

Zpráva kontrolní komise pro jednání výboru SVJ dne 20. 2. 2012

I.

Kontrolní komise (KK) konstatuje, že výbor vlastníků jednotek (SVJ) v čele s předsedou RNDr. Ing. M. Šormem, Ph.D., vykonal velké množství užitečné práce v souvislosti s přípravou revitalizace domu na Štouračově ulici 17, 19, 21. Bylo dosaženo dílčích výsledků, byl zpracován projekt revitalizace a byla zahájena její první etapa (zejména oprava střechy domu).

KK však rovněž s politováním konstatuje, že se v práci výboru a předsedy opakovaně objevují problémy, které by mohly narušit atmosféru ve Společenství a vážně ohrozit dokončení revitalizace.

II.

Shromáždění 26. 1. 2011

KK shledává na přípravě a průběhu Shromáždění závady, jimiž se zabývala na třech svých zasedáních. Na těchto schůzích se rovněž seznámila s písemnými podněty Ing. M. Šorma týkajícími se práce výboru a jejího předsedy.

1. KK upozorňuje na tyto skutečnosti:

- a) Předseda výboru SVJ zasáhl bez předchozího informování výboru do programu shromáždění uvedeného v pozvánce. Jím provedené pozvání projektantů Stavoprojekty bylo krajně nevhodné vzhledem k tomu, že Stavoprojekta byla současně uchazečem o zhotovitelské práce. Na tuto skutečnost upozornila KK už na shromáždění.
- b) Sčítací komise nebyla odsouhlasena vlastníky přítomnými na Shromáždění. Předseda výboru SVJ si ji určil sám bez projednání ve výboru a tvořili ji členové jeho rodiny.
- c) Způsob sčítání hlasů, určený předsedou SVJ a předem neprojednaný výborem, byl složitý a nebyl v souladu se Stanovami SVJ. Na tuto skutečnost upozornil na místě člen výboru, a zejména zástupkyně SBD Průkopník. Námitky nebyly předsedou respektovány.

Kontrolní komise konstatuje, že i přes výše uvedené námitky je výsledek sčítání hlasů na shromáždění (SVJ) platný a zahájení revitalizace bylo schváleno.

- d) Podklady pro souhlas se stavebními úpravami nebyly předem projednány ve výboru. Podpisová listina neodpovídala předepsaným náležitostem: Na jednotlivých stránkách chyběl text, který svým podpisem účastníci schvalovali. Tento text nebyl ani veřejně přečten, přestože tento návrh byl na Shromáždění předložen.

2. Podání Ing. Šorma

- a) K výše uvedeným bodům se vztahují rovněž podněty v několika podáních, které KK zaslal Ing. M. Šorm.
- b) V jednom ze svých dalších podání Ing. M. Šorm vyjadřuje námitku ke způsobu výběru firmy, která provede 1. etapu revitalizace domu na Štouračově 17, 19, 21. Odvolává se přitom na bod 10 zápisu z jednání výboru dne 9. 1. 2012. Předseda v souladu s tímto bodem představil a doporučil na shromáždění 3 nevyřazené nabídky a vyzval všechny přítomné, aby se k návrhům vyjádřili, což se stalo. K výtce Ing. Šorma, že členové výboru se na shromáždění vyjadřovali k jednotlivým firmám (a to výslovně na dotazy z pléna), KK konstatuje, že neshledává nic nevhodného na tom, aby členové výboru vyslovili svůj odborný názor.

Kontrolní komise konstatuje, že Shromáždění právoplatně rozhodlo hlasováním s jasným výsledkem o vítězi výběrového řízení. Tuto skutečnost nelze nikterak zpochybňovat. Námitka o rozhodujícím vlivu jediného člena výboru na výsledek hlasování je zcela bezpředmětná.

3. Zápis ze shromáždění

KK považuje za nedobré, že dosud nebyl zveřejněn zápis ze Shromáždění. Rovněž diskusi, která jeho přípravu provází, nepovažuje za vhodnou. Oceňuje snahu místopředsedy výboru SVJ, který podle stanov zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti, svolat mimořádné zasedání výboru, na němž by byla přijata definitivní podoba zápisu. Tento návrh nebyl bohužel podpořen dostatečným počtem členů výboru.

KK má za to, že po zveřejnění úplného zápisu ze Shromáždění dojde k vyjasnění většiny bodů obsažených v sérii podání, jež komisi zaslal Ing. Šorm.

Resumé

Kontrolní komise shledává, že uvedené problémy vnikly v důsledku nezachování procesních pravidel, zejména nutnosti řádně projednávat, či alespoň konzultovat všechny záležitosti ve výboru SVJ. KK připomíná, že předseda výboru SVJ je reprezentantem kolektivního orgánu a je povinen takto veřejně vystupovat. Veškeré kroky je povinen předem důkladně projednat se členy výboru a za účasti zástupce KK.

III.

Právní záležitosti

Na shromáždění 22. 12. 2011 zazněly rozdílné názory na míru závaznosti projektu revitalizace pro zadávací dokumentaci pro výběr zhotovitele. Proto se z podnětu KK konala konzultace s advokátem Mgr. Hynkem. Této konzultace (kde byl rovněž diskutován související problém s pozemky) se zúčastnili dva zástupci KK (Dub, Valíček) a dva zástupci výboru (Kubiš, Zámečník). Navzdory intenzivní a autoritativní korespondenci předsedy výboru SVJ se jednání osobně nezúčastnil. Během výše zmíněné velmi užitečné a inspirativní

schůzky byli přítomní zástupci SVJ upozorněni na podstatná úskalí. Byli rovněž seznámeni s novými možnými přístupy zejména v souvislosti s problematikou pozemků.

Po konzultaci s advokátem bylo navrženo konání mimořádné schůze výboru, aby mohly být projednány podněty vzešlé z konzultace a neprodleně zahájeny některé kroky (např. příprava smlouvy s „majiteli“ pozemků). Předseda jednání nesvolal a nekonalo se.

KK doporučuje, aby výbor SVJ v záležitostech všech smluv, při jednání o pozemcích atd. systematicky spolupracoval s Mgr. Hynkem, který má důvěru celé KK a poloviny členů výboru a který nabízí SVJ systematickou spolupráci. Po schůzce zaslal všem členům výboru a KK písemné kvalifikované stanovisko. Předseda výboru své dosavadní odkazy na konzultace se „svým vlastním“ právníkem ještě nikdy nepodložil jeho oficiálním písemným stanoviskem.

IV.

KK konstatuje, že jednání výboru často končí nerozhodným hlasováním. Předseda výboru si v daném případě přisuzuje rozhodující dva hlasy. KK žádá předsedu SVJ, aby příslušnou pasáží ve Stanovách SVJ doložil tento krok. KK ani zástupkyni SBD Průkopník totiž není tato možnost hlasování známa.

S ohledem na přetrvávající problémy v jednáních výboru SVJ kontrolní komise důrazně doporučuje rozšířit počet jeho členů nejméně na 5. Lichý počet členů výboru je doporučen rovněž Stanovami SVJ. KK rovněž doporučuje, aby zápis byl vždy uzavřen a odsouhlasen na konci každé schůze výboru a aby obsahoval všechny náležitosti.

Kontrolní komise vyzývá všechny členy výboru ke klidné (náročné a zodpovědné) práci ve prospěch všech členů SVJ tak, aby případnými vnitřními záležitostmi nebyli zbytečně zatěžováni ostatní členové SVJ.

V.

Tato zpráva byla přijata jednomyslně KK dne 17. 2. 2012. KK žádá, aby se tato zpráva v plném rozsahu stala přílohou zápisu ze schůze výboru konané dne 20. 2. 2012.

PhDr. Ludmila Hanzíková, CSc.
předsedkyně kontrolní komise

Poznámka: Vzhledem k událostem dne 20. 2. 2012 tato zpráva nemohla být přednesena na schůzi výboru SVJ, a proto ji kontrolní komise předkládá přímo členům Společenství.