

k zápisu č.30 ze zasedání Kontrolní komise dne 30. ledna. 2012
předaného výboru 8.2.2012

Vážená kontrolní komise,

dovolte mi vyjádřit se k Vašemu zápisu.

Požádal jsem pana předsedu KK o neformální schůzku, abychom navzájem zkoordinovali aktuální názory výboru a KK, odstranili dusno a narovnali vzájemné vztahy členů obou volených orgánů na bázi vzájemné úcty a respektování. Zatím je ve výboru vnímáme, mírně řečeno, ze strany KK jako mrazivé až nevraživé. Vrcholem je chování člena KK pana Marvana, který bez zábran, písemně i slovně, zejména však bezdůvodně, uráží členy výboru.

A tak se ptám:

- 1) Je KK toho názoru, že si primitivní a sprosté urážky od pana Marvana máme nechat líbit?
- 2) Nebo máme s panem Marvanem zahájit občanskoprávní řízení?
- 3) Má KK za to, že člen KK si ke členům výboru může dovolit cokoli?

Nemohu necítit nevraživost KK a jmenovitě pana předsedy vůči výboru a mé osobě obzvláště. Pokud je projevem zklamání z výsledků voleb, pak je mi líto a nechci to dále komentovat, i když bych mohl.

Pokud pan předseda KK píše v zápise, že „Především upozornil na skutečnost, že předseda výboru Ing.Zasadil nepovažuje za nutné ukončit smlouvu s firmou Tommi, ...atd, pak se ptám, jak na to přišel. Pokud pan předseda KK uvádí, že se domnívám, že výměny výtahů jsou předčasné a zbytečné a doporučuje mi přečíst si zprávu od fy Otis, pak je to neúplné, nepřesné a pozměňující smysl toho, co bylo řečeno.

Ptám se podruhé:

- 4) Jak přišla KK k přesvědčení, že výtahy je třeba bez hlubšího posouzení vyměnit? Má dostatečné podklady k tomu, že tato cca desetimilionová investice je dostatečně zdůvodněna? A že výměna výtahů je to nejlepší, co je možno s nimi aktuálně udělat? Pokud KK takové podklady má, prosím o jejich předání výboru. Jde jenom o to, aby nemalé prostředky byly vynaloženy opodstatněně a ve správnou dobu. Navíc, nemýlím-li se, netěší se fa Otis v našem SVJ valné pověsti. Její zprávu si ale přečtu.

K zápisu KK č.30 část1) sděluji :

Schůzka obou předsedů byla neformální a nebyl z ní pořizován zápis. Mimo jiné jsem v dobré víře předal pro informaci zásobník operativních úkolů, aktuální k datu první schůze výboru, tj. k 21.1.2012, tedy třetímu dni po našem zvolení

Tento zásobník nenahrazuje zápis ze shromáždění vlastníků , ani plán oprav. Pokud se pan předseda KK obával, že ano, mohl se zeptat a já bych jeho obavy rozptýlil.

Budu jej i nadále využívat jako jednu z pomůcek pro plánování práce výboru a programu jeho schůzí. Bude doplňován o aktuální úkoly, plynoucí z provozu domů, námětů a stížností vlastníků i podnětů kontrolní komise. Je to plánovací pomůcka předsedy výboru.

K tomu předseda KK dodává, že „výbor musí ke správě majetku vlastníků přistupovat zodpovědně...atd.“

Ptám se potřetí:

- 5) Co shledává předseda KK na tomto seznamu úkolů nezodpovědným nebo neehospodárným?
- 6) Je to aktualizace informací a pokynů v případě havárií v domě?
- 7) Je to soubor úkolů k navození pořádku v SČD na Vršovické?

- 8) Jsou to úkoly k rozúčtování spotřeby vody a energií?
- 9) Je to úkol ke zhodnocení a dokladování nezbytnosti výměny výtahů?
- 10) Je to úkol zajistit a zkulturnovat vhodný prostor pro práci KK?
- 11) Je to úkol zajistit a zkulturnovat vhodný prostor pro práci orgánů družstva Garáže Moskevská?
- 12) Je to úkol upravit a zkulturnovat záchody v prostoru výboru SVJ, oddělit pánské a dámské?
- 13) Je to úkol odděleně uložit archiv správní a stavebně-technické dokumentace?

Jiné úkoly v tu dobu v zásobníku nebyly. Na druhou stranu nám KK sděluje, že je zaražená, že není řešen požadavek na zlepšení podmínek pro práci KK. Má to logiku? Registruje KK skutečnost, že na předchozí schůzi výboru byli zástupci KK osloveni, aby sdělili výboru svou představu na jednací místnost pro KK?

K usnesení KK č.1/30, část A) sděluji:

1. Pokud budou naplněny předpoklady plánu práce výboru na hlavních úkolech, bude výpověď podána 30.6.2012. Ve věci výběru nové správcovské firmy osloví výbor KK 30.4.2012
2. Za stejných předpokladů jako ad1) budou chyby v účetnictví vyřešeny do 30.6.2012, ačkoli shromáždění vlastníků požaduje termín do 31.12.2012. Jaká budou přijata opatření, aby se chyby neopakovaly nemohu předjímat, to vyplyne z řešení problému samotného. Budeme to tedy vědět 30.6.2012.
Otázka vytčení vad SČD byla vyřešena podáním vytýkacího dopisu MČ P10 v listopadu minulého roku.
Znovu děkuji KK za pomoc, kterou nám při sběru a evidenci plných mocí od vlastníků poskytl.
Jednání o kompenzaci ze strany MČ P10 byla zahájena v r.2011, jsou z nich zápisy a budou pokračovat i v r.2012. Ukončení předpokládám do 30.6.2012
3. Otázku příjmů vlastníků z pronájmu společných prostor výbor řeší – nikoli neřeší, a to v součinnosti s Tommi. Informaci pro vlastníky o částkách, které jim z toho náleží a způsob jejich výplaty budeme v řešit pracovním pořádku, avšak nikoli do 20.2.2012. To je evidentně neadekvátní termín

K usnesení č.1/30, část B), úkoly ze „zásobníku“ sděluji:

4. Problém je zastaralý, trvá od samého počátku existence SVJ. Přijali jsme záměr jej řešit, leč v obzoru 14 dnů je to zcela nereálné. Za Váš komentář k tomuto bodu děkuji.
5. Na schůzce předsedů jsem sdělil, že výbor k realizaci výměny výtahů přikročí na základě vyhodnocení podkladů, které vedly k vyvolání tohoto úkolu, případně vyžádá další expertízy a posoudí i další souvislosti tak, aby byla jistota, že tento vysoký náklad bude vynaložen efektivně. Samotná zpráva od fy OTIS, již dříve kritizované za špatné provádění údržby, mi nestačí.

Závěrem

Je obtížně pochopitelné, proč KK požaduje od nynějšího výboru v vyřešit extrémně krátkých termínech problémy, které byly zanedbány v předchozích letech, tedy nikoli tímto výborem. Navíc za okolností, kdy ke dni zápisu KK č.30 byl výbor ve funkci 12 dní a zbývalo 6 dní do ustavující schůze družstva Garáže Moskevská, v jehož přípravném výboru byli tři dnešní členové výboru SVJ extrémně zaneprázdnění, protože nikdo jiný se práce v přípravném výboru neujal.

Vnímám to jako pokus KK o šikanování výboru. Otázky pana předsedy KK jsem nicméně zde vypořádal beze zbytku a tímto jej žádám, aby jednotlivě a rovněž písemně odpověděl na mé otázky č. 1 až 13.

Žádám, aby toto mé stanovisko bylo připojeno k zápisu č.30 jako příloha. Pokud bude se zápisem KK č.30 v budoucnu jakkoli nakládáno, pak prosím vždy společně s touto přílohou.

V Praze, 12.2.2012

Projednáno na výboru a navrženo usnesení do zápisu č.5/2012

Výbor SVJ se stanoviskem předsedy souhlasí

Vladimír Zasadil

Za KK převzal: Ivo Novák

	Úkol	termín	Garant úkolů	Spolu- pracuje
1.	VYPOŘÁDÁNÍ VAD SČD a) Zkontrolovat předpis, kolik má MČ platit na účet dlouhodobých záloh SVJ (FO) z nebytů, zejména z garáží. b) Zkontrolovat, kolik MČ do FO skutečně zaplatila v letech 200,10,11. c) Dohledat rozpočet k návrhu opravy pochozích teras (expertíza z března 2010 - SOUBOR OBJEKTŮ VRŠOVICKÁ – Návrh opatření zamezující zatékání a degradaci terasových zdí) d) Pokračovat v jednání s MČ P10	30.6.2012 28.2.2012 28.2.2012 21.2.2012 8.3.2012	Zasadil Nekolová Nekolová Kubásek Zasadil	výbor
2.	VYPOŘÁDÁNÍ VAD Z NÁLEZU AUDITŮ ÚČETNICTVÍ ZA R. 2009, 10 a) Vyžádat zpět od KK účetní závěrky Tommi 2009,10 a nález KK b) vyjednat součinnost a poradenství Ing. Valeše, návrh smlouvy c) Návrh dalšího postupu	30.6.2012 15.2.2012 28.2.2012 16.3.2012	Nekolová Zasadil Nekolová Nekolová	výbor Valeš, Tommi
3.	VYÚČTOVÁNÍ A ROZÚČTOVÁNÍ SPOTŘEBY VODY A ENERGIÍ ZA R. 2010,11 a) Shrnutí a vyhodnocení podkladů z oblasti, vyúčtování a rozúčtování, které má výbor až dosud k dispozici – vymezit problémy, které je nutno přezkoumat a narovnat. b) Shrnutí a vyhodnocení podkladů z oblasti přiřazení spotřeby k patním měřidlům z ohledem na problémy ad a) c) Vyvolat jednání na úrovni výboru SVJ a Tommi P10 d) Návrh dalšího postupu	30.3.2012 20.2.2012 20.2.2012 28.2.2012 8.3.2012	Nekolová Nekolová Zasadil Zasadil Nekolová	výbor výbor Kubásek Tommi výbor
4.	PŘÍJMY VLASTNÍKŮ Z REKLAM ZA R. 2010,11 a) Inventura reklam, skutečně umístěných na objektech SVJ a pokrytých smlouvami b) Ověřit vyúčtování příjmů z reklam za r.2009,10,11 a jejich rozúčtování vlastníkům jednotek	30.3.2012 24.2.2012 24.2.2012	Bulant Bulant Bulant	výbor Konigsbauer Tommi
5.	VYPOVĚDĚT MANDÁTNÍ SMLOUVU S FOU TOMMI a) vypořádání vad účetnictví z nálezu auditu za r. 2009,10 b) vyúčtování spotřeby vody a energií za rok 2010,11 c) vypořádání příjmů vlastníků z reklam za r. 2010,11 d) vypořádání dalších povinností Tommi dle mandátní smlouvy, e) rozhodnout o požadavcích výboru na novou spr. firmu h) vypovědět Tommi a uzavřít novou mandátní smlouvu	30.6.2012 30.6.2012 30.3.2012 30.3.2012 30.4.2012 30.4.2012 30.6.2012	Zasadil Nekolová Nekolová Bulant výbor Výbor Zasadil	Výbor, KK Tommi Tommi Tommi KK Výbor

Pro získání kompletních údajů, které by vedly ke zjištění nerovnoměrnosti v čerpání vody mezi našimi domy je potřebné:

- a) sjednat schůzku se správcovskou firmou Tommi a vyžádat si součet odečtů bytových spotřeb, pověřit jí zjištěním, zda v domě Uzbecké nedochází k úniku vody a další potřebné údaje.
- b) sjednat schůzku s firmou Ista a seznámit detailně se způsobem, kterým se v současné době rozúčtovává studená voda SV pro dům Uzbecká a studená voda pro TUV pro všechny tři domy z patního měřidla domu Uzbecká, a zjistit, zda je toto rozúčtování stanovené v roce 2005 stále aktuální, případně stanovit nová kritéria odpovídající současnému stavu.
- c) Pokud se zjistí, že na domě Uzbecká je skutečně zvýšená spotřeba SV, oproti ostatním domům, zjistit důvody a sjednat nápravu.

Postup při prověření správnosti rozúčtování služeb za rok 2011

Již v předstihu se zabývat podklady pro vyúčtování roku 2011, aby se neopakovaly nedostatky zjištěné v roce 2010.

Postup k nápravě dosavadního technického vybavení pro měření vody a elektrické energie pro rok 2012 a další

- a) Zajistit v co nejkratší lhůtě instalaci vodoměru na vstupu studené vody do ohříváče teplé vody na Uzbecké a další opatření vyplývající z rozboru Ing. Vilibalda Zunta, který zajistil p. Lubomír Hokr.
- b) Zajistit, aby výstupy z elektroměrů byly účtovány skutečnému spotřebiteli či spravedlivě rozúčtovávány. Doplnit případné chybějící elektroměry.
- c) Zvážit možnost sjednání auditu nejen pro spotřebu vody a elektřiny, ale také tepla s cílem zjištění, zda není možné do budoucích období zavést úsporná opatření.
- d) Zajistit prověření nadměrného čerpání vody úklidovou firmou a v souvislosti s tím, řešit i její pronájem společných částí domů společně s měřením vody a elektřiny.
- e) Prověřit možnost zvýšeného čerpání vody dalších vlastníků či nájemníků.

Zpracovala: H. Nekolová