**Komentář k výkazu fondů SVJ Nám.Dr.Holého 1050 za r.2020**

Poznámka:

Černý text = původní dotaz

Modrý text = odpověď výboru SV

Červený text = vyjádření k odpovědi výboru

Zelený text = odpověď výboru SV II

**Výbor: Všechny částky uvedené ve výkazu fondů prošly schválením a kontrolou výborem a správcem SV.**

**FOND OPRAV**

1. Činnost zhotovitele dle příkazní smlouvy A 1019/2019 – dle příkazní smlouvy měla být příkazníkovi vyplacena za spolupráci při podání a vyřizování žádosti o dotaci na stavbu výtahu odměna rozdělená na tři části a to první část ve výši 50.000,-Kč, druhá část ve výši 5% z dotace (80.000,-Kč) a třetí ve výši 20.000,-Kč. Ve výkazu je ale uvedena navíc částka 50.000,-Kč!?

Odpověď:

Vzhledem k požadavku MMR na vypsání, organizaci a vyhodnocení výběrového řízení podle zadaných pravidel MMR byl uzavřen dodatek ke smlouvě A 1019/2019 v částce 50000,-Kč.

Vyjádření k odpovědi:

Dle čl.2.1 písm.c Příkazní smlouvy č.A1019/2019 měl příkazník zajistit Výběrové řízení dle Metodického pokynu MMR. V den ukončení výběrového řízení měla být vyplacena třetí část odměny, tj. 20.000,-Kč (viz čl.5.4. Příkazní smlouvy). Není tedy jasné, proč byl uzavřen dodatek smlouvy na činnost, která již byla do smlouvy zahrnuta?

Odpověď:

Dodatek k příkazní Smlouvě A 1019/2019 byl podepsán po získání dotace MMR, odměna příkazníkovi zahrnuje veškerou agendu požadovanou MMR v průběhu stavby v částce 50000.-Kč.

1. Z jakého důvodu bylo nutné vyhotovit grafickou část projektu 2x? (vyplacena částka 15 125,-Kč a následně za změnu 15730.- )

Odpověď: Na základě rozhodnutí VSV a TDS a statika a konzultacemi s SO MČ P8 a vzhledem ke stoupajícím cenám mikropilotážních prací (odhadem 1,5mil.Kč) a chování dobrého hospodáře, byl zadán hl. projektantovi alternativní projekt s grafickou částí pro ocelovou konstrukci se základovou deskou (změna založení a vazby na stavební konstrukci domu pro změnu stavby před dokončením).viz dokument na webu – financování výstavby výtahů.

Vyjádření: Ve své připomínce k projektu jsem upozorňoval na skutečnost, že v projektu není dostatečně řešeno založení výtahové šachty, a že musí být proveden bližší geologický průzkum a podle jeho výsledku rozhodnuto o řešení základů tak, aby bylo jasné technické řešení, rozsah prací a cena a to vše před podepsáním smlouvy se stavební firmou a před zahájením prací. Bohužel toto upozornění nebylo akceptováno, smlouva byla uzavřena, práce zahájeny a teprve potom se řešily problémy se základy. Stavba musela být ve fázi částečné demolice na 3 měsíce pozastavena s nepříjemným dopadem na životní prostředí v domě a řešil se dodatek ke smlouvě na provedení víceprací. Při stanovování ceny víceprací je vždy investor v pozici slabšího partnera, když jsou práce již zahájeny a dodavatele lze už jen těžko měnit.

Odpověď:

Geologická a geotechnická firma provedla průzkum podloží, z kterého nevyplynulo jednoznačné řešení založení šachty. Odborníci navrhli připravit obě řešení, proto byly vypracovány dva nezávislé projekty, abychom stihli termíny pro získání dotace od MMR.

1. Proč bylo pozdě doloženo stavebního povolení a v důsledku toho vyplacena částka 5 000,-Kč (pokuta)-?

Odpověď: Pozdní doložení stavebního povolení pro MMR. Vzhledem ke urychlenému projednávání a předání podkladů pro stavební povolení pro projekt č.9 včetně souhlasů všech vlastníků,včetně vyřešení dotazů některých vlastníků k projektu a tím k pozdnímu získání stavebního povolení a následně, vzhledem k termínu podání na MMR,

který jsme nestihli, udělilo MMR správní pokutu ve výši 5000.-Kč. Při nadcházejícím prvním jednání Výboru SV se rozhodne, zda tuto částku budeme po vlastnících, kteří zavinili svými obstrukcemi tento stav, částku vymáhat.

Vyjádření: Formulace odpovědi je poněkud nejasná (pokuta zaplacena vzhledem k urychlenému projednávání…?). Hlavní příčinou byly obstrukce některých vlastníků? O jaké obstrukce se jednalo? Z odpovědi by se dalo usoudit, že pozdní získání stavebního povolení způsobili vlastníci, jejichž dotazy a připomínky k projektu musely být vyřešeny. Připomínky byly podány pouze k projektu výtahu v domě 1050/10, na který bylo vydáno stavební povolení 1.4.2019. Teprve následně bylo zadáno vypracování projektu na výtah v domě 1050/9 k jehož projednání s Odborem výstavby MČ P8 jsme pro urychlení dali plnou moc JUDr. Holubkovovi (o jeho průběhu a výsledku jsme nebyli dodnes informováni) a k tomuto projektu již žádné připomínky nebyly. Příčinou pozdního vydání stavebního povolení výtahu v domě 1050/9 bylo podle mého názoru chybné rozhodnutí výboru o vypracování samostatného projektu výtahu pouze pro dům 1050/10 místo společného projektu pro oba domy, který by byl levnější než dva samostatné projekty a byl by dokončen v potřebném termínu.

Odpověď:

viz bod 2, kdy projekt č.9 byl připomínkován a tím bylo prodlouženo vydání stavebního povolení.

1. Za klíče a opravu zámku (kterého?) bylo vyplaceno celkem cca 5 000 Kč. Jedná se o klíče od nových dveří do dvora?

Proč byly z FO hrazeny klíče od dveří do dvora pouze některým vlastníkům a ostatní nemají do dvora přístup? Proč dále pokračuje znepřístupňování společných prostor domu (po půdě a sklepu také dvůr)?

Odpověď: Zámečnická firma opravila po násilném útoku na dveře v č.9 vložku, štít a celkovou mechaniku dveří. Dále pro stavbu zkopírovala kompletní sady klíčů domu i pro subdodavatele např. f. KONE. Při stavební činnosti byla potřeba i denní přítomnost některého z členů výboru.

Bylo rozhodnuto VSV, že dvůr je otevřen od 8.00 – 20.00 h pro všechny obyvatele domu. Přes noc je dvůr uzamčen z důvodu bezpečnosti. Půda je uzamčena trvale z důvodů bezpečnosti a ochraně majetku SV. Sklep je stále uzamčen vzhledem k probíhajícím pracem v roce 21 a 22.VSV určil odpovědné osoby, které mají odemykání a zamykání na starosti v zájmu zachování bezpečnosti všech obyvatel domu.

Pokud chcete více informací, jsme ochotni vysvětlit problematiku osobně na VSV.

Vyjádření: Nevím, proč je půda v domě č.p.1050 větším nebezpečím pro vlastníky než půdy ve většině bytových domů, které jsou běžně přístupné. O přístupu do společných prostor by mělo rozhodovat Shromáždění.

Odpověď:

Vzhledem ke zvýšeným rizikům napadení domu ze střešních vikýřů, musíme prostor kontrolovat. Přístup je vlastníkům umožněn, ale jen pro konkrétní osobu a činnost na půdě.

V minulosti, kdy se půda a sklep nezamykaly, se tyto prostory staly útočištem bezdomovců a feťáků, proto tento regulovaný přístup byl zvolen z důvody bezpečnosti a ochrany zdraví.

1. Jaký slaboproudý rozvod se v domě realizoval? (náklad 21 850,-Kč)

Odpověď: Slaboproudé rozvody byly realizovány pro TV,NET a KamSys.

Vyjádření: Bylo by potřebné, aby vlastníci byli informováni o rozsahu slaboproudých rozvodů a možnosti jejich využití.

1. Byla v době zvýšených nákladů na stavbu výtahu nutná instalace kamerového systému (náklad 76 360,-Kč)? Zvláště když se jeho prospěšnost v minulosti neprokázala?

Odpověď: Stávající 4 kamerový systém dosloužil a po deseti letech provozu byl nahrazen plně funkčním 9 kamerovým systémem se záznamem a přenosem po GSM a NETu s možným propojením na bezp. agenturu a i policii. Za rok 20 došlo ke 3 nezvaným návštěvám.

Před měsícem došlo ke vniknutí zloděje nenásilnou formou do domu, protože nezjištěný vlastník ho pustil do domu. Díky KS jsme osobu zadokumentovali a předali k řešení policii. Projednání případu na policii trvalo 3h. Předaný obrazový materiál byl dostatečně průkazný a byli jsme za měj policií pochváleni. Takže se prospěšnost prokázala, jen o tom nevíte.

Zároveň byli obyvatelé informováni na úřední nástěnce SV o podobě nezvaného návštěvníka.

Vyjádření: Informace o návrhu výměny kamerového systému byla podána na Shromáždění 1.4.2019 s tím, že Výbor schválil cenu 49.000,-Kč (Shromáždění o návrhu nehlasovalo). Kdo rozhodl, že akce bude realizována za 76.600,- + k tomu potřebné slaboproudé rozvody za 21.850,-Kč + stálé poplatky 756,-Kč/měsíc, když dle čl.7.7 Stanov SV je to už mimo

kompetenci Výboru?

Odpověď:

Jelikož šlo o havarijní stav v té době značně poruchového KamSys a byli jsme před očekávanou výstavbou v domě, kde bylo nutno mít přehled o pohybu osob, výbor rozhodl a výměně celého kamerového systému za moderní a funkční a více kamerový. Slaboproudé rozvody nebyly součástí výměny KamSys, tím pádem jsme dle č.7.7 Stanov SV nepřesáhli naše kompetence.

1. Kde byla provedena výměna redukčního ventilu? (náklad 3 392,50 Kč)

Byl vyměněn hlavní redukční ventil přívodu vodovodního řádu ve sklepě.

Vyjádření : Prosím o informaci jaký tlak vody byl na výstupu z redukčního ventilu nastaven (v bytě nám poklesl tlak teplé vody z boileru)

Odpověď:

Nastavená hodnota je 4,8 baru, pouze odborník může nastavit jinou hodnotu tlaku, RV je umístěn na studené vodě a nižší tlak na teplé vodě může být zapříčiněn něčím jiným.

1. Kde byla provedena výměna vadné kanalizace? (náklad 31 212,-Kč)

Vadná kanalizace byla vyměněna v obou vchodech v  prostoru výtahových šachet a okapních svodů a současně je realizována přeložka z důvodu založení stavby.

**FOND SPRÁVNÍ ČINNOSTI**

1. Webové služby (4 356,-Kč) – za jakou je to činnost? Webové stránky jsou stále stejné od r.2017

Odpověď: Služba zahrnuje hosting, doménu, update sw, bezpečnostní aktualizace a emaily.

Vyjádření: Výbor by měl s péčí dobrého hospodáře prověřit i jiné webhostery, mnozí nabízí levnější služby, někteří i zdarma

1. Právní služby - stavebně právní agenda SVJ (14 670,-Kč) –o které právní služby se jedná?

Urgence, intence, kompletace a podání listin pro stavební povolení včetně plných mocí vlastníků.

1. Internet flash 50 (756 Kč/měsíc) – o co se jedná? Nepamatuji se, že by se o něčem takovém na Shromáždění jednalo.

Odpověď: V současnosti je hlavní využití 24h konektivita pro kamerový systém na základě doporučení policie.

Vyjádření: K čemu je dobré internetové spojení, je pro interní kamerový systém nezbytné? A pokud ano, tak proč byla zvolena právě tato, podle mne drahá, služba? Pranet.cz nabízí Flash 50 vč.WI-FI routeru 2,4/5,0 GHz za 583,- Kč/měs, a jsou i levnější poskytovatelé.

Odpověď:

Součástí tarifu je poskytnutí veřejné adresy IP adresy pro DVR.

1. Mzdy dle dohody o provedení práce (cekem 124 970,-Kč) + zpracování mezd (4 170,-Kč) – o jaké práce se jedná?

Odpověď: Jak jistě víte, nebo nevíte, nemáme žádné placené funkce, veškerá naše činnost je honorována formou prací svépomocí např. zahradnické práce, výměny žárovek ve spol. prostorách, mimořádné úklidy, odnášení tříděného odpadu, dezinfekce schránek a klik, evidence a administrativa – kontrola stavu účtů a plateb a výdajů, odsouhlasování dokumentů, řešení havárií i o víkendech a asistence při opravách, kontrola střechy a sklepů po velkých deštích, konzultace a spolupráce se správcem při objednávání oprav a další – máme pokračovat? Spoustu dalších prací a krátkodobých operativních činností jsme vůbec neřešili a nečinili nárok na honorář.

49 700.- Mzdy DPP za rok 19 a 75270.- Mzdy r.20.

4170.- jsou admin.práce správce pro zpracování mezd – DPP.

1. Za tonery, kancelářský papír a barevný tisk vyplaceno cca 5 000,-Kč. To administrativa Výboru tolik narostla?

Odpověď: Ano narostla. Běžná agenda + veškerá agenda spojená s výstavbou výtahů. Dokumenty pro MČ P8, MMR, Banku, stavbu v několika paré atd.

Veškeré vybavení: počítače, tiskárny, skenery, mobily a jejich poplatky a používání vlastních vozů a nebo hromadné dopravy si neúčtujeme. Tuto agendu můžeme postoupit odborné správcovské firmě, která si nechá řádně zaplatit a myslíte si, že tato firma by byla operativnější a levnější? Na vysvětlenou 5000.- reprezentuje 3 náplně do tiskáren A4 a A3.

*Dále prosím o informace ke stavbě výtahu, které měly být vlastníkům oznámeny a vlastníky odsouhlaseny ještě před zahájením stavby:*

* *informace o uzavřené smlouvě o úvěru*
* *informace o výběrovém řízení na dodavatele projektu, technologie a stavební části*
* *rozpočet stavby a přehled skutečných nákladů*
* *dohodnutý termín dokončení*
* *smlouva o výkonu TDS ( v r.2020 byla dle výkazu fondů za výkon TDS vyplacena částka 121 242,-Kč což přesahuje částku, o jejímž vyplacení může rozhodnout Výbor společenství)*

Odpověď: běžná cena TDS, která byla podmínkou přidělení dotace MMR.

Vyjádření: Podmínkou přidělení dotace je výkon TDS (Technický dozor stavby), nikoliv výše jeho odměny. Je pravděpodobné, že se jedná o běžnou cenu TDS, ale vzhledem k její výši měla být smlouva o výkonu TDS zveřejněna a odsouhlasena Shromážděním.

Odpověď

Na schůzi 13.11.19 byl v bodě 13 hlasování „byl výbor pověřen k následnému konání, jednání, podepisování smluv, dodatků smluv a to ohledně financování dostavby výtahů, projektové dokumentace, dotačního poradce, dotace z MMR a samotné realizace výstavby“. Pro 76,96%

*informace o paralelní výstavbě sklepních kójí spolu s výtahem, která byla odsouhlasena na shromáždění SVJ – co bylo pro realizaci učiněno.*

Odpověď: Paralelní výstavba kójí nešla sloučit z důvodu obsazení celého sklepa stavební firmou pro stavbu výtahů a zejména mikropilotážních prací.*– viz info dokument na webu.*

Vyjádření: Beru na vědomí tvrzení, že paralelní výstavba kójí nebyla možná. Prosím ale odpovědět na dotaz, co bylo pro výstavbu sklepních kójí již učiněno kromě zamítnutí mého prostorového návrhu na rozdělení sklepů na jednotlivé kóje. Přípravu a realizaci stavby kójí je třeba řešit neprodleně, neboť pro vlastníky bytů v nižších podlažích byla jejich výstavba podmínkou souhlasu se stavbou výtahu. Tito vlastníci přispívají nemalou finanční částkou na pořízení věci, kterou nepotřebují (výtah) a předpokládají, že ze společného fondu bude pořízena i věc, kterou mohou používat všichni vlastníci (sklepní kóje). Zprovoznění výtahu je dle letáku na vývěsce domu splněný sen, ale bohužel jen pro uživatele bytů ve vyšších patrech. Pro nás v nižších patrech je výtah vzhledem k jeho ceně a způsobu informování o jeho stavbě také snem, ale zlým.

Odpověď:

Harmonogram nejbližších havarijních oprav zahrnuje výměnu vodorovného odpadního potrubí pod celým sklepem. Napřed musí být provedeno nové zaměření cest rozvodů a následně projektová dokumentace a výběrové řízení. Po této nejbližší opravě bude následovat oprava podlah a stěn sklepů. Protože tyto činnosti finančně budou zajištěny v řádu několika let, žádnou činnost v otázce sklepních kójí bohužel nevyvíjíme. Myslíme si, ale jsou nutné vykonat před vybudováním kójí, protože si následně nedokážeme představit jak bychom tyto opravy prováděli v opačném pořadí.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Výbor SV byl pověřen v rámci usnesení na listopadovém v r.19 ShrSV konáním ve věci Výstavby výtahů.

Tato složitá a unikátní akce není uzavřena. Pokračuje řada administrativních, závěrkových a technických prací a proto chystáme závěrečnou zprávu, se kterou vlastníky seznámíme na příštím ShrSV.

S pozdravem Josef Sosnovec a Petr Hejzlar

Vyjádření: Výbor SV byl na Shromáždění (11.2019) pověřen konáním ve věci výstavby výtahu, nebyla mu však dána plná moc k rozhodování o navyšování ceny stavby.

Viz odpověď na TDS.

Výboru nebylo výslovně povoleno schválení smlouvy o úvěru (viz zápis ze Shromáždění). Přesto byla smlouva uzavřena a to na částku 5.000.000,- Kč, ačkoliv na Shromáždění se jednalo o částku cca 3.000.000,- Kč.

Odpověď:

Jste mylně informován. Usnesení ze schůze 13.11.19 – hlasování v bodu 8 – o uzavření úvěrové smlouvy s vybraným finančním ústavem dle předložené nabídky Raiffeisen na výstavbu výtahů a souvisejících stavebních prací, poskytnutí úvěru na částku max. 5 mil.Kč s úrok. Sazbou 1,99% pro 76,96%.

Odhad výše nákladů na stavbu dvou výtahů uvedený na Shromáždění byl 2x2,4 = 4,8 mil.Kč (cenová úroveň 2020), skutečné náklady jsou ale 7.803.251,- Kč + administrativní náklady 661.632,- = 8.464.883,- Kč, tedy nárůst téměř o 80%. Při započtení úroků z úvěru činí průměrný příspěvek na stavbu výtahu pro 1 bytovou jednotku cca 170.000,- Kč. Za těchto podmínek měli být vlastníci rozhodně častěji informováni o průběhu přípravy a průběhu stavby a o jejím financování, než jen na Shromáždění v 11.2019 a pak až nyní po skončení stavby. Je nezbytné, aby v souladu s čl.2.4 písm.b) Stanov SV byly alespoň dodatečně zveřejněny doklady k výběrovému řízení na dodavatele stavby a Smlouva o dílo uzavřená s dodavatelem stavby.

Odpověď:

Odhad 4,8 mil. Byl uveden bez DPH a za druhé v cenové hladině 2018.

Názor výboru:

myslíme si, že v tomto domě by měla být tzv. sousedská solidarita, kdy bytové jednotky jsou zvýhodněny nebo zatíženy dle různých investičních činností a důsledně požadovat něco za něco není dle morálního kodexu soužití v domě, kdy např. oprava střechy se netýká přízemních bytů a pojištění proti povodni se netýká výše položených bytů.

Děkujeme za vaše podněty,

S pozdravem

Předseda a místopředseda SV domu