

Zápis č. 1/2013 ze schůze Kontrolní komise Společenství pro dům Jablonecká 698-711, Prosek

Datum konání: 31.1.2013

Přítomni: M. Zábranská, M. Hajnišová, M. Fišerová

Program jednání: 1. Kontrola písemného hlasování ve věci „Výměna elektrických rozvodů a světel“ a ve věci „Rekonstrukce vstupních prostor
2. Přípomínky k zápisu ze schůze Výboru dne 22.1.2013
3. Ostatní
4. Zhodnocení přípravy akcí Výměny elektrických rozvodů a Rekonstrukce vnitřních prostor

1. Kontrola písemného hlasování:

- a) Dne 31.1.2013 při zběžné kontrole zjistila KK, že doklad o hlasování ve věci Výměny elektroinstalace a Rekonstrukce vstupních prostor předaný SBD SM není platným souhlasem, protože chybí podpisy oprávněných osob. Podíl SBD SM činí 4,7751%. Po odečtení neplatného hlasování od Výborem oznámených čísel (78,8824% a 77,7302%) je zřejmé, že **ke dni 31.1.2013 nebyly akce potřebnou 75% většinou odsouhlaseny**. Do doby než bude získán platný souhlas SBD SM nelze postupovat, jako by souhlas byl udělen. K bude pokračovat v podrobné kontrole hlasování po jeho úplném uzavření.
- b) KK se rozhodla též na základě podnětu vlastníka požádat Výbor, aby po uzavření hlasování vyvěsil v každém vchodu kopii příslušné hlasovací listiny ve vitrině.

2. Přípomínky k zápisu ze schůze Výboru dne 22.1.2013:

- a) Na schůzi Výboru dne 22.1.2013 poukázala KK na nedostatečné zadání provedení úklidu sněhu v dohodách o provedení práce, kdy se pak stává, že sníh zůstane někde neuklizen třeba i celé dopoledne. Toto nebylo zahrnuto do zápisu ze schůze Výboru. KK navrhuje zpřesnit pracovní náplň tak, aby ráno byl sníh uklizen do 7 hodin a odpoledne do 16 hodin.
- b) KK konstatuje, že o zajištění oken společných prostor v průchozích chodbách v přízemí (bývalé prádelny a mandlovny) – bod 4) Zápisu - nebylo na schůzi Výboru hlasováno. KK považuje proto za předčasné vyhlášovat poptávkové řízení na provedení zabezpečení. K problematice KK uvádí, že za předměty odložené v těchto společných prostorách SVJ neručí. Prostory tedy nemohou sloužit na odkládání cenných předmětů vlastníků, a pokud tak některý vlastník učiní, činí tak na vlastní nebezpečí. Zabezpečení oken problém odcizení odložených cenných předmětů nevyřeší. Vždyť dovnitř se lze snadno dostat dveřmi.
- c) Naopak **za neodkladné považuje KK zabezpečení kanceláře SVJ a jeho archivu**, protože jsou v nich uloženy veškeré důležité dokumenty týkající se domu (stavební dokumentace, projekty, smlouvy, zápisy ze Shromáždění, účetnictví atd.). KK opětovně připomíná Výboru, že povinnost zabezpečit dokumenty proti odcizení či znehodnocení ukládá statutárním orgánům právnických osob, což je Výbor SVJ, např. zákon o účetnictví.

Ostatní:

- a) S ohledem na trvající nevyjasněnost rozsahu požadavků u obou akcí (Výměna elektroinstalace a Rekonstrukce vnitřních prostor) se KK rozhodla požádat Výbor, aby Kontrolní komisi i vlastníky v dostatečném předstihu seznámil s upravenými podrobnými zadáními projektů elektro i úprav vchodů a aby umožnil vyjádřit se k nim.
- b) KK se rozhodla požádat Výbor o předání harmonogramu přípravy obou akcí a o přesné, podrobné a okamžité informování o všech krocích, ke kterým se Výbor rozhodne v souvislosti s navrhovanými rekonstrukcemi a opravami. Tzn.: průběžně oznamovat KK oslovované odborníky (projektant elektrikář a projektant stavbař) a posléze oslovované firmy (dodavatele) a to vždy s uvedením všech identifikačních údajů o nich. KK považuje za vhodné, aby Výbor o výše uvedeném průběžně informoval i vlastníky tak, aby vše bylo průhledné a kontrolovatelné a aby se KK i vlastníci mohli ke každému kroku vyjádřit.
- c) Dále se KK rozhodla upozornit Výbor, že poptávkové řízení na dodavatele a výběr dodavatele je povinnost a odpovědnost Výboru, kterou nelze delegovat. Není tedy na místě uvažovat o delegování výběru dodavatele na projektanty či stavební dozor.

Projektanti a stavební dozor by neměli být propojeni s dodavatelskými firmami ani by se neměli podílet na jejich výběru.

d) KK opakovaně konstatovala, že pro vlastníky je zveřejňována cena prací, která je ve výsledku výrazně překračována. Jeden z důvodů KK vidí ve skutečnosti, že Výbor zveřejňuje ceny bez DPH. KK požádala výbor od upuštění od této praxe, protože vlastníka tak jako spotřebitele zajímá pouze konečná cena, tj. cena včetně DPH. Proto doporučila Výboru v dokumentech uvádět, že schvalovaná cena je včetně DPH. Tím se předejde jejímu navýšení o DPH jak se stalo např. při dojednávání ceny za úklid střechy firmou NOVIS, kde z navrhované ceny 40 tisíc bylo rázem 45.600,- Kč.

4. Zhodnocení přípravy akce Výměny elektrických rozvodů a akce Rekonstrukce vnitřních prostor:

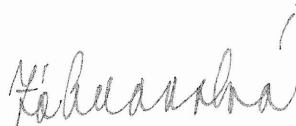
Jsme v situaci, kdy se Výbor výrazně odchyluje od usnesení Shromáždění ze dne 12.5.2011 ve věci přípravy plánu oprav a rekonstrukcí. Pravidla pro výběrové (poptávkové) řízení nejsou vypracována a schválena.

Pokud Výbor obdrží od SBD SM platný souhlas s provedením akcí, měl by začít s jejich realizací. Podle sdělení Výboru se má jednat o investice za 22,5 mil.Kč. Jediným podkladem, který Výbor má jsou studie. Ty však vykazují řadu nedostatků, nejasností a nepřesností. Podle KK nejsou studie spolehlivým podkladem pro zpracování projektů, které Výbor zamýšlí zadat ani jasným vymezením našich požadavků na rekonstrukce. Může tak snadno dojít k zbytečnému předražení zakázek. Tak např. studie elektro má nedostatky, na které bylo písemně poukázáno ještě před vyhlášením podpisové akce. Zpracovatel studie sám přiznal na základě námitek KK 10% předražení (jeho slovy "rozpočtová rezerva") ve výši cca 1,5 mil. Kč. Kontrolní komise však poté shledala další nadhodnocení ceny za rozvodnice 2,6 mil. Kč/dům (17 tis. na podlaží) a další nemalé nadhodnocení ceny, které plyne z přebytečného dimenzování celého rozvodu v důsledku chybného zařazení všech 448 bytů do stupně elektrizace B (tj. vaření i pečení na elektro), zatímco v domě máme jen několik bytů (asi 5) takto připojených a všechny ostatní jsou ve stupni elektrizace A (tj. domácnost s plynovým vařením a pečením). Další nadhodnocení může být u protipožární odolnosti kabelů. Nejasnosti a nejednoznačnosti se objevují i ve stavební studii – např. v posledním materiálu z 9.12.2012 je v pracích uvedena pokládka dlažby 20x20 cm, zatímco v materiálu je uveden rozměr 70x70cm. Nejasný je i rozsah námi požadovaných prací. Např. přes vyjádření Ing. Hájka, že se počítá i s úpravami bývalých prádelen a mandloven ve spojovacích chodbách, ve studii nejsou zahrnuty atd. Dle názoru KK nemohou být studie bez dalšího upřesňování s vlastníky a s KK podkladem pro vypracování projektu pro poptávkové řízení.

KK navštívila některé okolní domy na Proseku a opětovně navrhne Výboru, aby využil znalosti a zkušenosti např. SVJ Ctěnická, kde již mají za sebou výměnu elektroinstalace i část stavebních úprav, ve Výboru mají odborníky a člen Výboru Ing. Svoboda je ochoten se o své znalosti a zkušenosti s naším SVJ podělit, jak se již přesvědčil Ing. Hájek. Toto SVJ má cenné znalosti a zkušenosti nejen s výměnou elektroinstalace a se stavebními úpravami, ale i s požárními a jinými předpisy a praxí s jednáním a s uzavíráním smluv s dodavateli. Využitím znalostí a zkušeností členů Výboru SVJ Ctěnická je dle názoru KK možné předejít zbytečným výdajům a dalším problémům při zadávání a vypracování projektů pro poptávkové řízení, při samotném poptávkovém řízení, při výběru firem, sepisování smluv i provádění a kontrole akcí.

Ing. Svoboda např. doporučuje, aby projekty pro poptávkové řízení byly projekty konečnými, pečlivě promyšlenými a vypracovanými detailně, přesně a jednoznačně, aby se mohly stát nedílnou součástí smlouvy s vybranými dodavatelskými firmami. Další rada, která vyplynula z konzultací a ke které se Kontrolní komise jednoznačně připojuje je, aby se obě akce realizovaly nejprve v jednom vchodu a teprve po zkušenostech a připomínkách ve vchodech dalších. Totéž ovšem platí i o projektech a smlouvách, které KK doporučuje zpracovat a uzavřít nejprve na jeden vchod.

V Praze dne 11.2.2013


Zapsala M. Zábranská
předsedkyně KK