

Vážení vlastníci bytů,

dovolte nám za výbor Společenství Miroslava Hajna 740 reagovat na dokument „Prohlášení sousedé final 21. 6. 2013.pdf“ zveřejněný na serveru www.sousedecz.cz a podepsaný paní Vyskočilovou, Bímovou, Špinarovou, panem Antošem a paní Ulrichovou.

TECHNICKÝ STAV DOMU

Množství reklamací společných částí domu se dá také vyložit jako důkaz o důslednosti, s jakou je k péči o dům přistupováno a o aktivitě výboru.

Nevyhovující stav požárních ucpávek je momentálně v reklamaci u Central Group, který zajišťuje nápravu. Výbor tuto skutečnost zjistil při revizi, která proběhla 9. 1. 2013. Aby bylo možné závadu řádně reklamovat, bylo nezbytné vyčkat na vyhotovení Zázpisu z preventivní požární prohlídky a Zázpisu z provozní kontroly dělících konstrukcí od revizního technika. Dodané dokumenty navíc výbor reviznímu technikovi vrátil k drobným úpravám, aby byly formálně 100 % v pořádku vzhledem k rozsahu a povaze reklamace. Předseda výboru požádal Sluen o předání reklamace dne 7. 3. 2013, kdy výbor měl k dispozici všechny potřebné dokumenty pro podání reklamace. Správce tuto reklamaci předal 8. 3. 2013. O podané reklamaci na požární ucpávky byli majitelé informováni prostřednictvím aktualit na webových stránkách. Bližší informace ke stavu požárních ucpávek přednese místopředsedkyně výboru na chystaném shromáždění.

HOSPODAŘENÍ SVJ, ÚČETNICTVÍ

Výbor kontroluje účetnictví SVJ průběžně a na konci roku. Kontrola dokladů probíhá elektronicky nebo fyzicky v závislosti na tom, zda výbor obdrží účetní doklady na adresu sídla papírovou poštou nebo elektronickou poštou.

Výbor nemá k dispozici žádné skladovací prostory pro archiv účetních dokladů. Z toho důvodu se výbor rozhodl účetnictví za roky 2011 a 2012 ponechat prozatím v archivu správcovské firmy Sluen.

Do pravomocí shromáždění patří schvalování účetní závěrky, která byla přílohou pozvánky na shromáždění. Případné dotazy na jednotlivé položky z Přehledu hospodaření budou majitelům zodpovězeny přímo na shromáždění před samotným schvalováním, v opačném případě by účetní závěrka nemusela být schválena. Výbor má přehled o jednotlivých položkách, které jsou v hospodaření uvedeny, protože tyto položky členové výboru projednávali, vybírali, objednávali, nakupovali a platili ve spolupráci se správcovskou firmou.

Správcovská firma Sluen nemá v mandátní smlouvě dohodnuty žádné termíny pro diskuse s jednotlivými vlastníky bytů v souvislosti s účetními doklady nebo jinými dokumenty. Nabídnuté dvě hodiny v pracovních dnech od 7 do 15 hodin pro několik majitelů bytů, kteří projeví zájem, považujeme vzhledem k uzavřené smlouvě SVJ a Sluen za vstřícný krok.

ČINNOST VÝBORU, DUPLICITA ČINNOSTÍ

Činnost výboru byla v posledním období značně narušena odchodem tří z pěti členů výboru. I po doplnění výboru náhradníkem zvoleným na shromáždění výbor od poloviny května funguje ve složení pouze tří členů, což je dle stanov minimální počet členů výboru.

Výbor v rámci své činnosti nezpracovává výkazy práce jednotlivých členů SVJ a to vzhledem k povaze činnosti výboru. Evidence činností výboru na základě výkazů práce nebyla na loňském shromáždění dohodnuta (viz zápis ze shromáždění).

Stav plnění úkolů členů výboru je projednáván na jednotlivých schůzích výboru (viz zápisy ze schůze výboru).

Odměny pro členy výboru byly odhlasovány na posledním shromáždění (viz zápis ze shromáždění).

Reklamacie jsou zajišťovány ve spolupráci se Sluen. Podání reklamacie probíhá emailem, místního šetření reklamacie se účastní vždy Sluen, někdy výbor (v závislosti na termínu šetření a povaze reklamacie) a někdy i vlastníci, kteří o to projeví zájem (jako v případě reklamacie požárních ucpávek). Vyjádření firmy Central Group k podané reklamaci výbor obdrží obvykle elektronickou poštou a stejně tak reklamační list. Pravidelně výbor dostává od správcovské firmy seznam podaných reklamací a stav jejich řešení. Tento seznam je přílohou pozvánky ke shromáždění a je zveřejněn na stránkách www.mh740.cz.

Reklamační lhůty jsou ve většině případů ze strany dodavatele Central Group dodrženy. Průměrná doba odstraňování závad je 23 dnů od podání reklamacie. Z uvedených 44 reklamací (do 31. 5. 2013) byla doba odstraňování závad překročena u deseti reklamací, u sedmi reklamací o maximálně 10 dnů, u třech reklamací o více než 10 dnů. Nejvýraznější překročení reklamační lhůty bylo u reklamace č. 33 Stěrka pod rohožemi. Toto překročení reklamační lhůty však nebylo způsobeno liknavostí dodavatele, správce nebo výboru, ale klimatickými podmínkami, které dřívější stěrkování z technických důvodů zkrátka neumožňovaly. „Nejstarší“ nevyřešenou reklamací je reklamacie přečerpávací stanice v úklidové místnosti ve věži 740/2, kdy dodavatel přečerpávacích stanic pro úklidové místnosti ukončil svou činnost a Central Group hledá alternativního dodavatele vhodného zařízení. Momentálně je situace vyřešena provizorně, reklamacie se za výbor rozhodně nechceme vzdát a požadujeme po Central Group, aby našel nového dodavatele vhodného zařízení pro úklidovou místnost.

Webové stránky www.mh740.cz byly spuštěny k 1. 1. 2013 v základní verzi a informace na ně výbor doplňuje postupně podle možností (logickým pravidlem je, že nejdříve doplňujeme informace aktuální a poté informace starší). Žádné z informací nejsou na web doplňovány na základě urgencí majitelů vzhledem k tomu, že k rozsahu informací na stránkách neexistuje dohoda o rozsahu poskytnutých informací, kterou by bylo třeba nebo nutné z něčí strany urgovat. Do budoucna bychom chtěli na stránky dát například revizní zprávy a další dokumenty týkající se domu. Ty budeme také doplňovat postupně od nejaktuálnějších.

Zprávy z jednání výboru obvykle výbor zveřejňuje do 14 dnů po uskutečnění schůze (do 7 dnů proběhne zpracování zápisu, do dalších 7 dnů připomínkování členů výboru). Zápis ze schůze č. 14 byl velmi specifický, protože na začátku schůze byla diskuse s vlastníky bytů, kteří o účast na schůzi výboru projevíli zájem. Vzhledem k absenci diktafonu a rychlosti slovní komunikace nebylo možné zaznamenat slovo od slova přesně tak, jak diskuse probíhala a někdy kvůli hluku nebylo možné některá diskusní témata vůbec zaznamenat. Přesto výbor pro svou informaci záznam z diskuse do schůze výboru nechal zaevidovat, aby měl přehled o problémech, které vlastníci bytů pociťují. Po diskusi proběhl hromadný odchod většiny vlastníků a po projednání bodu č. 4) Nabídka alternativního

poskytovatele internetového připojení zůstali na schůzi pouze členové výboru, kteří vyhotovený zápis připomínkovali a odsouhlasili.

Na posledním shromáždění vlastníci odhlasovali jako vhodné komunikační kanály nástěnku a webové stránky. Výbor zavedl nástěnky a webové stránky na základě přání většiny vlastníků (viz zápis ze shromáždění). Na podnět několika vlastníků na komunikaci výboru prostřednictvím serveru www.souseded.cz byl za výbor určen pan Zdeněk Kučera, který je na zmíněném serveru zaregistrován a pravidelně s vlastníky komunikuje o jejich problémech a tyto pak předává výboru (viz zápis ze schůze č. 14). V případě, že by pan Kučera svou roli neplnil, jakým způsobem by se výbor dověděl o zveřejněném prohlášení na serveru souseď pár dnů před konáním shromáždění, které výboru nebylo zasláno na email ani jiným způsobem předáno?

Komunikaci s jednotlivými majiteli výbor vyřizuje zpravidla nejdéle během několika dnů. Denně chodí na výbor někdy i desítky emailů, je možné, že někdy mohla některá reakce zapadnout, což nás mrzí a v tom případě napište prosím ještě jednou. Co se týče komunikace s majiteli, kteří podepsali v úvodu uvedené prohlášení, tak výrazné prodlevy v odpovědích či nezodpovězení otázek neevdujeme.

Paní Vyskočilová – ukázka reakcí výboru z emailové komunikace (celkem evidujeme přes 100 emailů v souvislosti s emailem paní Vyskočilové, z praktických důvodů tedy nelze uvést kompletní přehled reakcí)

- 10. 8. 2012 dotaz na výbor, 10. 8. 2012 odpověď výboru
- 28. 1. 2013 dotaz, 30. 1. 2013 odpověď
- 30. 1. 2013 dotaz, 1. 2. 2013 odpověď
- 17. 3. 2013 dotaz, 18. 3. 2013 odpověď

Paní Bímová - ukázka reakcí výboru z emailové komunikace (celkem evidujeme přes 100 emailů v souvislosti s emailem paní Bímové, z praktických důvodů tedy nelze uvést kompletní přehled reakcí)

- 3. 1. 2013 dotaz, 4. 1. 2013 odpověď
- 20. 1. 2013 dotaz, 21. 1. 2013 odpověď
- 17. 3. 2013 dotaz, 17. 3. 2013 odpověď
- 18. 3. 2013 dotaz, 18. 3. 2013 odpověď

Pan Antoš – ukázka reakcí výboru z emailové komunikace (celkem evidujeme přes 100 emailů v souvislosti s emailem pana Antoše, z praktických důvodů tedy nelze uvést kompletní přehled reakcí)

- 22. 11. 2012 dotaz, 26. 11. 2012 odpověď
- 26. 11. 2012 dotaz, 26. 11. 2012 odpověď
- 26. 11. 2012 dotaz, 26. 11. 2012 odpověď
- 19. 12. 2012 dotaz, 19. 12. 2012 odpověď
- 19. 3. 2013 dotaz, 19. 3. 2013 odpověď
- 10. 6. 2013 dotaz, 13. 6. 2013 odpověď

Paní Špinarová – ukázka reakcí výboru z emailové komunikace (celkem evidujeme cca 80 emailů v souvislosti s emailem paní Špinarové, z praktických důvodů tedy nelze uvést kompletní přehled reakcí)

- 22. 11. 2012 dotaz, 26. 11. 2012 odpověď
- 28. 5. 2013 dotaz, 28. 5. 2013 odpověď
- 28. 5. 2013 dotaz, 28. 5. 2013 odpověď
- 28. 5. 2013 dotaz, 30. 5. 2013 odpověď
- 30. 5. 2013 dotaz, 30. 5. 2013 odpověď
- 30. 5. 2013 dotaz, 30. 5. 2013 odpověď

Paní Ulrichová – ukázka reakcí výboru z emailové komunikace (celkem evidujeme přes 100 emailů v souvislosti s emailem paní Ulrichové, z praktických důvodů tedy nelze uvést kompletní přehled reakcí)

- 13. 9. 2012 dotaz, 15. 9. 2012 odpověď
- 19. 11. 2012 dotaz, 21. 11. 2012 odpověď
- 8. 1. 2013 dotaz, 9. 1. 2013 odpověď
- 30. 4. 2013 dotaz, 6. 5. 2013 odpověď
- 6. 5. 2013 dotaz, 6. 5. 2013 odpověď
- 17. 5. 2013 dotaz, 20. 5. 2013 odpověď
- 21. 5. 2013 dotaz, 21. 5. 2013 odpověď

NEMOŽNOST POŘIZOVAT SI KOPIE DOKUMENTŮ, KTERÉ SOUVISÍ S NAŠÍM DOMEM

Ve stanovách společenství je definováno, že člen společenství má právo nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

Požizování kopií dokumentů není v našich stanovách nikterak vymezeno a definováno a z toho důvodu výbor hodlá tento bod zařadit a projednat na připravovaném shromáždění pod bodem v programu Diskuse.

NESPOKOJENOST S ČINNOSTÍ SPRÁVCOVSKÉ FIRMY SLUEN

Vyúčtování služeb za rok 2012 bylo zpracováno k 23. 5. 2013. Zpoždění v délce 23 dnů nastalo z důvodů pozdního dodání rozúčtování tepla a vody od společnosti Ronica a reklamaci chybného vyúčtování dodávky tepla společnosti Dalkia. Oba podklady byly ze strany Sluen i výboru urgovány. Výbor vlastníky o měsíčním posunu termínu (z 30. 4. do 31. 5.) ve vyúčtování informoval prostřednictvím webových stránek dne 9. 5. 2013. Dále byli majitelé informováni prostřednictvím webu dne 1. 6. 2013 o tom, že vyúčtování služeb za rok 2012 výbor obdržel ke dni 23. 5. 2013 a z důvodů úspor na poštovním bude toto vyúčtování rozesláno majitelům do 7. 6. 2013 spolu s pozvánkou na shromáždění. Tímto krokem došlo k úspoře cca 2 000 Kč na poštovním. Navíc byla domluvena ve spolupráci se Sluen možnost vrátet přeplatky více způsoby než jsou složenkami, od čehož očekáváme další úsporu na složenkách.

Dodavatel na údržbu naší zeleně bude zvolen na shromáždění. V současné době probíhá údržba zeleně zdarma v rámci bonusu od Central Group. Nikdo z majitelů za údržbu zeleně zatím neplatil a neplatí. Výbor odeslal několik stížností jak na stávajícího dodavatele údržby zeleně placeného firmou Central Group, tak na Central Group přímo. Od Central Group bylo výboru přislíbeno nejprve

zlepšení, ke kterému ovšem nedošlo. Poté Central Group výboru taktně sdělil v reakci na další stížnost, že vzhledem k tomu, že tuto údržbu zeleně pro SVJ poskytuje Central Group zdarma, nemáme v podstatě nárok na stížnosti. Z toho důvodu je jedním z bodů shromáždění volba dodavatele pro údržbu zeleně, která probíhala ve spolupráci také s dalšími majiteli a jejich návrhy na dodavatele.

ZÁVĚREM

Vzhledem ke krátkému času na zpracování odpovědi na prohlášení, které jsme chtěli zveřejnit před shromážděním, jsme se nestihli vyjádřit k naprosto všem bodům v prohlášení. Žádáme majitele v tomto ohledu o pochopení.

S výše uvedeným prohlášením několika majitelů souhlasíme v tom bodě, že se po domě šíří celá řada fám a pomluv. To byl také impulz k tomu, abychom zareagovali na zmíněné prohlášení.

Informace o tom, že Central Group či Sluen řídí výbor je smyšlenou pomluvou a od paní Vyskočilové, paní Bímové, pana Antoše, paní Špinarové a paní Ulrichové požaduje výbor veřejnou omluvu.

Budeme se těšit na co největší účast majitelů na shromáždění, na kterém si rádi poslechneme jejich preference ohledně fungování domu.

Za výbor Společenství Miroslava Hajna 740

Ing. Monika Svatková, Zdeněk Kučera, Ing. Miroslava Ökten