

## **Zpráva kontrolní komise pro shromáždění Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 409-420, 713 a 714 konaného dne 1. 11. 2016.**

Kontrolní komise pracovala ve složení Irena Smetáčková – předsedkyně,  
ing. Šimek, ing. Pokorný a p. Bartoš

### **Spolupráce Kontrolní komise a Výboru SVJ**

Ihned při první kontrole, kterou byla kontrola prezenčních listin shromáždění, Kontrolní komise (dále jen KK) zjistila, že stávající předseda Výboru p. Novotný, který se schůze nezúčastnil, byl podepsán na prezenční listině a dokonce volil za další tři vlastníky pomocí plné moci. KK na toto upozornila Výbor dopisem ze dne 21. 12. 2015 a na jednání KK s Výborem dne 13. 1. 2016 byl postup předsedy projednán a následně výsledky voleb přepočítány.

Tento výsledek kontroly zpochybňuje používaný systém voleb, který byl ze známých důvodů zaveden v roce 2014. Výbor se již od té doby vymyká vůli shromáždění a manipulací s organizací shromáždění a volbami prosazuje pro sebe výhodné akce. Za současné organizace shromáždění a způsobu voleb není možné ani schválit program tohoto shromáždění. Na minulých shromážděních byl zaveden způsob tzv. pohledového hlasování, kdy se ani nepočítá počet hlasujících pro, aby nebylo v zápise vidět, že nesouhlasila nadpoloviční většina přítomných. Vše začíná a končí vyplněním volebního lístku před jednáním shromáždění. Na shromáždění potom není možné projednat žádný podnět z pléna.

KK se několikrát pokusila s Výborem SVJ projednat řadu postupů, ale narazila na neochotu řešit skutečné problémy. Výbor SVJ při jednání stále používá účelová tvrzení, odvádí jednání na neexistující problémy, odmítá jakákoli svá stanoviska v zápisech projednat a klíčoví členové Výboru jednání opouštějí. Převaha podnětů a upozornění KK není na Výboru SVJ projednávána.

### **Činnost Kontrolní komise za období od 19. 11. 2015**

Doposud se KK scházela pravidelně 1x za měsíc, s výjimkou letních prázdnin, v případě potřeby se KK scházela i častěji. Na začátku roku si KK stanovila zásady své práce a komunikace KK navenek a také plán činnosti na rok 2016. Oboje je vyvěšeno ve skříňkách v jednotlivých vchodech, případně je toto k dispozici u KK. KK provedla následující kontroly:

1. Kontrola prezenčních listin shromáždění – viz výše.
2. Kontrola zůstatků na účtech  
Na všech 8 bankovních účtech SVJ je ke dni 30. 9. 2016 16.440.170,- Kč, z toho 4 účty jsou běžné a 4 účty jsou termínované vklady a spořicí.
3. Kontrola stavu pohledávek  
SVJ eviduje ke dni 30. 9. 2016 pohledávky za vlastníky a nájemci NP v celkové výši 173.871,- Kč. Se 2 bývalými vlastníky je vedeno exekuční řízení. Jedná se o pohledávky ve výši 36.358,- Kč. Soudní spor je veden s 1 vlastníkem. Jedná se o pohledávku ve výši 69.671,- Kč. Tento vlastník kromě toho dluží 9.746,- Kč v důsledku svévolného snížení předpisu měsíčních záloh. V této věci Výbor dosud nekoná.
4. Kontrola používání platební karty Výborem a kontrola dispozičních práv k bankovním účtům v únoru 2016  
KK zjistila, že se platební karta používá pouze k výběrům hotovosti do pokladny, čemuž také odpovídají zápisy uvedené v pokladní knize. KK dostala přehled

dispozičních práv ke všem účtům SVJ. Z přehledu vyplynulo, že k některým účtům měli dispoziční právo i lidé, kteří v tu dobu již nebyli členy Výboru SVJ. KK stanovila Výboru lhůtu k nápravě do konce května 2016. V této lhůtě byla náprava ze strany Výboru provedena.

5. Kontrola zápisu ze shromáždění ze dne 19. 11. 2015  
KK chtěla zkontrolovat zápis ze shromáždění, ale ještě 16. 3. 2016 nebyl k dispozici ověřený zápis ze shromáždění. KK opakovaně žádala Výbor o dodání ověřeného zápisu. Poté se tím KK přestala zabývat, protože konstatovala, že nemá žádné prostředky k tomu, aby donutila Výbor k dodání ověřeného zápisu.
6. Kontrola v kanceláři Výboru SVJ dne 11. 4. 2016  
KK provedla následující kontroly:
  - Kontrola smluv SVJ s Jablonkou  
KK dostala 3 platné smlouvy (podrobnosti jsou uvedeny ve zprávě o kontrole a zápise KK). KK konstatovala, že ve vztahu k Jablonce Výbor postupuje velmi liknavě a nedůsledně. KK zejména požadovala, aby Výbor zajistil doplnění technické dokumentace k předloženým smlouvám. To se doposud nestalo.
  - Kontrola pojistné smlouvy  
KK dostala pojistnou smlouvu na náš dům platnou od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016. K této smlouvě neměla KK žádné připomínky.
  - Kontrola knihy objednávek  
KK si vyžádala ke kontrole knihu objednávek. Zjistilo se, že Výbor žádnou takovou knihu nevede. KK opakovaně Výboru doporučila, aby evidenci objednávek zavedl, protože by to přispělo k lepšímu dohledání vazeb mezi objednávkami a fakturami. Kniha objednávek dosud neexistuje.
  - Kontrola řešení vodovodní havárie Jablonecká 414 z konce roku 2015  
KK si vyžádala chronologický popis celého postupu řešení a konstatovala, že Výbor řešil celou záležitost velmi liknavě a doporučila Výboru, aby vše začal řešit s naší pojišťovnou. To Výbor posléze také učinil, ale ukázalo se, že naše pojistná smlouva takovou událost nepokrývá, proto KK Výboru doporučila, aby nechal vypracovat pro rok 2017 novou pojistnou smlouvu.
7. Kontrola hospodaření SVJ  
KK provedla pravidelné kontroly hospodaření SVJ v jednotlivých čtvrtletích roku 2016. Byly kontrolovány přijaté faktury, účetní sestavy dodané firmou OptimCare, hotovost v pokladně a pokladní kniha. Pokladní kniha a příslušná hotovost byla ve všech čtvrtletích bez závad. Seznam konkrétních nedostatků z kontroly přijatých faktur a účetních sestav je uveden v přílohách zápisů číslo 4 a 6 z jednání KK.
8. Kontrola platných stanov SVJ  
KK provedla kontrolu platných stanov SVJ a dle názoru KK nejsou platné stanovy v některých částech v souladu s NOZ. Konkrétní připomínky KK uvedla v příloze zápisu číslo 5 z jednání KK a doporučila Výboru, aby tyto změny zapracoval do stávajících stanov.

### **Závěr z kontrol a návrh opatření**

Jedná se o opakující se nedostatky, jak dokladují zprávy KK pro shromáždění za roky 2011 až 2015. Vycházejí z toho, že neexistuje žádná evidence přijatých faktur a objednávek. Zjišťování oprávněnosti a správnosti faktur je velmi obtížné. Výbor se stále odmítá řádnou evidenci zabývat.

Ve výkazech od firmy OptimCare se stále opakují stejné nedostatky a navíc v poslední době dochází k omezování rozsahu výkazů poskytovaných KK prostřednictvím úložiště Google. Návrhy na opatření, která by KK navrhovala, jsou vzhledem k organizaci

shromáždění bezpředmětné, protože nemohou být vzhledem ke způsobu hlasování na shromáždění ani projednány, ani odhlasovány.

#### **Podněty vlastníků, které KK obdržela v roce 2016**

1. 26. 1. 2016 obdržela KK stížnost paní Nováčkové na jednání Výboru, které proběhlo dne 21. 1. 2016. KK vzala tuto stížnost na vědomí a doporučila paní Nováčkové, aby své připomínky písemně adresovala Výboru. Teprve v případě, že se k tomu Výbor nevyjádří nebo s vyjádřením nebude paní Nováčková spokojena, může KK nějak reagovat.
2. V dubnu 2016 obdržela KK dotaz Ing. Kamenického ohledně situace s Jablonkou. KK poslala Ing. Kamenickému jako odpověď veškerou korespondenci mezi KK a Výborem SVJ týkající se Jablonky a také všechny platné smlouvy uzavřené mezi SVJ a Jablonkou.
3. V září 2016 obdržela KK opakovaně podnět Ing. Slance týkající se závad na našem objektu v době předání objektu z SBD na SVJ. Na první podnět KK písemně odpověděla Ing. Slancovi v tom smyslu, že KK nemá k dispozici žádný seznam údajných závad, takže nemá co řešit. Na druhý podnět KK nyní zpracovává ve spolupráci s Výborem odpověď.

V Praze 19. 10. 2016

Za Kontrolní komisi:

Irena Smetáčková, v.r.  
Ing. Jan Pokorný, v.r.  
Vladimír Bartoš, v.r.  
Ing. Petr Šimek, v.r.