

Priebeh a vyhodnotenie vymáhania dlhu od správcovskej spoločnosti Váš správca, s.r.o. a z reklamácie vyúčtovania za rok 2013 a 2012.

V roku 2012 na domovej schôdzi informoval vlastníkov bytov na domovej schôdzi, konateľ spoločnosti p.Varga o situácii, ktorá vzniká v roku 2010, kedy z účtu domu bola odčerpaná suma 42.463,69 Eur jeho pracovníkom. Uviedol, že vrátenie všetkých prostriedkov na účet domu poukážu v troch platbách. V decembri 2011 poukázali čiastku 10.000.-Eur, do 4.12.2012 poukážu 20.000.-Eur a zvyšok 12.463,69 Eur najneskôr v priebehu roku 2013.

Neskôr vlastníci bytov pri kontrole ročného zúčtovania finančných prostriedkov za rok 2012, ktoré vlastníkom správca zaslal k 31.5.2013, zistili, že správca neoprávnene rozúčtoval vyššiu sumu finančných prostriedkov ako správcovi na domovej schôdzi vlastníci schválili na zvýšenie poplatku za správu domu.

Následne na domovej schôdzi vlastníkov konanej 27.11.2013, ktorej sa za správcovskú spoločnosť Váš správca s.r.o., zúčastnil riaditeľ spoločnosti p.Jonák, ktorý vlastníkov oboznámil o plnení záväzkov vyplývajúcich z vrátenia finančných prostriedkov. Uviedol, že sú vrátené dve čiastky, prvá čiastka 12/2011 v sume 10.000.-Eur a druhá čiastka do 4/2012 v sume 20.000.-Eur. Vrátenie tretej čiastky v roku 2013 nebolo uskutočnené, ale uviedol, že bude uhradená do 4/2014.

Takéto konanie vlastníci hodnotili ako hrubý nedostatok, ktorý mal byť oznámený okamžite vlastníkom. Vlastníci poukázali tiež na nedostatky, ktoré sú aj v ročnom vyúčtovaní. Nespokojnosť vyjadrili aj vlastníci p.Bis, ktorý nedostal od 7/2013 odpoveď od správcu na zaslaný doporučený list a e-mail.

Na schôdzi bol vzájomne schválený postup pri spracovaní ročného zúčtovania, " kontrola údajov ročného zúčtovania prítomnosťou a odsúhlasovaním zástupcami dvoch osôb z vlastníkov od 03.-05.2014 a 14 dní pred expedovaním, podpisom potvrdenia správnosti údajov. Tiež si vlastníci bytov zvolili troch nových členov výboru za odstupujúcich zástupcov vlastníkov a nestáleho poradného člena výboru. Na výbore zástupcovia vlastníkov na kontrolu a odsúhlasovanie ročného zúčtovania a na rokovanie so správcovskou spoločnosťou poverili dvoch zástupcov vlastníkov p.Bisa, p.Vavruška, poradného člena Laššákovú

Kontrolu účtovných dokladov sme začali vykonávať už vo februári 2014, kedy správcovská spoločnosť začala spracovávať ročné zúčtovanie. Najskôr sme si vypýtali účtovné podklady z účtov domu za rok 2012 a 2013. Pri kontrole týchto účtov sme zistili, že v účtovníctve je veľa nezrovnalosti ako aj, že nám nebola vrátená druhá čiastka dlhu v sume 20.000.-Eur, ako uviedol na schôdzi riaditeľ spoločnosti p.Jonák, ale len 16.000.-Eur. Taktiež sme zistili, že nám správca neuhradil 2.300.-Eur, ktoré mal uhradiť za nájomcu prenajatého priestoru p.Orta. Nakoľko ekonómka zistené nezrovnalosti s nami prejednávať nechcela, odkázala nas na konateľa spoločnosti. Dohodli sme si stretnutie s konateľom p.Vargom, na ktorom nám predložil ďalší termín vrátenia dlhu a to do konca mája 2014 a zapltenie dlhu p.Orta následne v júni 2014. Sľúbil tiež, že v ročnom zúčtovaní za rok 2013 budú vrátené zistené nezrovnalosti v účtovníctve ako aj, že budeme prizvaní na skontrolovanie vyúčtovania 14 dní pred jeho expedovaním vlastníkom.

Žiadali sme podklady k rozúčtovaniu nákladov za teplo, neumožnili nám ich skontrolovať. 14 dní pred dátumom, kedy má správca povinnosť zaslať vyúčtovanie vlastníkom, sme znova požiadali správcu o stretnutie. Termín prvého stretnutia konateľ zmenil. Na druhom termíne sme chceli prerokovať, či zistené nezrovnalosti finančných prostriedkov na účtoch domu sú zohľadnené v ročnom zúčtovaní za rok 2013, nakoľko nás pred zaslaním vyúčtovania na skontrolovanie neprizvali. Na rokovaní sa konateľ nezúčastnil, ale riaditeľ a právnička. O finančných nezrovnalostiach rokovať sa nedalo, uviedli, že nie sú pripravení nakoľko nič o tom nevedia. Taktiež sa vyjadrili, že už vyúčtovanie je zaslané vlastníkom. Rokovanie prebehlo formou debaty, nedostali sme žiadne konkrétne stanoviská, ktoré sa týkali finančných nezrovnalostí v účtov domov a v ročných vyúčtovaniach. Prostredníctvom výboru sme vyzvali správcu, aby od 2.6. - 6.6.2014 stanovil termín na vysvetlenie nezrovnalosti vyplývajúcich z kontroly, na čo však správca nereagoval aj keď na poslednom stretnutí deklaroval možnosť stretnutia mimo stránkových hodín.

Vymáhané financie vyplývajúce z dlhu Váš správca, s.r.o. :

1. Vráteneie odcudzenej sumy 16.463.-Eur, ktorú mal správca splatiť do konca roka 2013.

Vrátené : 31.8.2014 16.000.- Eur na účet fondu opráv,
zostáva vrátiť ešte 463.-Eur.

2. Uhradenie sumy 2.300.-Eur za prenájom spoločných priestorov, ktorú mal uhradiť správca.

Vrátené : 16.6.2014 2.300.-Eur do fondu služieb,
doposiaľ nie sú preúčtované na účet fondu opráv

3. Za rok 2012 správca neoprávnené odčerpá finančné z účtu FS na odmenu za správu domu v sume 8.533,64 Eur. V rozúčtovaní je suma 8.064.-Eur. Rozdiel je 469,64 Eur.

Vrátené : 16.6.2014 469,64 Eur do fondu služieb.

Vymáhané financie vyplývajúce z reklamácie vyúčtovania za rok 2013 a 2012.

1. V ročnom vyúčtovaní za rok 2012 zvýšenie odmeny za správu domu pod názvom "režijné náklady" bola vlastníkom rozúčtovaná suma 2.577.-Eur, čo je o 1.447,78 Eur viac, nakoľko vlastníci schválili zvýšenie o 1,21Eur/ mesiac /byt a PP. Podľa dohody s konateľom p.Vargom táto suma má byť vrátená vlastníkom v ročnom vyúčtovaní 2013 a to na každý byt v sume 18,09 Eur.

Vrátené : 16.6.2014 1.447,78 Eur na účet fondu služieb,
nie sú vrátené vlastníkom, budú dobropisom vrátené vo vyúčtovaní 2014 v sume **18,09Eur na každý byt.**

2. Pri kontrole rozúčtovania finančných prostriedkov za rok 2013 sme zistili, že správca na odmenu za správu domu odčerpá z účtu FS sumu 8.237,47 Eur, čo je viac o 1.518,93 Eur. Nakoľko vlastníkom bytov bola rozúčtovaná suma 7.045.-Eur, žiadame zo sumy 1.518,93 Eur, ktorú správca vrátil do fondu služieb, vrátiť vlastníkom bytov na jednotlivé byty časť tejto sumy vo výške 331,46 Eur, t.j. 4,14 Eur/byt.

Vrátené : 16.6.2014 1.518,93 Eur na účet fondu služieb,
nie je vrátená vlastníkom čiastka 331,46 Eur, bude dobropisom vrátená vo vyúčtovaní 2014 v sume **4,14 Eur na každý byt.**

3. V ročnom zúčtovaní finančných prostriedkov fondu opráv za rok 2012 je uvedená tvorba fondu opráv v sume 51.805,88 Eur. Z účtu fondu služieb bola na fond opráv odčerpaná suma 42.267,06 Eur, čo je rozdiel v sume 9.538,82 Eur. Zástupcovia vlastníkov žiadajú okamžite vyrovnať uvedený rozdiel 9.538,82 na účet fondu opráv.

4. V ročnom zúčtovaní finančných prostriedkov fondu opráv za rok 2013 sme zistili, že je rozdiel 3.682,49 Eur. Tento rozdiel je medzi sumou tvorby fondu opráv vo vyúčtovaní, kde je suma 54.045,88 Eur a odoslanou sumou z účtu fondu služieb kde je suma 50.363,39Eur. / V tejto sume je zahrnutá aj suma 4.578,49 Eur, ktorá sa rieši osobitne v bode 5 tejto reklamácie. Zástupcovia vlastníkov žiadajú okamžite vyrovnať uvedený rozdiel na účet fondu opráv v sume 3.682,49 Eur.

Bod 3. a 4. Vlastníci dostanú vyčíslenie rozdielu medzi účtovným a skutočným stavom

30.9.- 30.10.2014. Dajú prístup vlastníkom do Tatra banky – fond služieb a do ČSOB – fond opráv + splátky úveru.

5. V roku 2013 z účtu fondu služieb bola na fond opráv 19.12.2013 odčerpaná suma 4.578,49 Eur. Na fond opráv bola poukázaná 30.1.2014 suma 3.000.- Eur, t.j. o 1.578,49Eur nenej. Zástupcovia vlastníkov žiadajú okamžite vrátiť sumu 1.578,49 Eur na účet fondu opráv.

Nevrátené: Do 3.9.2014 bude **1.578,49 Eur** poukázané na účet fondu opráv.

6. V ročnom rozúčtovaní finančných prostriedkov za úpratovanie v roku 2013 je suma 3.107,84 Eur. Uhradená suma je 3.060.-Eur. Rozdiel je 44,84 Eur navyše. Zástupcovia vlastníkov žiadajú vrátiť uvedený rozdiel 47,84 Eur vlastníkom bytov, t.j. 0,56 Eur /byt.

Suma 44,84Eur bola vyčerpaná p.Kemenským na čistiace prostriedky pre dom.

7. V roku 2012 bola uhradená z účtu fondu služieb 1-mesačná platba za upratovanie v roku 2010 v sume 280,46 Eur. Táto suma bola z fondu služieb uhradená už v roku 2010 kde je aj rozúčtovaná na vlastníkov bytov. Zástupcovia vlastníkov žiadajú vrátiť uvedenú sumu 280,46 Eur na účet fondu služieb.

Pani Kubicová predložila zoznam faktúr a výpis z účtu za upratovanie za rok 2010,2011,2012. Po skontrolovaní **suma 280,46 Eur bola uhradená v roku 2012 oprávnene.**

8. Pohotovostná firma Modako účtuje neoprávnene za službu mesačne 0,50 Eur / byt ročne je to suma 481,44Eur. V zmysle zmluvy o výkone správy má si účtovať 0,30Eur, čo je 288 Eur. Firma Modako ročne na dom účtujú o 193,44 Eur viac. Správca nemal právo bez odsúhlasenia vlastníkov meniť výšku poplatku za pohotovostnú službu. Zástupcovia vlastníkov žiadajú tieto neoprávnene účtované financie prostriedky vrátiť. V zmluve o výkone správy je dohoda, že správca prehodnotí vtedajšiu pohotovostnú službu, ktorá uočtovala 9.-Sk/byt/mesiac, avšak správca nebol oprávnený bez odsúhlasenia vlastníkami uzavrieť novú zmluvu s dodávateľom, ktorý má cenu 15,06 Sk/byt/mesiac, t.j. vyššiu o 6,06 Sk.

Tento bod nie je doriešený.

9. V roku 2013 za dodávku ÚK boli uhradené finančné prostriedky z fondu služieb v sume 52.743,56 Eur. V nákladoch domu za ÚK je suma 39.864.- Eur. Na rozpočítanie tepla konečnému spotrebiteľovi bol spoločnosti Embra predložený celkový náklad v sume 37.300,70 Eur. Za teplo na TÚV boli rozúčtované finančné náklady v sume 18.484.-Eur. Zástupcovia vlastníkov žiadajú predložiť ku kontrole podklady, na základe ktorých boli čerpané finančné prostriedky z účtu fondu služieb na úhradu uvedeným finančným nákladom za teplo k ročnému rozúčtovaniu.

Podklady k rozúčtovaniu ÚK za rok 2013 predložila p.Kubicová 25.9.2014. **Kontrola neukončená.**

10. V ročnom zúčtovaní 2013 za dodávku vody boli uhradené finančné prostriedky v sume 10.168,59 Eur. V nákladoch domu je za dodávku vody uvedená suma 13.611.- Eur. Zástupcovia vlastníkov žiadajú predložiť ku kontrole podklady, na základe ktorých boli čerpané finančné prostriedky z účtu fondu služieb na úhradu uvedených. finančných nákladov za SV a TÚV /faktúry, zálohy, splátky, vyrovnania/ a podklady k rozúčtovaniu.

Podklady k rozúčtovaniu SV+TÚV za rok 2013 predložila p.Kubicová 25.9.2014. **Kontrola neukončená.**

11. V roku 2012 boli uhradené finančné prostriedky z fondu služieb za DF-2010 spoločnosti Dalkia v sume 16.360,96 Eur. Zástupcovia vlastníkov žiadajú predložiť ku kontrole podklady, na základe

ktorých boli čerpané finančné prostriedky z účtu fondu služieb na úhradu uvedených finančných nákladov.

Pani Kubicová predloží zoznam faktúr s dátumom úhrady Dálkie za rok 2010,2011,2012,2013. **Kontrola neukončená.**

12. V roku 2012 za dodávku ÚK boli uhradené finančné prostriedky z fondu služieb v sume 53.894.-Eur. V nákladoch domu za ÚK je suma 37.686.-Eur. Na rozpočítanie tepla konečnému spotrebiteľovi bol spoločnosti Embra predložený celkový náklad v sume 35.461,16 Eur. Za teplo na TÚV boli rozúčtované finančné náklady v sume 20.082,88Eur. Zástupcovia vlastníkov žiadajú predložiť ku kontrole podklady, na základe ktorých boli čerpané finančné prostriedky z účtu fondu služieb na úhradu uvedených finančných nákladov za teplo /faktúry,zálohy,splátky,vyrovnania/ a podklady k rozúčtovaniu.

Pani Kubicová predložila zoznam faktúr s dátumom úhrady Dálkie za rok 2010,2011,2012,2013 k 25.9.2014. **Kontrola neukončená.**

13. V ročnom zúčtovaní 2012 za dodávku vody boli uhradené finančné prostriedky v sume 9.801,23Eur. V nákladoch domu je za dodávku vody uvedená suma 13.646,27Eur. Zástupcovia vlastníkov žiadajú predložiť ku kontrole podklady, na základe ktorých boli čerpané finančné prostriedky z účtu fondu služieb na úhradu uvedených finančných nákladov za SV a TÚV /faktúry,zálohy,splátky,vyrovnania/ a podklady k rozúčtovaniu.

Pani Kubicová predložila zoznam faktúr s dátumom úhrady Dálkie za rok 2010,2011,2012,2013 25.9.2014. **Kontrola neukončená.**

14. Zástupcovia vlastníkov žiadajú predložiť za rok 2013 a 2012 ku kontrole všetky podklady finančných nákladov, ktoré boli uhradené spoločnosti ENBRA.

P.Kubicová predložila faktúry a ich úhrady späť do fondu opráv 25.9.2014. **Kontrola neukončená.**

15. Zástupcovia vlastníkov žiadajú predložiť za rok 2013 a 2012 ku kontrole všetky finančné náklady, ktoré vznikli vymáhaním nedoplatkov a podklady k vráteniu nedoplatkov z vymožených pohľadávok a trov konania.

JUDr.Cifrová má na starosti nedoplatky od neplatičov – pripraví zoznam neplatičov + stav vymáhania, resp. splátky alebo iného úkonu zabezpečeného správcom. **Kontrola neukončená.**

16. Zástupcovia vlastníkov žiadajú zdôvodnenie k nedoplatkom, ktoré sú k 31.12.2013 v celkovej sume je 35.287,94 Eur, prečo niektoré vysoké sumy nie sú vymáhané. Taktiež dokončiť refundáciu s Rekostavom.

Čaká sa zdôvodnenie od JUDr.Cifrovej.

17. Zástupcovia vlastníkov žiadajú zdôvodnenie, prečo neboli prízvaní ku kontrole vyúčtovania, ktorá mala byť vykonaná v zmysle uznesenia vlastníkov na DS, konanej 27.11.2013.

Zdôvodnenie neuviedli len konštatovanie, ktoré nesúviselo s povinnosťou prízvať zástupcov vlastníkov, poverených vlastníckymi vykonat' kontrolu vyúčtovania pred jeho doručením vlastníkom.

Odpoveď na reklamáciu vyúčtovania 2013 a 2012 zástupcovia vlastníkov neobdržali v stanovenej lehote, ale 10.9.2014, t.j. 27 dní po uplynutí lehoty.

Rekapitulácia k 28.9.2014 :

Suma vrátených financií : 21.736,35 Eur

Suma nevrátených financií, ktoré budú vrátené : 2.041,49 Eur

z toho suma 1.578,49 Eur do 31.9.2014

na sumu 463.- Eur nie je stanovený termín.

Suma, ktorá bude vrátená každému vlastníkovi vo vyúčtovaní 2014 : 22,23 Eur na každý byt

Suma, ktorá bude prevedená z účtu FS na FO : 2.300.- Eur, ktoré správca vrátil na účet fondu služieb + z vyčíslenia vymožených pohľadávok a trov konania ako aj iného úkonu zabezpečeného správcom.

Laššáková, Bis, Vavrušek