

Vážení členové Výboru,
po projednání a schválení na schůzi dne 31.1.2013 Vám Kontrolní komise sděluje následující:

1. Kontrola písemného hlasování:

a) KK si dovoluje připomenout, že dne 31.1.2013 oznámila Výboru, že písemné hlasování SBD SM je neplatné, protože chybí podpisy oprávněných osob. Dne 6.2.2013 KK požádala Výbor, aby bez odkladu informoval KK jakmile získá platný souhlas SBD SM s navrhovanými úpravami elektro rozvodů a vstupních prostor jakož i o splnění 75% většiny bez zápočtu neplatného hlasu SBD SM.

b) KK žádá Výbor také na základě podnětu vlastníka, aby po uzavření hlasování vyvěsil v každém vchodu kopii příslušné hlasovací listiny ve vývěsce.

2. Připomínky k zápisu ze schůze Výboru 22.1.2013

a) Na schůzi Výboru dne 22.1.2013 KK poukázala na nedostatečné zadání doby provedení úklidu sněhu v dohodách o provedení práce, kdy se pak stává, že sníh zůstane někde neuklizen třeba i celé dopoledne. Toto nebylo zahrnuto do zápisu ze schůze Výboru.

KK navrhuje zpřesnit pracovní náplň tak, aby ráno byl sníh uklizen do 7 hodin a odpoledne do 16 hodin.

b) KK konstatuje, že o zajištění oken společných prostor v průchozích chodbách v přízemí (bývalé prádelny a mandlovný) nebylo na schůzi Výboru dne 22.1.2013 hlasováno. KK považuje proto za předčasné vyhlášení poptávkového řízení na jejich zabezpečení.

K problematice KK uvádí, že za předměty odložené v těchto společných prostorách SVJ neručí. Prostory tedy nemohou sloužit na odkládání cenných předmětů vlastníků a pokud tak některý vlastník učiní, činí tak na vlastní nebezpečí.

Zabezpečení oken problém odcizení odložených cenných předmětů nevyřeší. Vždyť dovnitř se lze snadno dostat dveřmi.

c) Naopak **za neodkladné považuje KK zabezpečení kanceláře SVJ a jeho archivu**, protože jsou v nich uloženy veškeré důležité dokumenty týkající se domu (stavební dokumentace, projekty, smlouvy, zápisy ze Shromáždění, účetnictví atd.). KK opětovně připomíná Výboru, že povinnost zabezpečit dokumenty proti odcizení či znehodnocení ukládá statutárním orgánům právnických osob, což je Výbor SVJ, např. zákon o účetnictví.

3. Upozornění, požadavky a doporučení KK Výboru:

a) Ppřipomínáme Výboru, že Výbor rozhoduje jako kolektivní orgán hlasováním, což musí být patrné i ze zápisu. Povinnost hlasování vyplývá ze Stanov- čl.8, bod 8.10 písm.c).

b) Opakovaně upozorňujeme Výbor, že pro vlastníky zveřejňuje ceny prací, které jsou ve výsledku výrazně překračovány. Jeden z důvodů KK vidí ve skutečnosti, že Výbor zveřejňuje ceny bez DPH. KK žádá výbor od upuštění od této praxe, protože vlastníka tak jako spotřebitele zajímá pouze konečná cena, tj. cena včetně DPH.

V této souvislosti doporučujeme Výboru uvádět při jednání a v dokumentech, že schvalovaná cena je cena včetně DPH. Tím se předejde jejímu navýšení o DPH jako se stalo např. při dojednávání ceny za úklid střechy firmou NOVIS, kde z navrhované ceny 40 tisíc bylo rázem 45.600,- Kč.

c) S ohledem na trvalou nevyjasněnost rozsahu požadavků u obou akcí (Výměna elektroinstalace a Rekonstrukce vnitřních prostor) žádá KK Výbor, aby Kontrolní komisi i vlastníky v dostatečném předstihu seznámil s upravenými podrobnými zadáními projektů výměny elektro a rekonstrukce vnitřních prostor a aby umožnil vyjádřit se k nim.

d) KK žádá Výbor o předání harmonogramu přípravy obou akcí a o přesné, podrobné a okamžité informování o všech krocích, ke kterým se Výbor rozhodne v souvislosti s navrhovanými rekonstrukcemi a opravami. Tzn.: průběžně oznamovat KK oslovené odborníky (projektant elektrikář a projektant stavbař) a posléze oslovené firmy (dodavatele) a to vždy s uvedením všech identifikačních údajů o nich.

KK považuje za vhodné, aby Výbor o výše uvedeném průběžně informoval i vlastníky tak, aby vše bylo průhledné a kontrolovatelné a aby se KK i vlastníci mohli ke každému kroku vyjádřit.

e) KK upozorňuje Výbor, že výběrové (poptávkové) řízení na dodavatele a výběr dodavatele je povinnost a odpovědnost Výboru, kterou nelze delegovat. Není tedy na místě uvažovat o delegování výběru dodavatele na projektanty či stavební dozor.

Projektanti a stavební dozor by neměli být propojeni s dodavatelskými firmami a neměli by se podílet na jejich výběru.

KK vyjadřuje svůj nesouhlas se záměrem Výboru, aby se projektant a osoba provádějící dozor účastnila výběru dodavatele.

f) KK navštívila některé okolní domy na Proseku a opakovaně doporučuje Výboru, aby využil znalosti a zkušenosti členů Výboru SVJ Ctěnická, kde již mají za sebou výměnu elektroinstalace i část stavebních úprav, ve Výboru mají odborníky a člen Výboru Ing. Svoboda je ochoten se o své znalosti a zkušenosti s naším SVJ podělit, jak se již přesvědčil Ing. Hájek. Toto SVJ má cenné znalosti a zkušenosti nejen s výměnou elektroinstalace a se stavebními úpravami, ale i s požárními a jinými předpisy a praxí s jednáním a s uzavíráním smluv s dodavateli. Využitím znalostí a zkušeností členů Výboru SVJ Ctěnická je dle názoru KK možné předejít zbytečným výdajům a dalším problémům při zadávání a vypracování projektů pro poptávkové řízení, při samotném poptávkovém řízení, při výběru firem, sepisování smluv i provádění a kontrole akcí.

Ing. Svoboda např. doporučuje, aby projekty pro poptávkové řízení byly projekty konečnými, pečlivě promyšlenými a vypracovanými detailně, přesně a jednoznačně, aby se mohly stát nedílnou součástí smlouvy s vybranými dodavatelskými firmami. Další rada, která vyplynula z konzultací a ke které se Kontrolní komise jednoznačně připojuje je, aby se obě akce realizovaly nejprve v jednom vchodu a teprve po zkušenostech a připomínkách ve vchodech dalších. Totéž ovšem platí i o projektech a smlouvách, které KK doporučuje zpracovat a uzavřít nejprve na jeden vchod.

4. Zhodnocení přípravy akce Výměna el. rozvodů a Rekonstrukce vnitřních prostor:

Jsme v situaci, kdy se Výbor výrazně odchyluje od usnesení Shromáždění ze dne 12.5.2011 ve věci přípravy plánu oprav a rekonstrukcí. Pravidla pro výběrové (poptávkové) řízení nejsou vypracována a schválena.

Pokud Výbor obdrží od SBD SM platný souhlas s provedením akcí, měl by začít s jejich realizací. Podle sdělení Výboru se má jednat o investice za 22,5 mil.Kč. Jediným podkladem, který Výbor má jsou studie. Ty však vykazují řadu nedostatků, nejasností a nepřesností. Podle KK nejsou studie spolehlivým podkladem pro zpracování projektů, které Výbor zamýšlí zadat ani jasným vymezením našich požadavků na rekonstrukce. Může tak snadno dojít k zbytečnému předražení zakázek. Tak např. studie elektro má nedostatky, na které bylo písemně poukázáno ještě před vyhlášením podpisové akce. Zpracovatel studie sám přiznal na základě námitek KK 10% předražení (jeho slovy "rozpočtová rezerva") ve výši cca 1,5 mil. Kč. Kontrolní komise však poté shledala další nadhodnocení ceny za rozvodnice 2,6 mil. Kč/dům (17 tis. na podlaží) a další nemalé nadhodnocení ceny, které plyne z přebytečného dimenzování celého rozvodu v důsledku chybného zařazení všech 448 bytů do stupně elektrizace B (tj. vaření i pečení na elektro), zatímco v domě máme jen několik bytů (asi 5) takto připojených a všechny ostatní jsou ve stupni elektrizace A (tj. domácnost s plynovým vařením a pečením). Další nadhodnocení může být u protipožární odolnosti kabelů. Nejasnosti a nejednoznačnosti se objevují i ve stavební studii – např. v posledním materiálu z 9.12.2012 je v pracích uvedena pokládka dlažby 20x20 cm, zatímco v materiálu je uveden rozměr 70x70cm. Nejasný je i rozsah námi požadovaných prací. Např. přes vyjádření Ing. Hájka, že se počítá i s úpravami bývalých prádelen a mandloven ve spojovacích chodbách, ve studii nejsou zahrnuty atd. Dle názoru KK nemohou být studie bez dalšího upřesňování s vlastníky a s KK podkladem pro vypracování projektu pro poptávkové řízení.

V Praze dne 11.2.2013

M. Zábranská

předsedkyně KK

Společenství pro dům Jablonecká 698-711, Prosek