

ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE

SVJ Ostravská 630-637 za období listopad 2021 - říjen 2022

Milí sousedé a vážení spoluvlastníci,

tak máme zatepleno! Vzhledem k aktuální výši cen energií jsme to zvládli za pět minut dvanáct. Celková vnější revitalizace navíc přinese zvýšení komfortu bydlení pro nás všechny. Jako kontrolní komise (KK) bychom rádi nejprve vyjádřili poděkování Janu Blažkovi a všem členům výboru, kteří se do toho dobrovolně vrhli, obětovali mnoho času a úsilí a projevili odhodlání i ochotu podstoupit určitá rizika. Dík patří i panu Čejnovi a všem členům předchozího výboru, kteří absolvovali náročná a dlouhá jednání a tuto akci de facto připravili. A je potřeba ocenit také ty vlastníky, kteří obětovali množství svého času a vložili úsilí do diskusí během příprav, nebo dokonce ve svém volném čase zpracovali různé návrhy.

Stávající kontrolní komise byla zvolena na podzim 2021 ve složení Hana Kynclová, Emil Šlemenda a Lukáš Matys a ihned se pustila do práce. V rámci celého období a zejména v jeho první polovině jsme průběžně komunikovali, účastnili se schůzí výboru a postupně také přijali celou řadu usnesení. Poukazovali jsme v nich na ta zjištění, která bylo možné vnímat jako potenciálně problematická a snažili jsme se vždy připojit i naše doporučení výboru. V létě 2022 se interakce mezi panem Šlemendou a předsedou výboru panem Blažkem vyhrtila do té míry, že se pan Emil Šlemenda rozhodl ukončit své působení v KK. Aktuálně jsme tedy v KK dva a na tomto shromáždění SVJ bychom rádi KK doplnili o jednoho člena/členku, neboť KK má být dle stanov tříčlenná.

Stanovy uvádějí, že úkolem KK je „kontrolovat činnost SVJ“ a doslova říkají: *„...zejména kontroluje činnost statutárního orgánu (tj. výboru), podává statutárnímu orgánu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s případnými návrhy na opatření vedoucí k odstranění závad...“*. Bylo pro nás tedy překvapující, že někteří členové výboru o této skutečnosti nevěděli a domnívali se, že úkolem KK je pouze kontrolovat účetnictví, případně činnost správce, tj. SBD Praha. Dle našeho přesvědčení se KK nemá vyslovovat pouze k finančním záležitostem, ale ke všemu, co souvisí se společným fungováním v rámci našeho domu, k problémům, které trápí jednotlivé obyvatele a v neposlední řadě i k úrovni informovanosti a komunikace ze strany výboru.

Patří tedy k podstatě práce KK, aby si všímala nejen toho, co se daří, ale poukazovala také na problémy či nesrovnalosti a tím pomáhala výboru a celému SVJ vyhnout se potížím a zlepšit soužití v našem domě. Proto nás velice mrzí, že komunikace výboru směrem k nám od počátku působila tak, že nás výbor nevnímá jako spolupracovníky, kteří mohou poskytnout cennou zpětnou vazbu nebo podněty, ale jako potíživý, kteří přehlížejí pozitivní kroky a hledají ve všem problémy.

KK nepochybně vnímá a oceňuje vše, co se podařilo. Zároveň jsme přesvědčeni, že jakékoli pozitivní zásluhy neznamenaají, že bychom měli přivírat oči před tím, co případně nemusí být v pořádku, ať už se jedná o materiální záležitosti, nebo třeba o nedostatečnou ochotu vyjít vstříc či projevovat úctu v komunikaci s vlastníky. Jedná se přece nejen o peníze a majetek každého z nás, ale také o to, s jakým pocitem se nám v našem domě žije.

ZJIŠTĚNÍ KONTROLNÍ KOMISE

Jednotlivá zjištění KK lze dohledat v usneseních, která jsme průběžně zasílali výboru. Výbor přímo reagoval jen jednou, kdy s časovým odstupem v souhrnném dokumentu okomentoval některá naše usnesení, avšak místy bez širšího vysvětlení nebo relevantní argumentace. Toto vyjádření lze najít na webu SVJ. Jednotlivá usnesení KK však na webových stránkách průběžně publikována nebyla. Bylo nám

totiž řečeno, že webové stránky SVJ jsou určeny pouze pro publikování zpráv výboru a nikoli KK. Jsme toho názoru, že by to tak být nemělo. Nicméně, pokud máte jakožto vlastníci zájem, napište nám mail a my vám můžeme všechna usnesení KK zaslat.

Na tomto místě se chceme pouze obecně vyjádřit k určitému napětí a dohadům, které provázely přípravy, ale také samotnou revitalizaci. Zdá se nám, že byly z velké části založeny na nedostatečném vyjasnění kompetencí. Tedy o čem přesně má rozhodovat výbor v rámci svého „zastupitelského mandátu“, a o kterých dílčích aspektech by mělo nebo mohlo rozhodnout SVJ prostřednictvím přímého hlasování, třebaže formou per rollam. Shromáždění sice schválilo projekt i celkovou cenu, nicméně ne vše bylo v projektu definitivně vyřešeno, ne vše bylo předem ukázáno, a ne ke všemu se měli vlastníci možnost vyjádřit, protože jim to nebylo k úvaze předloženo. Vlastníci tak mohli mít dojem, že do jisté míry schvalují „zajíce v pytli“. Argument, že každý měl možnost se s projektem předem seznámit nepovažujeme za relevantní už jen z toho důvodu, že většina laiků se v projektové dokumentaci nevyzná, nemají čas vše podrobně procházet anebo to ani z projektové dokumentace nebylo zřejmé. **Vnímáme jako klíčový úkol výboru zprostředkovávat všem vlastníkům informace adekvátním způsobem, aby se mohli kvalifikovaně rozhodovat.** Řada jednotlivostí však byla rozhodnuta výborem bez patřičné diskuse či bez přímého hlasování vlastníků. Jedná se např. o to, jaký zvolíme systém zábradlí a zasklení na lodžích, varianty jejich rozšíření, samotnou otázku, zda zasklení ano či ne, o finální barevnost fasády, případně dlažby nebo typu a vzhledu vstupních dveří, a všech podobných prvků, které mají pro obyvatele domu přímý uživatelský a estetický význam. Argument, že „lidi se nikdy neshodnou“ nevnímáme jako relevantní, jelikož různost názorů se vždy předpokládá a je na demokratickém hlasování, aby se prosadil většinový názor. **KK tedy klade otázku, zda a případně v jakých momentech lze názor výboru stavět nad většinovou vůli vlastníků.**

Zároveň to vnímáme jako výzvu do budoucna, aby – pokud je to možné – bylo při pořizování či realizaci různých úprav objektu rozhodování více založeno na přímo projevené většinové vůli vlastníků, přičemž úlohou výboru je připravit kvalitní podklady, tj. informace o možných variantách zhotovitelů i produktů a ideálně i jejich vizualizaci.

Jako druhý důvod určitých napětí vnímáme nedostatečně přehledné informování vlastníků o časovém horizontu plánovaných či probíhajících prací. **Průběžné a srozumitelné informování vlastníků o dění v domě a krocích výboru vnímáme také jako velkou výzvu do příštího období. Informace sdělované prostřednictvím strohých zápisů ze schůzí výboru nebo na jednoročním shromáždění se nám nezdají jako dostačující.**

KK chce také vyzvat všechny vlastníky, aby si bedlivě zkontrolovali práce odvedené kolem jejich bytu (zejména na lodžích) v rámci revitalizace a zjištění případných problémů a reklamace hlásili neprodleně výboru.

Na závěr chceme říci následující. Práce v KK je vykonávána zcela dobrovolnicky, bez nároku na finanční odměnu a členové ji dělají ve svém volném čase. Dle stanov se KK zodpovídá přímo vlastníkům a pokud vlastníci nejsou spokojeni s činností KK, mají právo členy KK odvolat. Zároveň nynější předseda KK, Lukáš Matys, prohlašuje, že z důvodu časového vytížení rád přenechá místo v KK někomu, kdo by mohl nabídnout své znalosti, zkušenosti, ba i morální integritu a působit v KK místo něj. Stanovy připouští ještě jednu možnost a sice zvolit místo KK jednu osobu, tzv. revizora, nicméně to vnímáme jako nezodpovědné a riskantní řešení.

Děkujeme za pozornost
Hana Kynclová a Lukáš Matys

Dne 30. 10. 2022