

Dopis předsedy výboru p. Beděkovi, Šimovi, Burešovi a pí Krejčí z 11.11.2022

Vážení spoluvlastníci!

Dovolím si reagovat na to, co se událo na naší schůzi dne 31.10.2022 a také doplnit některá důležitá fakta a své hodnocení. Poprvé od vzniku SVJ v roce 2007 došlo k tomu, že jsme neprobrali všechny body programu, přestože jednání trvalo déle jak 3,5 h, což je rekord všech dosavadních Shromáždění. Stalo se tak díky nekonstruktivnímu (spíše destruktivnímu) chování některých účastníků. Myslím, že víte, o kom mluvím. Začalo to již distribucí materiálu p. Bezděka, který obsahoval nepravdivé a zavádějící údaje a výbor se od tohoto materiálu distancoval. Dále pak došlo k tomu, že pan Bezděk do schránek vlastníků distribuoval plné moci za účelem zvýšení svého hlasovacího podílu. Na vlastní schůzi pak došlo k narušování normálního průběhu a to již při volbě ověřovatelů zápisu, což bývá standardně zcela bezkonfliktní bod. Jednání pak často spíše než kultivovanou diskusi připomínalo jarmareční handrkování, zaznívaly osobní útoky na členy výboru, KK i zástupkyni SBD Pokrok pí Willingerovou. Účastníkům byly z Vaší strany předkládány nepravdivé informace a nepodložená tvrzení, některé návrhy byly dokonce protiprávní, jak doložím dále. Snažili jste se uzurpovat si schůzi pro sebe a přesvědčit ostatní, že mluvíte jménem všech. Tomu se říká manipulace. Je to zřejmě částečně i moje chyba, že jsem to ve snaze nechat všem prostor k vyjádření dopustil.

Chtěl bych připomenout, že již před rokem (a je to i v zápisu) jsme požádali všechny vlastníky, aby se zamysleli, zda by nechtěli kandidovat do výboru nebo KK, protože dosavadním členům končí funkční období. Každý, kdo to myslel se správou našeho domu dobře a chtěl opravdu pomoci, se mohl přihlásit. Nikdo z vás se ale nepřihlásil a jediným novým kandidátem byl pan Maršík. Ani ty "vysoké odměny funkcionářům" nikoho nenalákaly.

Možná se vám nechtělo převzít odpovědnost a ručit za případnou škodu vlastním majetkem, možná jste měli jiný důvod, nevím. Nyní k jednotlivým bodům, o kterých se na Shromáždění jednalo.

1. Volby členů výboru a KK

V úvodu našeho zasedání jsem představil nového člena výboru a chtěl jsem zúčastněným vysvětlit, proč je nyní výbor pětičlenný a proč se volilo distančně. Zopakuji to ještě jednou a doplním fakta.

V době přípravy voleb ještě přetrvávala špatná epidemická situace s covidem. Denní počty nakažených se pohybovaly mezi 220 až 320 tisíc a denně umíralo 50 až 70 lidí. Např. v den voleb zemřelo 59 lidí. Školy nepronajímaly své prostory, takže nebylo, kde se sejít. Je pravda, že díky variantě Omikron vláda zmírnila omezení. Toto usnesení nabylo účinnosti dnem 19.2.2022, tedy 3 dny před naším termínem. I kdyby se nějakým zázrakem podařilo narychlo sehnat nějaký prostor, nemohli bychom tuto informaci předat včas vlastníkům a navíc by hrozilo, že řada lidí se bude obávat strávit třeba hodinu někde v uzavřeném prostoru a Shromáždění by nebylo ani usnášení schopné. Navíc členové volených orgánů musí být zvoleni nadpoloviční většinou všech vlastníků, nikoliv jen většinou přítomných. Pro případ nezvolení máme ve stanovách, že statutárním orgánem se stávají vlastníci, kteří jimi byly při vzniku SVJ, což by znamenalo nemalou komplikaci. To byl také důvod, proč od počátku v roce 2007 byl výbor čtyřčlenný a nikoliv tříčlenný. Při úmrtí nebo rezignaci 1 člena by výbor přestal existovat. Proto tedy distančně.

Proč 5? To vzniklo tím, že kolega Koloc již z důvodu jiného zaneprázdnění nechtěl kandidovat, ale na poslední chvíli si to rozmyslel a kandidátku podal. Výbor o nastalé situaci jednal a nakonec hlasováním, které nebylo jednomyslné, rozhodl o kandidátce pětičlenné. Kromě výhody lichého počtu členů byl hlavní důvod ten, že bylo rozhodnuto, že to v žádném případě nebude znamenat zvýšení nákladů. Bezpochyby jsme to vnímali jako hraniční počet a pokud by se přihlásilo více kandidátů, hlasovalo by se jednotlivě. Nyní je třeba zdůraznit tento fakt: Již v roce 2007 a pak také při každé další volbě se hlasovalo o kandidátech do výboru společně, nikoliv jednotlivě. Výbor tedy zvolil standardní postup.

Je pravdou, že zvýšení počtu členů výboru na 5 mělo pravděpodobně za důsledek, že členové výboru byly zvoleni menším počtem hlasů než by tomu bylo v případě volby výboru se 4 členy.

Každopádně ale jak členové výboru, tak členové KK vč. náhradníků byli řádně zvoleni nadpoloviční většinou všech vlastníků, rejstříkový soud zkontroloval všechny podklady a nově zvolené členy zapsal do veřejného rejstříku. Ti tak jsou zvoleni na 5 let, protože v našich stanovách je takto funkční stanoven a bylo i v den voleb. Návrh, aby se hlasovalo o zkrácení funkčního období byl protiprávní a takové hlasování by nebylo platné. Tady jen poznámka - všechny okolnosti jsem osobně projednal s JUDr. Zábojovou z SBD Pokrok.

2. Byt pana Černouška a dodržování domovního řádu

Členové výboru byli kritizováni, že "s tím nic nedělají". Tato kritika zjevně nebyla oprávněná a kolega Ryska podrobně vysvětlil, co jsme udělali a co vůbec my nejen jako výbor, ale i SVJ dělat můžeme. Doufám, že to všichni pochopili a že se situace zlepší, protože na dobrém soužití máme všichni společný zájem, snad i ti, kteří v domě nebydlí a svůj byt pronajímají. Myšlenka, že se situace vyřeší, když si do stanov něco napíšeme, třeba už to, co je v zákonech, je iluzorní. Jediným účinným nástrojem je jednat s majitelem bytu a vyvíjet na něj tlak, aby situaci řešil. Snad to nemusím dále rozvádět.

3. Kritika kontrolní komise

Tady je třeba přiznat, že kritika byla částečně oprávněná. Zpráva KK má dle našich stanov skutečně obsahovat nejen vyjádření k účetní závěrce, ale i informace o kontrolní činnosti v průběhu roku. Zpráva se správným

obsahem bude uveřejněna na našich stránkách. Samotná kontrolní činnost je u nás v podstatě stoprocentní, členové KK se účastní jednání výboru a vědí o každé smlouvě a objednávce. Nárazové kontrolní akce třeba nad vzorkem faktur, jak bylo navrhováno, tedy postrádá smysl. U nás neprobíhají žádné "utajené" platby.

4. Revitalizace domu

Tady se strhla lavina kritiky a výbor byl obviněn, že něčemu brání a propásl několik let, atd. Jednoznačně je třeba říci, tato tvrzení jsou nepravdivá. Jakoby se zapomnělo na skutečnost, že o položkách plánu oprav a rozpočtu vždy hlasuje Shromáždění. Výbor vždy plnil a plní vůli Shromáždění a nic jiného. O revitalizaci a zateplování bylo jednáno v průběhu minulých let několikrát a Shromáždění nakonec vždy hlasovalo proti. Rád bych připomněl např. jednání z roku 2012:

4. K bodu 4. programu:

Z minulého jednání shromáždění vyplynuly tyto 2 úkoly:

1. Zjistit finanční náročnost případného zateplení bocních sten objektu

Bylo zjištěno, že tato akce by si vyžádala dle konkrétního provedení min. 0,6 až 1,1 mil. Kč, přičemž efekt může být rozporuplný. J. Holcák blíže objasnil technická rizika takové akce (narušení stávající konstrukce, špatné odvětrávání, kondenzace vlhkosti atd.). Pripomenuty byly rovněž konstrukce našich panelů s již zabudovanou izolační vrstvou (Larsen Nielsen), způsob rozúčtování tepla, termosnímký a úspory dosažené dosavadními akcemi (okna, spáry ...). Ing. Bezdek potvrdil realnost těchto obav z vlastního průzkumu a doporučil použít na obvodových zdech uvnitř v bytě izolační tapetu, se kterou má dobrou osobní zkušenost (jeho byt je rovněž na vnější štitové straně). K tématu proběhla diskuse, jejímž závěrem je, že zateplování bočních sten realizováno nebude.

Byl zde prezentován hlasitě několikrát názor, že náš objekt je ve špatném stavu a vše se jen flikuje.

To ale vůbec neodpovídá skutečnosti. Naopak. Všechny důležité rekonstrukce a opravy na inženýrských sítích, střeše a fasádě byly provedeny. Díky tomu jsme mohli navrhnout, aby se realizoval jakýsi nadstandard, konkrétně výměna výtahů vč. větších kabin. V příloze Vám dávám k dispozici Zprávu o technickém stavu objektu. Technická prohlídka probíhá s technikem SBD Pokrok každý rok. Obsahuje položky, co se kdy udělalo a co se doporučuje dát do dalšího plánu oprav. U každé části objektu je hodnocení stavu. SBD Pokrok používá tuto hodnotící stupnici. Má 3 úrovně: Vyhovující, Potřeba lokálních oprav, Potřeba celkové opravy. Platí podtržený stupeň. Sami se můžete přesvědčit, jak na tom náš objekt je.

5. Struktura rozpočtu

Tady pan Bezdek neprávem kritizoval strukturu rozpočtu. Tuto strukturu jsme si nevymysleli my, kopíruje totiž strukturu tzv. Podkladu pro stanovení záloh z dílny SBD Pokrok. Je to proto, aby se položky schvalovaly tak, jak budou nastaveny v SBD Pokrok. Připouštím, že není zcela optimální, protože u DZ je tvorba a u KZ je plánované čerpání. Potřebné údaje jsou však obsaženy v plánu oprav. Tvorba i čerpání DZ byly v minulosti navrhovány ve stejné výši, tedy vyrovnaný rozpočet.

Předpokládám, že už to je nyní jasné.

6. Odměny pro členy výboru a KK

Tak tady zazněly neuvěřitelné věci a nepravdy a padaly poměrně iracionální návrhy. Nechci hodnotit, zda motivem byla naprostá neznalost toho, co správa domu obnáší a co výbor musí zajišťovat a řešit (koneckonců Vám to vysvětlil i předseda výboru SVJ Rakovského) nebo zlý úmysl. Tak zaprvé - není pravda, že naše odměny jsou vysoké. Šetřením na SBD Pokrok, který spravuje desítky SVJ a družstev, bylo zjištěno, že existují SVJ, kde jsou celkové odměny nižší, ale existují i SVJ, kde jsou odměny vyšší. Nijak tedy nevybočujeme. Za druhé - v roce 2007 Shromáždění odsouhlasilo odměny pro členy výboru a KK ve výši 19 tis. Kč měsíčně, tedy 228 tis. Kč ročně. Rozdělení mezi jednotlivé členy bylo dáno do kompetence výboru. Dále byly tyto odměny vždy schvalovány Shromážděním v rámci rozpočtu. Když si k této částce přidáte inflaci za posledních 15 let, nehledě ani k té současné, sotva se dostanete k odměnám, které se vyplácejí nyní. Z tohoto pohledu je návrh na snížení odměn na 150 tis. Kč, tedy 65,8 % částky roku 2007 vším, jen ne racionálním návrhem na úspory. Myšlenka, že snížíme peníze těm, co pracují na správě našeho domu a o tyto peníze pošleme DZ, aby byly peníze na velké akce, je ekonomickým nesmyslem, zejména při současné úrovni inflace. My máme dostatečnou rezervu na nenadálé havárie ve výši cca 3,1 mil. Kč. Představte si, že bychom dnes měli na účtech třeba 10 mil. Kč. V tu ránu by z nich díky inflaci bylo reálně 9. A není lepší za ten milion raději pořídit nový výtah než ho nechat požrat inflací? Snad už chápete, že úsporou typu snižování odměn žádnou rezervu na budoucí velké investice nevytvoříte. Jen odradíte slušné a schopné lidi, kteří byli ochotni něco pro náš objekt dělat. Prvním případem je rezignace kolegy Rysky. Jeho agendy zatím nemá kdo převzít. Můžete si blahopřát.

Ještě k položkám rozpočtu ve mzdové oblasti. Na základě připomínek pana Bezdeka aktivujeme v návrhu pro příští rok znovu položku Odměny funkcionářů. V minulosti též bývala rozpočtována, ale po stanovisku, že DPP do 300 h ročně jsou O.K. jsme z důvodu úspor přešli na tuto formu odměňování.

Kromě úspor to bylo výhodnější také v tom, že každý bral odměnu v přímé vazbě za odvedenou práci, nikoliv jen z titulu funkce.

Bod 6 - dodatek

Osobně vím, že právně čistší i když ekonomicky méně výhodné je alespoň část odměn funkcionářům vyplácet mimo DPP za konkrétní práci formou více zdaněných odměn. Abychom předešli jakýmkoliv problémům v budoucnosti, kdy se výklad z důvodu nedostatku peněz ve SR může změnit, chceme se vrátit k dřívějšímu způsobu.

Ještě bych rád zmínil, že díky práci našich členů volených orgánů jsou naše finance v dobré kondici, ubránili jsme se realizací předražených zakázek a na své odměny jsme si násobně vydělali. I když jsem v podstatě skromný člověk, tak u vědomí toho, co zaznívalo na schůzi a co dokazuje, že nemáte vůbec přehled o tom, co všechno se musí při správě domu řešit, uvedu alespoň dva příklady. Např. v době "normálních úroků" před covidem jsem inicioval tzv. overnighty, tedy velmi krátkodobé depozity, kdy jsme naše prostředky zhodnotili za několik let o několik set tisíc. I nyní máme zřízen spořicí účet. Každoroční kontrolou vyúčtování topné sezóny jsem odhalil 2 x velký rozdíl mezi součtem vodoměrů v bytech a vodoměry fakturačními. Byly provedeny nezbytné úpravy (např. zpětná klapka) a také cejchovány fakturační vodoměry, byla podána úspěšně reklamáce. Letos jsme si pořídili kontrolní vodoměry a měsíčně sledujeme rozdíly, abychom včas identifikovali problém. Celkové úspory jsou opět v řádu vyššího počtu 100 tis. Kč.

Tam, kde funguje tzv. provizní systém (např. desátek ze zakázek), jistě členové volených orgánů nepotřebují žádné vyšší odměny, protože hlavní zdroj jejich výrazně vyšších příjmů je jinde. Doufám, že se nechcete vydat touto cestou. Osobně se domnívám, že by měl být každý placen za práci, nikoliv za funkci, zejména pokud jde o správu společných financí. A pokud někdo odvede dobrou práci, měl by dostat odpovídající odměnu, nikoliv nulu nebo almužnu, byť u nás to vždycky bude méně než v jiném ekonomickém sektoru. Představa, že se do výboru nebo KK budou hrnout lidé, kteří zdarma nebo téměř zdarma budou nadšeně pracovat pro blaho ostatních je naprosto zcestná. Ostatně zájem, či spíše nezáměr, kandidovat do volených orgánů našeho SVJ to jen potvrzuje.

7. SVJ Rakovského

Na jednání Shromáždění mají přístup pouze vlastníci bytů nebo jejich zástupci a případně hosté pozvaní výborem pro konkrétní bod programu. Na naše jednání byl bez vědomí výboru propašován Ing. Zavřel z SVJ Rakovského a je chybou lidí u prezentace, že mu byl vstup povolen. Sami asi nejlépe víte, jaký důvod k tomu byl. Během jednání nám bylo SVJ Rakovského mnohokrát dáváno za příklad jako SVJ, kde to funguje výrazně lépe, jakých tam dosahují úspor, jak malý počet lidí stačí na správu, jak nízká odměna jim stačí a jak mají hezkou fasádu. Ano, fasádu po revitalizaci mají nyní hezčí, ale tím to tak asi končí. Jen pro informaci - revitalizace, která nezahrnovala vstupní vestibuly, stála asi 30 mil. Kč a úvěr byl asi 20 mil. Kč. Pokud by uspořili ročně 200 tisíc Kč, návratnost je 100 let a to jen z hodnoty úvěru, z celkové investice pak 150 let. Pokud by uspořili 300 tisíc Kč, pak by to bylo 67 let, resp. 100 let. Ať tak nebo tak, každopádně je návratnost jejich investice delší než předpokládaná životnost zateplení, která je 25 až 30 let. A to nepočítám dodatečné náklady např. na pravidelné čištění a opravy zateplené fasády. Nu, byli jsme poučeni, že vlastně ani tak nejde o peníze, ale o pocit. Dodal bych - pěkně drahý pocit. Každopádně tedy ve výsledku nejde o úsporu peněz vlastníků, ale naopak zaplatí více. Ve studii pro rozhodování o projektu byly úspory vyčísleny na 700 nebo 800 tisíc Kč. Dodám ještě, že revitalizace vestibulů se plánuje s náklady 345 tis. Kč na jeden vchod. Co myslíte, je to málo nebo moc?

Co se týká dodávek tepla do našeho domu, jde o odpadní teplo z elektrárny Mělník, která jede na uhlí, takže objektivní důvody k nějakému extrémnímu zdražování nejsou. Rovnou ale také podotýkám, že nejsme schopni ceny Pražské teplárenské nijak ovlivnit.

Mají nižší odměny než my, ale to nezmiňujete, že si nechal Ing. Zavřel schválit jednorázovou odměnu ve výši 70 000 Kč. Takovou jednorázovku od nás za celou dobu existence nikdo nikdy neměl.

Chci Vás informovat o tom, že na jednání výboru byl pozván pan Ing. Hazdra, který v ulici Rakovského bydlí a dlouhá léta zde dělal údržbáře, pak dokonce působil ve výboru a na závěr byl revizorem SVJ.

Myslím, že díky tomu máme docela přehled o tom, jak to v SVJ Rakovského funguje. Koho to zajímá, může si přečíst některé dostupné materiály na jejich stránkách, které mimochodem mají výrazně nižší úroveň než ty naše. Nebo se může seznámit s některými materiály na www.justice.cz, když zadá IČO 75062631. Zjistíte, že ve výboru léta figuruje dvojice Zavřel, Kornienko a ten třetí tam bývá jen do počtu. To je ta "výhoda" tříčlenného výboru. Stačí, když se domluví 2. Takže aniž bych chtěl řešit problémy SVJ Rakovského a kohokoliv obviňovat, je tu dost indicií, že právě SVJ Rakovského bude asi spíše ten příklad toho, jak se to dělat nemá. Ještě 4 poznámky: Výbor SVJ Rakovského byl zvolen per rollam. Zápis ověřuje jen 1 osoba. Na Ing. Zavřela je údajně podáno několik trestních oznámení. V SVJ Rakovského nyní neexistuje žádný kontrolní orgán. Ani KK ani revizor, takže dvojice ve výboru si může dělat téměř, co chce. Ale určitě mají lepší kontrolu než my a vše tam funguje lépe. V kontextu těchto skutečností je ta kritika naší KK docela úsměvná. Tím končím se vším, co se týká SVJ Rakovského a žádám vás, abychom nadále řešili výhradně naše problémy a abyste "zkušenosti" SVJ Rakovského ze své argumentace napříště vynechali.

8. Pronájem prostoru po kadeřnictví

Aniž bych rozváděl tu agresivní kritiku pro neschopnost výboru, tak musím uvést, že nikdo z nás nemá zájem, aby prostor zůstal neprónajatý. Znovu zopakuji, že jsme měli několik zájemců, kteří reagovali na vysmívání

inzerát v Modřanských novinách, ale k podpisu nájemní smlouvy zatím nedošlo. Uvítáme každou iniciativu v tomto směru. Klidně můžete náš inzerát šířit svými prostředky.

9. Závěr

Reaguji osobním dopisem proto, že průběh našeho jednání na Shromáždění dne 31.10.2022 se vymykal všemu, co jsme od roku 2007 zažili. A že tu už byly zajímavé případy - např. Ing. Zaklová. Jednání bylo nejdelší a nejméně úspěšné v celé své historii. Poprvé nebyly projednány všechny body programu a nebyl schválen Podklad pro stanovení záloh na příští rok. Spoustu času zabrala osobní kritika členů výboru a KK a vlastně všeho, co se kritizovat dalo. Konstruktivního přístupu bylo pomálu. Také úroveň diskuse byla nízká až nedůstojná. Překřikování, skákání do řeči...

A výsledky? Podtrženo, sečteno, dost negativ a žádná pozitiva, alespoň z mého pohledu.

Závěrem chci vyzvat ty z vás, kteří se snad jen nechali ovlivnit nebo podlehli dané atmosféře a ve skutečnosti mají zájem na tom, aby byl náš objekt řádně spravován a aby se nám tu dobře žilo, aby v případě, že mají nějaký nápad na zlepšení, chtěli s něčím pomoci apod. oslovili výbor nebo přišli osobně na naše jednání. Věřím, že pokud budeme mít stejné cíle a motivaci, dokážeme i v budoucnu pracovat ve prospěch všech vlastníků a na toto nevydařené Shromáždění budeme vzpomínat jen jako na nešťastné intermezzo, z kterého jsme se dokázali poučit.

Hezké dny!

Ing. Jaroslav Novotný
předseda výboru SVJ Angelovova 3166-3171

P.S. Aniž bych měl k dispozici celou časovou řadu, tak to vypadá, že už před zateplením např. v roce 2013, měl objekt pod námi asi o 100 tis.Kč nižší náklady na otop. Může to být zapříčiněno mj. polohou objektu nebo převažujícími návyky obyvatel. Efekt zateplení by pak byl ještě nižší než jsem uváděl. Ale to je jen hypotéza. Každopádně se ukazuje a víme, že tím hlavním parametrem, který ovlivňuje náklady na otop je sama příroda - jak dlouhá je zima a tím i topná sezóna a jak velké jsou mrazy. Žádný jiný parametr nemá takovou váhu.