

## Vážení majitelé bytů, vážení sousedé,

tímto Vás chceme informovat o dění v našem domě z našeho pohledu.

### TECHNICKÝ STAV DOMU

V přehledu dokumentů pro shromáždění jste našli soupis reklamací – za necelá dva roky, co zde bydlíme, bylo reklamováno na 45 položek. K tomu přidejme ještě častou poruchovost výtahů, nevyřešené vsakování vody před vchodem 740/2, zápach šířící se z digestoří, kolísání teploty vody a další závady, které reklamuje každý z nás v bytě. Rázem zjistíme, že rozhodně nejde o malý výčet vad. Otázkou navíc zůstává, jak dopadne revize elektrotechniky v celém domě – ta ale probíhá jednou za 5 let, tedy až poté, co skončí záruční lhůta na náš bytový dům.

Tím nejzásadnějším problémem je nevyhovující stav požárních ucpávek, na jehož základě jsme získali nevyhovující revizní zprávu – viz *reklamace č. 36 v Evidenci údržby „Letňany C“ (součástí materiálů ke shromáždění)*. Stručně řečeno: Společnost Central Group použila nesprávný tmel (bílý), který by v případě požáru neposkytl dostatečnou protipožární ochranu. Na základě revizní zprávy z 9.1.2013 byly nevyhovující záklopy výborem reklamovány, ovšem až s dvouměsíčním zpožděním (8.3.2013). Žádali jsme Výbor o nahlédnutí do reklamačního protokolu, ten má ale k dispozici Sluen, který ho k nahlédnutí neposkytl – není proto jasné, v jakém rozsahu byla reklamace uznána, jaký bude způsob nápravy spolu s termínem realizace.

Mezitím jsme ale zjistili, že společnost Central Group začala vyměňovat tmel ( bílý za černý) v garážích, to vše údajně bez vědomí Výboru (nebylo to poprvé, co se tak dělo), ba co více, bez vědomí vlastníků uzamčených garážových stání, kam bez jejich souhlasu za účelem výměny tmelu nelegálně vnikla. Když jsme pátrali kdo k tomu dal souhlas a proč se tak dělo, získali jsme 14.6.2013 písemné vyjádření od Sluenu, že výměna tmelu probíhala v době, kdy byly garáže vlastníky odemčeny – kvůli strojovému čištění garáží. Toto tvrzení jako vlastníci dotčených garáží popíráme.

Další stavební úpravy navíc byly prováděny i nad parkovacími místy, kde v té době stála vozidla – opět bez vědomí jejich majitelů. V tomto případě se jednalo o chybějící revizní otvory u obou protipožárních vrat (*reklamace č. 35 ze 4.3.2013*). Otvory byly v sádkartonu vyříznuty a opět napevno zadělány. Kdo bude platit znovu otevření těchto prostor při dalších revizích či poruše?

Pokud se půjdete podívat do garáží na plechové skříně (hydranty) , v nichž jsou požární hadice, zjistíte, že někdo porušil pečeti (*Výboru hlášeno 13.5.2013, jak to ale bylo řešeno, to už jsme se nedozvěděli*), což je další závažný problém – taková věc by se měla hlásit Hasičům, protože laik těžko pozná, zda je zařízení neporušeno... Kdo to navíc uhradí?

Přijde Vám normální, aby společnost Central Group takto postupovala? Vždyť v případě špatných protipožárních tmelů neměl být dům vůbec zkolaudován. Co se navíc stane v případě požáru v jednotlivých bytech? Tmel byl totiž „nahrazen“ pouze v prostorech garáží... Uhradila by nám pojišťovna vzniklou škodu? Nejedná se o obecné ohrožení, o němž jsme měli být informováni výborem již v 1/2013, kdy technik vydal nevyhovující revizní zprávu?

Podle zjištěných informací má černý tmel v případě požáru zpěňující efekt a tím ucpe otvor, aby se požár dále nešířil. Bude to takto fungovat i v případě, že Central Group tmel nevyměnil, ale pouze je

přetřel? Zkontroluje někdo, jakým způsobem je oprava provedena? A jak to bude po skončení záruční lhůty, pakliže se zjistí, že oprava byla provedena špatně? Jak se bude postupovat, když společnost Central Group oficiálně výměnu tmelu vlastně vůbec neprováděla?

Jakmile jsme se u Výboru začali o celou záležitost zajímat, bylo nám řečeno, ať se o věc dále nestaráme, protože kdyby došlo k výměně tmelu v celém domě, včetně bytů, museli bychom dům na více než tři měsíce opustit!!!

Takové množství otázek a nesrovnalostí vás nutí zajímat se, nejen o tento problém, hodně intenzivně... Věříme ale tomu, že se tento závažný prohřešek, jehož se společnost Central Group dopustila, nezamete pod koberec, a že bude vyřešen tak, aby už žádné další otázky nevznikaly...

### **UNIVERZÁLNÍ KLÍČ KE SKLEPNÍM KOJÍM A GARÁŽOVÝM STÁNÍM**

Spolu s tím je zarážející, že univerzální klíč ke sklepům a uzavřeným garážovým stáním má k dispozici Sluen (konkrétně p. Vejsadová), dále pak Výbor a další klíč je umístěný v trezoru před vchodem č. 2 (ten slouží pro Hasiče v případě požáru). Máme svědka, který byl u toho, kdy se tento univerzální klíč předával mezi již nečleny Výboru, navíc bez jakéhokoliv potvrzení. Šlo o souseda, jemuž někdo "omylem" uzamknul garážové stání (které si nechal odemčené a klíč měla u sebe manželka, takže se nemohl dostat pro auto), což se mimochodem zcela náhodou stalo v době, kdy neprobíhalo strojové čištění garáží, ale další výměna tmelu.

Sečteno podtrženo: Do našich sklepů, kde máme umístěny osobní věci nemalé hodnoty, stejně tak v uzamčených garážových stáních, se tak může dostat prakticky kdokoli. V případě neporušeného zámku (univerzální klíč) by nám navíc pojišťovna těžko uhradila škodu...

### **HOSPODAŘENÍ SVJ, ÚČETNICTVÍ**

Výbor, přestože je za tuto činnost placen, nekontroluje naše účetnictví tak, jak má, a to ani průběžně ani po skončení účetního období (nekontrolují se doklady fyzicky), Výbor nemá k dispozici kompletní účetnictví za roky 2011 a 2012, bohužel ani nepožádal o nahlédnutí do výše uvedeného, jak nám písemně potvrdil Sluen.

Jak si potom můžeme schvalovat účetní uzávěrku za rok 2012, když nevíme, co se skutečně skrývá pod jednotlivými položkami? Kdo například ověřil, zda položky z Přehledu hospodaření Společenství Miroslava Hajna 740 „poštovné ve výši Kč 6977“ nebo „materiál ve výši Kč 5954“ odpovídají skutečnosti?

Když jsme usilovali o nahlédnutí do příslušných dokumentů my, bylo nám sděleno, že veškeré účetní doklady se nacházejí v pobočce Sluenu v Lounech, nahlížení je přitom možné pouze ve všední den v rozmezí 7:00-15:00 hod. Pracovnice Sluenu nám navíc vymezila na den 7.6.2013 pouze dvě hodiny. Za tak krátkou dobu bychom toho moc zkontrolovat nestihli..... Kontrolu by navíc měl provádět Výbor, který je za tyto činnosti placen a ne pouze za autorizace plateb, jak je tomu doposud, a nebo Kontrolní komise, kterou bychom si na shromáždění měli zvolit.

## **ČINNOST VÝBORU, DUPLICITA ČINNOSTÍ**

Součástí materiálu ke shromáždění byla i Zpráva o činnosti Výboru. To je opravdu všechno, co za celý rok Výbor ve složení pěti členů podniknul? Neměli bychom obdržet výkaz práce jednotlivých členů Výboru SVJ? Vždyť na loňském shromáždění jsme se tak dohodli... A kde jsou splněné úkoly, k nimž se Výbor zavázal na minulém shromáždění a v zápisech ze schůzí? Co vlastně Výbor dělá, když veškeré správcovské záležitosti, tj. správa účetnictví, hospodaření, vyřizování reklamací, údržba apod. má dle smlouvy provádět Sluen? Proč máme ještě někoho dalšího platit na dohodu (*údržbářské práce v domě*)? A jaká je role správce v našem domě? Financuje ho stále Central Group?

Velkým otazníkem jsou navíc i vyplacené odměny pro členy Výboru. Jasně není ani to, co Výbor za uplynulých 12 měsíců reálně prováděl. V domě panuje chaos, Výbor postrádá reklamační protokoly (k tomu navíc ještě seznamy smluv, které měly být už dávno převedeny ze Sluenu na SVJ), často ani není přítomen při místním šetření v rámci reklamačního řízení, několikrát se stalo, že reklamační protokoly byly podepisovány dodatečně, výbor je dostává do ruky až v případě uzavření reklamace, do té doby je má údajně pouze Sluen. O dodržování reklamačních postupů a lhůt tu nemůže být ani řeč... Taktéž zápisy ze schůzí byly dopsány/zveřejněny na oficiálním webu až poté, co jsme se o ně začali zajímat. Bohužel zápis ze schůze č. 14, jíž jsme se osobně zúčastnili, vůbec neodpovídá skutečnosti, některé části jsou buď úplně vynechány, pozměněny, některá témata a fakta, která se probírala, nejsou vůbec zmíněna...

Výbor se od začátku brání komunikaci na Sousedech, což by umožnilo jejich kontrolu a problémy v domě by se řešily konstruktivněji a především rychleji! Je zarážející, jak málo kontaktů na obyvatele tohoto domu mají (soudě dle rozesílání hromadných emailů), že se nezajímají o názory lidí, které zastupují (na zmiňované schůzi č. 14 jsme se od Výboru dozvěděli, že Výbor nevidí důvod, proč bychom měli být informováni o veškerém dění v domě – ale proboha, vždyť jsme přeci vlastníci a všichni máme stejná práva?). Výbor preferuje staromódní nástěnky, jednostranný web, v případě, že se dotážete e-mailem, odpoví se značnou prodlevou a nebo vůbec.....

## **NEMOŽNOST POŘIZOVAT SI KOPIE DOKUMENTŮ, KTERÉ SOUVISÍ S NAŠÍM DOMEM**

Žádali jsme Výbor o nahlédnutí do dokumentů (smlouvy, revizní zprávy, reklamační protokoly, účetnictví). Některé dokumenty byly k dispozici, ale bylo nám zabráněno v pořizování fotokopíí. Když jsme chtěli znát přesný paragraf, na jehož základě si, jakožto vlastníci nemovitostí v tomto domě, nemůže pořizovat kopie dokumentů, nebyl nám předložen. Pochopitelně, protože žádný takový neexistuje.

## **NESPOKOJENOST S ČINNOSTÍ SPRÁVCOVSKÉ FIRMY. SLUEN: POZDNÍ DODÁNÍ VYÚČTOVÁNÍ, OPAKOVANÉ REKLAMACE ÚKLIDU A ÚDRŽBY ZELENĚ, CHAOS V PROVÁDĚNÝCH REVIZÍ**

Dle smlouvy měl Sluen dodat vyúčtování do 30.4.2013, v našich schránkách jsme ho našli až 10.6.2013. Termín pro úhradu nedoplatků přitom zůstal beze změn.

Úklid vnitřních prostor byl opakovaně reklamován. Probíhá tak, že uklízečka setře akorát vstupní chodby, výtahy a chodby kolem výtahů – dovnitř do uzavřených chodeb zachází pouze sporadicky. V kočárkárně 740/2 se snad neuklízelo ještě nikdy, stejně tak jako v uzavřených chodbách před sklepními kójemi. Špinavá voda se saponáty se vylévala (vylévá?) na travnatou plochu před vchod 740/2, protože se ucpává odpad v úklidové komoře, kam Central Group dodal jinou přečerpávací stanici, než byla v projektu – viz. reklamace č. 26 z 29.11.12 (odmítnuto), č. 31 z 31.1.13 a č. 38 z 27.3.13... (políčka v soupisu vyřízení reklamace jsou stále prázdná...). V důsledku toho vytékala voda do vstupní chodby, šířil se zápach a vlhkost do zdí kolem dveří do této místnosti.

Údržba naší zeleně je tristní – tráva přerůstá, křoviny jsou plné plevelu, všude se povalují odpadky, zbytky materiálů ze stavby, když už je konečně objednáno sečení trávy, děje se tak ve večerních hodinách o víkend (15.6.2013) nebo během státního svátku (červenec 2012). A pokud přece jen dojde zcela výjimečně k pletí keřů, tlející hromady vytrhaného plevele nikdo neuklidí. Jediné, co fungovalo, byl úklid sněhu v zimních měsících. A to je setsakra málo. Za tuto neodvedenou práci bychom vůbec neměli platit...

Navíc není jasné, zda Sluen provádí všechny revize tak, jak má. Například kvůli nedodání revizní zprávy nám byla zamítnuta reklamace na kolísání teploty vody. Problém ale stále přetrvává. CG odmítl přijmout reklamaci za dům jako celek a jednotlivé reklamace bytů zamítá, jelikož prý žádná norma neřeší kolísání teploty vody a prý si máme koupit na vlastní náklady speciální baterii!? Kdo uhradí vzniklou škodu? My z příspěvků ve fondu oprav, nebo Sluen, když zanedbal svou povinnost? A jak to, že Výbor tuto oblast pečlivěji nekontroluje? Proč důsledně nevyžaduje čtvrtletní zprávy o stavu domu??? Údajně ho Sluen včas nedodával. Jsou nějaké postihy pro Sluen, když neplní včas své povinnosti dle smlouvy?

### **Vážení sousedé,**

Po domě se šíří celá řada fám a pomluv, členové výboru nejednají profesionálně....měli bychom trvat na oficiálních vyjádřeních a nenechat se ovlivňovat informacemi “jedna paní povídala”... Přijde Vám normální, aby Central Group, případně Sluen, řídili náš Výbor a ovlivňovali tímto způsobem dění v tomto domě?

Zkrátka a jednoduše: Nebuďme lhostejní k tomu, co se děje v našem domě, neplaťme zbytečně za technické chyby, jichž se při výstavbě dopustila společnost Central Group a její dodavatelé, nenechme náš dům bez odborné kontroly...

Zúčastněte se shromáždění nebo udělte plnou moc někomu, kdo Vás na tomto klíčovém shromáždění může zastoupit, ať Váš hlas nepropadne. Uvědomme si, že Cental Group má v našem domě stále ve vlastnictví 9 převážně rozlehlých bytů a nebude hlasovat pro možné jednodušší odvolání Sluenu nebo do dalších investic, jak se stalo loni při hlasování o instalaci čipů ke vstupům do garáží.

Zamyslete se:

- 1) Je nám jedno, za co a kolik každý měsíc platíme? Neměli bychom si více hlídat účetnictví?

- 2) Jsme spokojeni se správcovskou firmou Sluen a s kvalitou služeb, jež poskytuje?
- 3) Jsme spokojeni s činností Výboru? Neměli bychom si na shromáždění zvolit Kontrolní komisi, která by dohlížela na Výbor a správcovskou firmu?
- 4) Neměli bychom provést revizi celého domu, abychom zavčas (dokud běží záruční lhůty) objevili všechny nedostatky, skryté vady a žádali od společnosti Central Group náhradu?
- 5) Jak vyřešíme to, že společnost Central Group vnikla bez našeho vědomí do uzavřených garážových stání a „načerno“ začala vyměňovat nevyhovující tmel za vyhovující?
- 6) Neměli bychom si na shromáždění odhlasovat změnu stanov, že se dá správce odvolat Výborem během roku a ne jen na shromáždění, které se koná jednou za rok jako doposud, což by umožnilo více zatlačit na Sluen, aby pracoval tak, jak má uvedeno ve smlouvě? Uvědomme si, že Sluen je správce, kterého si dosadil Cental Group...
- 7) Neměli bychom si odhlasovat [www.sousedede.cz](http://www.sousedede.cz) jako oficiální stránky, abychom měli všichni stejné informace a včas byli upozorněni e-mailem na důležité věci a mohli o nich prostřednictvím anket hlasovat, vyjadřovat se k aktuálním problémům v diskuzích a společně hledat řešení? Neměl by pak Výbor postupovat dle výsledků těchto anket a tudíž i dle přání většiny majitelů bytů? Nejenže jsou tyto stránky zdarma, naopak peníze vydělávají, dá se k nim připárovat zdarma oficiální web pro 3 osoby (nemuseli bychom zbytečně platit jednostrannou komunikační doménu [www.mh740.cz](http://www.mh740.cz)).

Je opravdu zarážející, jak je vše zorganizováno a nastaveno tak, že i přesto, že se tady pár lidí snaží několik měsíců nahlédnout do dokumentů a dokladů, na které máme jako vlastníci bytů právo, tak se nám to bohužel doposud nepodařilo, a věřte, že tím trávíme nemalé množství času ☹. Proto věříme, že společnými silami se nám podaří změnit nastavená pravidla, aby se vše zprůhlednilo a dostávali jsme výstupy a služby, na které máme právo a za které si platíme.

V Praze dne 19.6.2013

Vaši sousedé: Vyskočilová, Bímová, Antoš, Špinarová, Ulrichová