Stanovisko výboru SVJ k usnesení KK č.1 až č.4

Jednání KK č. 2021/11-1

- *Usnesení č.1 Revitalizace - individuální úpravy*

Je potřeba zajistit, aby členové SVJ byli dostatečně včas informováni o možnosti individuálních změn a úprav během revitalizace. Zejména na co mají vlastníci nárok a jaké budou finanční nároky.

Individuální změny, které jsou zasmluvněny v rámci revitalizace:
držáky satelitů
pouzdra na venkovní rolety
venkovní rolety
zasklení balkonů či mříže
u garsonek – sušáky prádla

Předpokládané Individuální změny, které pravděpodobně nejsou zasmluvněny v rámci revitalizace:
montáž / demontaž klimatizace
pouzdra na venkovní rolety u balkonů
venkovní rolety u balkonů
montáž / demontaž světel
systém odvětrání jader v jednotlivých bytech (bylo v původním projektu)

Doporučení KK: S ohledem na to, aby byla zajištěna spokojenost vlastníků i po revitalizaci a zejména s ohledem na minimalizaci zásahů do fasády po dokončení revitalizace a jednotné podoby domu, chceme požádat výbor SVJ, aby u předpokládaných Individuálních změn, které pravděpodobně nejsou zasmluvněny v rámci revitalizace, zjistil ceny těchto prací/služeb od zhotovitele. A aby zaslal s dostatečným předstihem vlastníkům seznam všech individuálních úprav i s ceníkem jak dle projektové dokumentace tak zjištěných cen. A to i s postupem kde, do kdy si mají vlastníci možnost tyto úpravy zajistit u zhotovitele.

Stanovisko výboru SVJ:
Držáky satelitů – viz Dotazník při hlasování per rollam před zahájením stavby.
Pouzdra na venkovní rolety – před zahájením stavby proběhla 4x informační schůzka generálního dodavatele NEPRO v úředních hodinách od 13-16 hodin.
Venkovní rolety - před zahájením stavby proběhla 4x informační schůzka generálního dodavatele NEPRO v úředních hodinách od 13-16 hodin.
Zasklení lodžií či mříží – dle schváleného projektu na shromáždění SVJ dne 6.10.2021 budou zasklené všechny lodžie viz schválená cenová nabídka výherce VŘ. Nové mříže na lodžiích budou instalovány dle schváleného projektu těm, kteří mříže před rekonstrukcí měli, nebo těm kteří tento individuální požadavek řešili při konzultačních schůzkách s generálním dodavatelem Nepro před zahájením stavby.
Předpokládané individuální změny - před zahájením stavby proběhla 4x informační schůzka generálního dodavatele NEPRO v úředních hodinách od 13-16 hodin, příprava držáků konzole na klima byla řešena Dotazníkem při hlasování per rollam.

- *Usnesení č.2 Zvýšení záloh a fondu oprav*

Dle informace z výboru ze dne 15.11. 2021 porostou od prosince 2021 náklady na vytápění a ohřev vody. Dále byla zahájena revitalizace.
Doporučení KK: Předložit shromáždění ke schválení per rollam zvýšení záloh do fondu oprav. A to s ohledem na to, aby nedošlo k situaci, že nebude dostatek disponibilních prostředků. Dále KK navrhuje výboru informovat vlastníky o růstu nákladů na vytápění s doporučením na zvýšení individuálních záloh s postupem jak to udělat, aby se předešlo situaci, kdy ve vyúčtování budou mít vlastníci velké nedoplatky a následně by SVJ mohlo zvýšit množství neplatičů.

Stanovisko výboru SVJ:
1/2022-2/2022 proběhlo hlasování per rollam. Schváleno nadpoloviční většinou všech vlastníků dle stanov.

- *Usnesení č.3 Připomínky k zápisu z 6.10.2021*

Chybí ty nejdůležitější změny oproti projektové dokumentaci.
Změna vzduchotechniky
Změny ve skladbě podlahy střechy
Zasklení jen ten, kdo bude chtít

Doporučení KK: Doplnit do zápisu, o které změny se jednalo, tak aby bylo zřejmé, které změny projektové dokumentace nebyly schváleny shromáždění SVJ.

Stanovisko výboru SVJ:
Změna VZT – projekt byl změněn na doporučení dodavatele z důvodu provedených rekonstrukcí koupelen vlastníku, kdy není možné provést montáž spínacích tlačítek ve všech 165 bytech. Budou vyměněny pouze pohonné jednotky ventilátorů umístěné na střeše.
Změna ve skladbě podlahy střechy - projekt byl změněn na doporučení dodavatele z důvodu úspory ceny za provedení nové střechy. Zůstane původní střecha, na kterou se provede střecha nová.
Zasklení lodžií jen ten, kdo bude chtít - dle schváleného projektu na shromáždění SVJ dne 6.10.2021 budou zasklené všechny lodžie viz schválená cenová nabídka výherce VŘ.

- *Usnesení č.4 Dodání podkladů KK*

Prosíme Výbor o následující součinnost:

Prosíme předložit podepsaný a ověřený originál zápisu ze shromáždění 27.11.2018
Prosíme předložit aktuálně platnou pojistnou smlouvu / potvrzení o pojištění na majetek SVJ nejlépe formou zveřejnění na stránkách SVJ. Současné limity zveřejněné na našich stránkách jsou z roku 2007.
Chtěli bychom poprosit o průběžné zasílání proplacených faktur.

Stanovisko výboru SVJ:
Všechny podklady jsou k nahlédnutí všem vlastníkům v kanceláři SVJ případně u správce bytového domu u SBD Praha.

Jednání KK č. 2022/03-2

- *Usnesení č.1 Komunikace výboru se členy SVJ*

Na základě podnětů některých vlastníků shledává kontrolní komise nedostatky v komunikaci výboru se členy SVJ. Jedná se např. o nedostatečné informace v souvislosti s chystanou revitalizací. Vlastníci si stěžují, že nemají informace o tom, kdy začne revitalizace a jak bude probíhat, zda bude zaskleno všem (ne všichni chtějí zasklít a někteří chtějí sítě místo zasklení, kvůli domácím mazlíčkům) a pokud nikoli, jaká bude cena, kterou si budou za zasklení hradit. Také je potřeba oznámit včas přesný typ konstrukce zasklení, aby obyvatelé věděli, s čím mohou počítat. Vlastníci byli pouze informováni vývěskou na výtahových dveřích, že po provedení revitalizace nebude možné dělat žádné úpravy na lodžiích, které by porušovaly fasádu. Nebyli však vyzváni k tomu, aby své případné individuální požadavky na osazení vybavením mohli nahlásit, řešit a případně nárokovat předem (kromě klimatizace a držáků satelitů) viz usnesení KK ze dne 28.11.2021.

Stanovisko výboru SVJ:
Před zahájením stavby proběhla 4x informační schůzka generálního dodavatele NEPRO v úředních hodinách od 13-16 hodin. Ostatní je vše v souladu se schváleným projektem a v souladu s harmonogramem stavby.

- *Usnesení č.2 Neoprávněné rozhodování výboru*

Kontrolní komise upozorňuje na nesrovnalosti ohledně rozhodnutí výboru v otázce zasklení lodžií a barvy fasády. V případě zasklení se jedná o nerespektování hlasování vlastníků uskutečněné v rámci shromáždění SVJ 21. 11. 2018. V zápise je uvedeno jako bod 3 a vlastníci se v něm nevyslovili pro návrh financovat zasklení všech lodžií ato z FO. Kontrolní komise vyjadřuje obavy, aby nedošlo ke znepokojení či rozčarování některých vlastníků, kterým bude lodžie zasklena proti jejich vůli a vnímá zde riziko možného trestního oznámení ve věci zpronevěry. V případně barvy fasády se jedná též o shromáždění 21. 11. 2022, přičemž hlasování je v zápise uvedeno v bodě 2. Kontrolní komise upozorňuje, že tehdy předložený návrh barevného řešení nebyl schválen. To však vyplynulo z dodatečného přezkoumání výsledků a vlastníci ze shromáždění odcházeli v domnění, že kromě projektu schválili také předložené barevné řešení. Netušili, že v jimi schváleném projektu je zakreslené jiné barevné řešení (celá žlutá fasáda) než to, které jim bylo ukázáno a není zde možné odvolávat se na to, že každý měl možnost se s projektem předem seznámit. Navzdory této skutečnosti vnímáme jako problematické, aby o finální variantě barevného řešení fasády, respektive o změně oproti řešení, které je součástí schváleného projektu, rozhodoval pouze výbor. Kontrolní komise upozorňuje na riziko možného právního napadení ze strany některého z vlastníků.

Doporučen í KK: Finální barvu a případné zasklení z FO nechat schválit formou per rollam shromážděním SVJ

Stanovisko výboru SVJ:
Na shromáždění SVJ v roce 2018 nebyl schválen žádný ze 3 předložených návrhů barevného řešení z důvodu nejednotnosti přání jednotlivých vlastníků SVJ. Z důvodu plnění SoD s dodavatelem, z důvodu získání stavebního povolení, z důvodů pokračování realizace stavby (havarijní stav vnější fasády), z důvodu stále se zvyšujících cen za materiál (ročně o 10-15%) výbor schválil variantu barevného provedení na základě 2 návrhů od projektanta DPU Revit, který celý schválený projekt shromážděním SVJ vypracoval. Tento krok byl nutný i z důvodu získání dotace NZÚ 2021+.
Ostatní - vše je provedeno dle schváleného projektu na shromáždění SVJ dne 6.10.2021.

- *Usnesení č.3 Prověření odškodnění za společnost Pecha*

Na základě podnětu od pana Marka Tylše, který se 8. 12. 2021 prostřednictvím emailu obrátil (nejen) na kontrolní komisi doporučujeme, aby výbor vážně prověřil všechny možnosti získat zpět alespoň část financí za škodu, která byla společností Pecha způsobena našemu SVJ, ať už se jedná o možnost čerpat pojistku SDB Praha nebo podání trestního oznámení na tehdejší samozvaný technický dozor, pana Jiřího Kejmara.

Stanovisko výboru SVJ:
Viz zápis ze shromáždění ze dne 6.10.2021 a dále dle doporučení právního zástupce SVJ – snahou našeho právního zástupce je získat dle rozsudku část ceny z díla prostřednictvím exekuce na dodavatele.

- *Usnesení č.4 Role KK při kontrole účetní závěrky aj.*

  KK prohlašuje, že jejím úkolem na základě stanov není kontrola účetních dokladů případně smluv a jiných dokumentů před jejím podepsáním výborem a že za správnost je odpovědný výbor, který dotyčné dokumenty stvrzuje svým podpisem. Kontrolní komise pouze „kontroluje zkontrolované", tedy kontroluje výbor a správnost jeho počínání.

  Stanovisko výboru SVJ:
  Všechny podklady k účetní závěrce 2021 byly a jsou trvale k nahlédnutí všem vlastníkům v kanceláři SVJ případně u správce bytového domu u SBD Praha.

- *Usnesení č.5 Využití společných prostor*

  Kontrolní komise žádá výbor o zpracování přehledu všech společných nebytových prostor v rámci objektu SVJ Ostravská. Jedná se o prostory původně zamýšlené jako prádelny, sušárny, kočárkárny apod. Prosíme o přehled aktuálního využití jednotlivých místností, informace o tom, kdo vlastní od prostorů klíče a následně doporučujeme tyto informace zprostředkovat obyvatelům našeho domu.

  Stanovisko výboru SVJ:
  Názor výboru SVJ je stejný jako minulého výboru a to, že z důvodu bezpečnosti, hluku, krádeží nebudeme pronajímat společné prostory cizím lidem ani vlastníkům SVJ. Všechny společné prostory jsou přístupné všem vlastníkům SVJ na vyžádání.

Jednání KK č. 2022/05-3

- *Usnesení č.1 Svolávání schůze výboru*

Kontrolní komise shledává porušení stanov při svolání schůze výboru SVJ dne 12.3. V článku VIII bodu 3 je psáno, že se, prostřednictvím svého zástupce, kontrolní komise účastní jednání výboru. A v článku VII bodu 12 je psáno, že se členové společenství jsou oprávněni účastnit jednání výboru. Nezveřejněním pozvánky. Neboť nikde nebyla zveřejněna pozvánka a ani nebyl zaslán kontrolní komisy či členům společenství e-mail došlo k porušení stanov SVJ.

Doporučení KK: Svolávání schůzí výboru vždy se stanovami SVJ.

Stanovisko výboru SVJ:
Součástí zveřejněného zápisu z jednání SVJ je vždy termín další schůze výboru SVJ. Tento zápis je vždy zveřejněný na webu a na informačních tabulích ve všech vchodech SVJ, zároveň je vždy zaslaný emailem KK. Výbor bere tento způsob zveřejnění konání dalšího jednání výboru SVJ jako pozvánku dle schválených stanov SVJ ze dne 6.10.2021.

- *Usnesení č.2 Neúplné podklady pro rozhodování společenství*

Výbor předložil ke schválení shromáždění per rollam bod „Schválení účetní závěrky za rok 2021“. Článek IX bod 3.10. stanov uvádí: "Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky". Výbor jako podklad pro rozhodnutí shromáždění v rozporu s článkem IX bodem 3.10. nedoložil Zprávu výboru společenství o činnosti (zpráva o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství) navíc se obvykle k tomu přikládala i zpráva správce.

Doporučení KK: Výbor by měl dodat členům společenství chybějící podklady k účetní uzávěrce. Dále by výbor měl předkládat návrh na schválení účetní uzávěrky vždy v souladu se stanovami.

Stanovisko výboru SVJ:
Všechny podklady k účetní závěrce 2021 byly a jsou trvale k nahlédnutí všem vlastníkům v kanceláři SVJ případně u správce bytového domu u SBD Praha.

- *Usnesení č.3 Prověření záchytného systému pro pohyb osob ve výškách*

Prosíme výbor o ověření, zda v rámci probíhající revitalizace bude vyřešen bod 2.3.1 z minulé zprávy správce (SBD Praha) a to konkrétně část:
"Střešní prostor rovněž postrádá, v současné době bezpečnostními předpisy vyžadovaný, záchytný systém pro pohyb osob ve výškách. Bez tohoto bezpečnostního opatření by mělo být zamezeno vstupu na střechy všem osobám (např. i dodavatelům a revizním technikům !). Riziko odpovědnosti za případný úraz nese statutární orgán SVJ. Záchytný systém by tedy měl být co nejdříve na všech střechách vybudován !"

Stanovisko výboru SVJ:
Mobilní záchytný systém na střeše byl nainstalován včetně vystavení výchozí revize dne 29.6.2022.

- *Usnesení č.4 Smlouva s SBD Praha*

  Smlouva s SBD Praha umožňuje každoroční nárůst o inflaci. Náklady na správu stále rostou a ohledem na očekávanou inflaci náklady porostou výrazně. Žádáme výbor o prověření možností snížení ceny za správu domu.

  Stanovisko výboru SVJ:
  Smlouva se správcem SBD Praha je platná a cena je obvyklá i u ostatních SVJ. SBD Praha spravuje v Praze více než 250 SVJ.

- *Usnesení č.5 Neoprávněné rozhodování výboru*

  Upozorňujeme na to, že stále nebylo vyřešeno USNESENÍ kontrolní komise č. 2, viz hlasování kontrolní komise s pořadovým číslem: 2022/03 – 2 - Neoprávněné rozhodování výboru.
  Doporučení KK: Finální barvu a případné zasklení z fondu oprav nechat schválit formou per rollam shromážděním SVJ

  Stanovisko výboru SVJ:
  Na shromáždění SVJ v roce 2018 nebyl schválen žádný ze 3 předložených návrhů barevného řešení z důvodu nejednotnosti přání jednotlivých vlastníků SVJ. Z důvodu plnění SoD s dodavatelem, z důvodu získání stavebního povolení, z důvodů pokračování realizace stavby (havarijní stav vnější fasády), z důvodu stále se zvyšujících cen za materiál (ročně o 10-15%) výbor schválil variantu barevného provedení na základě 2 návrhů od projektanta DPU Revit, který celý schválený projekt shromážděním SVJ vypracoval. Tento krok byl nutný i z důvodu získání dotace NZÚ 2021+.
  Ostatní - vše je provedeno dle schváleného projektu na shromáždění SVJ dne 6.10.2021.

- *Usnesení č.6 Zveřejnění usnesení*

  Žádáme výbor, aby zajistil zveřejnění hlasování kontrolní komise na elektronické nástěnce SVJ:
  https://www.ostravska.cz/
  Jedná se konkrétně o hlasování pořadové číslo:
  2021/11 – 1
  2022/03 – 2
  2022/05 – 3

  Stanovisko výboru SVJ:
  Výbor zveřejní Stanovisko výboru SVJ.

Jednání KK č. 2022/07-4

- *Usnesení č.1 Nevhodné chování předsedy výboru*

KK upozorňuje výbor na nevhodné chování předsedy výboru na jednáních výboru.

Stanovisko výboru SVJ:
Výbor toto upozornění bere na vědomí.

- *Usnesení č.2 Seznam změn projektu oproti schválené dokumentaci z roku 2018*

S ohledem na to, že zápis jednání shromáždění SVJ nebyl doplněn viz usnesení KK č. 3 – Připomínky k zápisu z 6.10.2021 z hlasování KK s pořadovým číslem 2021/11 – 1, žádáme výbor o předložení změn v revitalizaci bytového domu a to v této struktuře:
1) Změny mezi verzí projektové dokumentace schválenou shromážděním SVJ v roce 2018 a 2021. Na jednání shromáždění SVJ 6.10.2021 byly prezentovány pouze změny ve vzduchotechnice a skladbě podlahy střechy.
2) Další změny, ke kterým došlo od verze projektové dokumentace schválené shromážděním SVJ v roce 2021. A to včetně vyjádření kdo tyto změny za SVJ schválil.

Stanovisko výboru SVJ:
Schválený projekt dne 6.10.2021 je stále původní z roku 2018 bez změn. Cena díla nebude vyšší než schválená na shromáždění dne 6.10.2021, je nepřekročitelná. Výbor SVJ má schválený mandát pouze k podpisu SoD do výše částky výherce VŘ.
Uzavřený Dodatek č. 1 SoD - řeší pouze změnu tloušťky izolace z 12 cm na 14 cm (navýšení ceny cca o 1,5 milionů Kč) z důvodu získání dotace NZÚ 2021+ cca 7,5 milionu Kč.
Uzavřený Dodatek č. 2 SoD – řeší pouze rozšíření lodžií o 10 cm z důvodu ztráty šíře lodžií vlivem nalepení izolantu na vnější fasádu v prostoru lodžie.
Celková cena díla 69.547.757,61 Kč bez DPH schválená na shromáždění SVJ dne 6.10.2021 nesmí být překročena.

- *Usnesení č.3 Opětovná žádost o zveřejnění usnesení*

Opětovně žádáme výbor, aby zajistil zveřejnění hlasování kontrolní komise na elektronické nástěnce SVJ: https://www.ostravska.cz/ a to včetně tohoto. Kontrolní komise nepodléhá výboru, ale shromáždění. Výbor nesmí svévolně zadržovat informace od KK pro členy SVJ. Zveřejnění na elektronické nástěnce SVJ nepodléhá schválení výboru.

Jedná se konkrétně o hlasování pořadové číslo:
2021/11 – 1
2022/03 – 2
2022/05 – 3
2022/07 – 4

Stanovisko výboru SVJ:
Výbor zveřejní Stanovisko výboru SVJ.

- *Usnesení č.4 Neusnášeníschopný výbor*

Upozorňujeme předsedu výboru, aby pokud ví předem, že se na jednání výboru nedostaví členové výboru a výbor bude neusnášeníschopný, určil takový termín, kdy výbor bude usnášeníschopný.

Stanovisko výboru SVJ:
Účast na jednání výboru SVJ dne 13.6.2022 nebyla nadpoloviční (2 členové výboru ze 4). Program jednání výboru obsahoval pouze provozní informace, žádné usnesení výboru nebylo na programu schůze. Nepřítomní členové schůze byly omluveni. Dle stanov se musí konat schůze výboru SVJ min. jednou za 3 měsíce. Vzhledem k probíhající revitalizaci BD se výbor schází nadstandardně 1x za měsíc. KK by mohla respektovat tento nadstandardní přístup výboru. Vzhledem k tomu, že ani jeden bod Programu nevyžadoval usnesení výboru, není nutné, aby KK poukazovala na neusnášeníschopnost výboru.

- *Usnesení č.5 Jednání výboru*

Upozorňujeme výbor, že pokud je na jednání výboru poskytována nějaká informace, ať je poskytnuta a ne jen pro zápis konstatováno, že informace byla poskytnuta, ale na jednání výboru nezazní.

Stanovisko výboru SVJ:
Výbor zveřejní Stanovisko výboru SVJ.

Zjištění vlastníků - zaslané 9.5.2022:
- ptají se, zda spotřeba vody a elektřiny, kterou nepro odebírá z např 635 je ošetřena vodoměry a elektroměry a neplatime to – **Generální dodavatel stavby NEPRO stavební a.s. má nainstalovaný vlastní vodoměr i elektroměr.**

- zda je urychlena etapa 2, když je již lešení – **z důvodu volné kapacity dodavatele začala II. Etapa stavby již 2.6.2022.**

- ať pracovníci nemočí pred domem – **Dodavatel NEPRO stavební a.s. byl upozorněn, aby tento požadavek respektoval a provedl nápravu.**

- lepidlo na zateplovací systém není po celé ploše, spáry před pokladem zateplovaciho systému nejsou speciálně vyplněny (prý to bylo řečeno při prezentaci projektu, že se tak bude dít) – **Stanovisko TDS - lepidlo se na izolant nenanáší v celé ploše, pouze rámeček a tzv. buchty uprostřed. Provádí se to takto v souladu s normou i TP výrobce a bylo ověřeno kontrolami. Spáry mezi izolanty je zakázáno vyplňovat lepidlem.**

Několik dní intenzivně odkapává voda z hadice hozená na lešení u č.635. Nevím, kde je možné přívod vody uzavřít. Uzávěr na hadici je vadný a podchází. Někdo se to snažil řešit zlomem hadice, ale úniku vody tím nezabránil. Kdo to plýtvání vodou bude platit??? - **Generální dodavatel stavby NEPRO stavební a.s. má nainstalovaný vlastní vodoměr i elektroměr. Z toho vyplývá, že toto plýtvání vodou jde za dodavatelem stavby NEPRO stavební a.s.**

- *Usnesení č.6 Zasklení lodžií*

  Žádáme výbor, aby oznámil členům SVJ cenu zasklení za bytovou jednotku a vyžádal si souhlas se zasklením a úhradou této ceny u těch, kteří zasklení chtějí mít (kromě těch co ho již měli). A to s ohledem na to, že zasklení není možné hradit z fondu oprav, viz zápis ze shromáždění SVJ 21. 11.2018. bod 3.

  Stanovisko výboru SVJ:
  Dle schváleného projektu na shromáždění SVJ dne 6.10.2021 budou zasklené všechny lodžie viz schválená cenová nabídka výherce VŘ.

- *Usnesení č.7 Nový člen KK*

  Žádáme členy SVJ, aby se hlásili na uvolněné místo člena KK a to na adresu svjostravska@seznam.cz.

  Stanovisko výboru SVJ:
  Informace, aby se vlastníci SVJ hlásili na uvolněné místo člena KK bude zveřejněna po jednání výboru SVJ dne 11.7.2022.

Zapsal dne: 11.7.2022

Jan Blažek
předseda výboru

Danuše Plechšmídová
místopředsedkyně výboru

Vladimír Michálek
člen výboru

Ing. Pavel Šplíchal
člen výboru