsledné poskytování informací vlastníkům a úzké a bezproblémové spolupráce s KK. Maximálně zprůhlednili financování, zpřístupnili informace každému členu SVJ.

Závěr.

Pan Přikryl a paní Rácová jsou dle KK pro činnost výboru SVJ nepotřební a proto KK doporučuje ukončení jejich působení ve funkci a náhradu přínosnějšími členy.

Nedílnou součástí této zprávy jsou přílohy na podporu tvrzení v ní obsažených. Zpráva, včetně příloh, bude umístěna na www.svjrodopska.cz, www.svj-rodopska.cz, v kanceláři SVJ nebo u KK.

Eva Prousková
předsedkyně Kontrolní komise

V Praze dne 15.10.2012