

V Praze 17.03.2021

Milé členky a milí členové SVJ Machkova 1645,

výbor SVJ byl požádán členem SVJ panem Valným dopisem zaslaným e-mailem 14.03.2021 o zodpovězení otázek týkajících se probíhajících úprav společných prostor. Zároveň výbor požádal, aby odpověď byla zveřejněna pro informování všech členek a členů SVJ. Než zodpovím otázky pana Valného, rád bych uvedl několik potřebných skutečností.

Jsem si vědom, že se k Vám nedostává dostatek informací ohledně prováděných prací, ale při nemožnosti svolat řádné zasedání, na kterém by proběhlo informování společně s diskusí jako vždy, je – jak už jsem zmiňoval

před nedávnem – nesmírně nejen časově náročné. Nemluvě o tom, že stavba je živý proces, který byť sebelépe připravený je denně konfrontován s nepředvídanými okolnostmi, a tak se i dohodnuté postupy, materiály i harmonogramy mění tak, aby byl konečný výsledek vždy co nejlepší. Zároveň se při téměř každém projektu dělají chyby. Je ale zásadní se k tomu postavit čelem, převzít za chybu odpovědnost a sjednat rychlou nápravu. Mrzí mě proto, že někteří členové SVJ nás opakovaně podezírají ze záměrného manipulování a podsouvají nám svévolné rozhodování. Výbor dělá chyby, ale s čistým svědomím říkám, že nedělá nic, co by kteroukoli členku či kteréhokoli člena SVJ nějak, a vůbec už ne záměrně, poškodilo.

Tento text se Vám dostává do rukou ne proto, že by výbor chtěl něco zakrývat, jak se pan Valný v doprovodném textu svého e-mailu domnívá, když žádá o vyvěšení odpovědi na nástěnku pod pohružkou toho, že to udělá jinak sám, jako kdyby výbor někdy v minulosti na nástěnce veřejně na různé podněty neodpovídal. Tento text se Vám dostává do rukou proto, abychom vás uklidnili, že i když se někomu může zdát, že něco trvá déle, nebo je jinak, než bylo řečeno původně, že to všechno jsou nepodstatné odchylky, a že to důležité se nemění – výbor navrhl některé úpravy společných prostor, které byly podle stanov SVJ schváleny a postupuje v jejich realizaci s péčí řádného hospodáře.

Snad se mi podaří v odpovědích a komentářích na otázky pana Valného uvést věci na pravou míru (pro větší přehlednost jsou moje poznámky vepsané do původního textu).

**

Dobrý den Vám všem ve výboru SVJ,

**** Po krátkém setkání s vámi, před začátkem rekonstrukce, jsem Vás žádal o přehled prací a jejich návazností - harmonogram, jak budou práce po sobě následovat. To se však nestalo.***

Vyvěsili jsme jediný harmonogram, který jsme v té době měli k dispozici, a to harmonogram odstranění plechových rozvodních skříní a jejich nahrazení sádrokartonovými kastlíky. Navazující práce tzn. vyspravení

stěn, výmalba, které ale bude ještě předcházet odstranění starého lina, broušení podlah a po vymalování pokládka lina atd., ještě v této chvíli nemáme k dispozici, kvůli jiným zakázkám vybraných realizačních firem, ale jsme blízko jejich určení. Každopádně vybrané firmy na malbu i pokládku lina také na jiných zakázkách spolupracují, jak jsme informovali v materiálech k rozhodování per rollam, takže jejich harmonogramy budou sladěné tak, aby vše proběhlo správně. Smlouvy a harmonogramy jsou v přípravě a po podpisu smluv budou zveřejněny.

Proč by nájemníci domu měli vědět co se kdy bude v domě dělat.

Mrzí mě, že je výboru podsouvána arogance. Těch informací je tolik, že informovat s větším předstihem znamená z výše popsaných důvodů téměř jistotu následného dementování a úprav již oznámených harmonogramů. Snažíme se, jak to jde, ale není v našich silách trávit tolik času vypisováním a přepisováním oznámení, které zase nejsou pro zdárný výsledek až tak podstatné.

Pozn.: Popravdě si nevzpomínám, že by při o mnoho náročnější a rozsáhlejší rekonstrukci domu – výměně oken, vyzdívání balkónů, výměně portálů, vchodů, zateplení fasády a instalaci nového výtahu – byli obyvatelé domu podrobně o průběhu prací informováni. Členové tehdejšího představenstva BD byli v kontaktu s prováděcími firmami, účastnili se kontrolních dnů apod., ale členy BD informovali pouze rámcově na členských schůzích.

Vždyť stačilo, že nám „výboru SVJ“ to odsouhlasili jak to „výbor“ navrhl.

Nerozumím, proč je výbor SVJ v uvozovkách a co je špatné na procesu návrhu a schvalování. Výbor SVJ dělá svoje maximum pro to, aby postupně pokračoval v potřebných rekonstrukcích. Navrhl seznam prací, připravil výběrová řízení, dodal dostupné materiály členkám a členům SVJ k prostudování, byl k dispozici k otázkám a vysvětlení a na základě toho se podle stanov SVJ hlasovalo.

Bohužel, nejspíš většina vlastníků zde již asi nebydlí a byty pronajímají jinak by je to zajímalo

Za mnohé podněty od pana Valného jsem vděčný, ale toto a podobná další zavádějící vyjádření v tomto textu mě upřímně mrzí. Pravda je taková, že z 55 bytových jednotek je 17 takových, ve kterých vlastníci dlouhodobě nebydlí (ve 4 jednotkách ale stále žijí jejich rodiče nebo děti), tzn. 31 %. Z toho jenom 5 v hlasování per rollam nehlasovalo a 12 se vyjádřilo.

a nás co to zajímá odkážete na „Per Rollam“.

Opravdu nevím, na co jiného, než na legitimní výsledky hlasování máme odkazovat.

Viz vysoké procento při schválení výměny podlahové krytiny, necele % to přehlasovalo.

A že hrstka lidí „vlastníků“ žádala o oficiální přepočít, aby došlo k revizi hlasování a to do začátku rekonstrukce. Tak o tom nevím, že by k tomu došlo.

Vůbec nevím o žádosti o oficiální přepočít za účelem revize hlasování. Ano, byla to moje myšlenka, zopakovat hlasování o výměně podlahové krytiny, protože mi připadalo, že je 50,08 % pro výměnu velice těsná většina.

Na výboru jsme ale společně usoudili, že na druhou stranu vysloveně proti výměně lina bylo jenom 18,9 %. Ostatní se zdrželi (13,4 %) nebo nehlasovali vůbec (17,23 %). A tak proč zpochybňovat rozhodnutí, při kterém je pouze 18,9 % jasně proti a těsná, ale stále většina, všech hlasů jasně pro?

Proč by se dnes v kovidové době o tom někdo měl něco dozvědět. Hlavně, že utrácíme co si naspořili vlastníci, a teď již do toho nekafrejte. Je tak ?

Další z vyjádření, které mě hodně mrzí. Za prvé, jak jsem psal, oficiální žádost o přepoččet nebyla podána, a za druhé si vyprosím podsouvání, že výboru do toho nemá, kdo co „kafrat“, a že výbor „utrácí naspořené peníze vlastníků“. Jak pan Valný, tak i pan Vošahlík, pan Řezáč, paní Kantorová, paní Čermáková, slečna Králová, manželé Hodinovi, paní Šinská a další, kteří se o chod SVJ zajímají víc než někteří jiní a přicházejí s podněty, tak vědí, že jim nasloucháme. A jestli jsou to podněty, za které jsme ochotni jakožto členové výboru nést odpovědnost, tak je také realizujeme. Ne vždy hned, jelikož naše časové možnosti jsou omezené, ale rozhodně se nechováme tak, že nám nemá nikdo do „toho kafrat“. Nezapomínejte, prosím, že i my jsme členy a členkami SVJ, takže se jedná i o naše naspořené prostředky. A hlavně neutráčíme peníze bez vědomí ostatních, protože jsou výsledkem schválených rozhodnutí (s výjimkou těch, které např. z časové tísně kvůli havarijnímu stavu věci musíme hned zaplatit s tím, že zároveň bereme na sebe zodpovědnost za jejich účelné použití, o kterém všechny budeme informovat v závěrečné zprávě jednotlivých akcí). A v současné době, kdy je ekonomická situace nejistá, je investice do zhodnocení majetku rozumným řešením.

**** Při současné rekonstrukci „plechových skříní“ jsem z nepokojen probíhajícími pracemi a jak je to výborem SVJ řízeno.***

- ***Zbytečně úzké skříně jejich šíře byla prováděcí firmě nařízená ze strany SVJ.***
 - o ***Proč by měly být za stejnou cenu širší, což firma navrhovala.***
 - o

Prováděcí firma nechala rozhodnutí o velikosti na nás při zachování stejné ceny a zároveň nás ubezpečila (a skutečnost to dokazuje), že konečný zvolený rozměr je plně dostačující.

- o ***Není potřeba, vždyť se to za 5 let může třeba dělat znova.***

Nerozumím tomu, proč by se to mělo za 5 let dělat znova. Kastlíky kromě všech současných rozvodů obsahují také dva rezervní tzv. husí krky pro případné další slaboproudé rozvody, jak bylo původně zadáno.

- ***V hlasování „Per Rollam“ byly uvedeny práce jež ve smlouvě s prováděcí firmou vůbec nejsou zahrnuty! Proč?***
 - o ***Takže něco se nechá odhlasovat a něco jiného se pak podepíše s firmou.***

Tady je popis prací v podkladech k hlasování per rollam, poptávané práce včetně materiálu:

- návrh vhodného a bezpečnostním normám odpovídajícího zakrytí internetových kabelů a zvonků
- demontáž stávajících plechových skříní, nepotřebných kabelů a husích krků (původních a odstřižených) + odvoz a likvidace
- úprava kabeláže internetových rozvodů včetně komunikace a spolupráce s dodavateli int.
- natažení nového zvonkového kabelu včetně montáže nových zvonků v patrech u bytů
- provedení navrženého zakrytí elektroinstalačními lištami/ sádrokartonem včetně přístupových dvířek pro revizní techniky
- dodělání výplně stropních sádrokartonů po plechových rozvodných skříních
- úklid a odvoz odpadu, doprava, materiál

A tady je popis prací a materiálu obsažený ve smlouvě:

- Dvoustěnný kastlík CD/UD, GKB 12,5mm, bez TI, do 50 cm
- Revizní dvířka formou olištované desky (cca 200 cm x 30 cm)
- Dobetonování prostupů
- Demontáž původních plechových kastlíků + likvidace
- Výměna tlačítek zvonků (materiál, zapojení, demontáž, montáž)
- Natažení el. chráničky pro budoucí elektroinstalaci a zvonky
- Více práce
- Revize funkčnosti zvonků
- Přesun hmot
- Doprava materiálu

Jediný rozdíl je v položce natažení zvonkových kabelů. Je to chyba, která se stala při popisu prací do hlasování per rollam. Natažení nového zvonkového kabelu nebylo v poptávce a nebylo součástí výběrového řízení, a to z toho důvodu, že jsme nevěděli, jestli nebude stačit jenom malá oprava (např. zvonková tabla byla koupena nová při rekonstrukci portálů v roce 2007) a kontrolu zvonků jsme chtěli spojit právě s úpravami uložení slaboproudých rozvodů. Z kontroly pak vyplynula nutnost výměny zvonkových kabelů, protože se zjistilo, že jejich stav je katastrofální a byl jenom zázrak, že systém zvonků nějakým způsobem ještě fungoval. Opravdu někdo z Vás věří, že to byl záměr? Nebo věříte, že se při všech drobnostech a porovnávání nabídek může takováto položka ztratit? A je to tak velká chyba, kvůli které je nutné vyvolávat pocit, že výbor snad záměrně podvádí členky a členy SVJ? Jedná se o práci s materiálem, která se musela udělat – jestli jsme chtěli funkční zvonky – tak či tak.

- o ***Tudíž budou-li prováděny a to budou, jelikož některé práce již udělali, bude se jednat o drahé „více“ práce, které nejsou zahrnuty do konečné ceny.***

O všech vícepracích a jejich cenách Vás samozřejmě budeme informovat, bereme za ně plnou odpovědnost a necháme na posouzení shromáždění, jestli se jednalo o svévolné vícepráce, nebo to byly práce nutné.

Když takto bude řešena každá plánovaná rekonstrukce, tak abychom si vzali půjčku na zaplacení poslední rekonstrukce.

Přílohou tohoto dopisu je i orientační časová tabulka předpokládaných příjmů a výdajů tzv. „fondu oprav“. Jelikož si projednání o tocích prostředků v tzv. „fondu oprav“ zasluhuje podrobnější komentář, výbor připraví na toto téma samostatný materiál.

- ***Práce k dnešnímu dni 14.03.2021 již měly finalizovat = byt ukončené.***
 - o ***Podle slov prováděcí firmy nemají dokončeny práce z důvodu prostoje nezapříčiněné firmou, ale z důvodu prostoje ve vyjádření SVJ.***

Prostoj vznikl chybějícím vyjádřením majitele původních telefonních kabelů k možnosti jejich odstranění. Nejednalo se tedy o vyjádření SVJ, ale o oficiální stanovisko firmy CETIN. Bohužel zjištění této informace jsem vzal na sebe namísto realizační firmy a při mém pracovním vytížení vznikla několikadenní prodleva při získání potřebného vyjádření.

Kdo vzniklé prostoje firmě čekající na vyjádření SVJ bude platit?

- ***No přeci my všichni - členové SVJ.***
-

Smlouva o dílo s realizační firmou neobsahuje klauzuli o penále z prodlení z důvodů na straně objednatele (SVJ). Každopádně výbor SVJ je obecně pojištěn pro případ špatného rozhodnutí, a tak není důvod se obávat, že by případné finanční újmy byly placené členkami a členy SVJ.

- ***Jak to bude se stávající kabeláží, zejména pro pevné telefony ?***
 - ***I když stačilo vycházet z revizní zprávy jež byla vystavena před započítím rekonstrukce a zařídit/vykomunikovat s telekomunikacemi přepojení stávajících „starych“ tel.rozvodů na nové rozvody které si telekomunikace předpřipravili již ve stávajícím rozvodu.***
- ***V zápisu stavebního deníku byl zapsán požadavek na prověření pevných telefonů ze strany výboru SVJ..***
 - ***Ale žádné požadavky na zjištění kdo má pevnou linku jsem nezaznamenal.***
 - ***Jaké kroky byly v tomto ze strany SVJ podniknuty ?***

Jak už jsem psal, na CETIN se myslelo kvůli natažení nových optických kabelů, ale na původní telefonické kabely jsme pozapomněli a realizační firma se postarala podle zadání pouze o komunikaci ohledně internetových rozvodů. Podle vyjádření firmy CETIN je v domě 9 aktivních telefonních linek fungujících na původních kabelech, a tak zatím nemůžou být odstraněné.

- ***Dále od pracovníků jsem se dozvěděl, že se mají natáhnout optické kabely pro zvonky.***
 - ***Jestli je to pravda, pak toto s nikým z vlastníků bytů v SVJ nebylo komunikováno.***

Optický kabel pro zvonky u nás není. Jedná se o datový kabel, který jsme nechali nad rámec smlouvy o dílo natáhnout v rámci opravy rozvodů zvonků, které se ukázaly být v havarijním stavu. Jde o kabel, na který do budoucna, až k tomu bude vůle ze strany shromáždění SVJ, bude možné zapojit digitální soustavu zvonků. Nechali jsme to udělat teď, když se to všechno předělává, ať to bude už předpřipravené. Jelikož to výbor považuje za logický krok, který není ani finančně náročný (cca 2.500 Kč), tak jsme to i z důvodu potřeby rychlého rozhodnutí a s vědomím, že jako zvolený výbor máme mandát o podobných investicích rozhodovat, nepovažovali za nutné s členkami a členy SVJ komunikovat.

- ***Budou tedy zvonky s obrazovkou a kamerou ? Proc jinak optika ?***

Jak je popsáno výše, je to příprava, protože je předpoklad, že v budoucnu digitální technologie poskytne větší možnosti než stávající analogový systém. Ale o takové investici, která není malá (podle předběžných informací přes 200.000 Kč) a zahrnuje také výměnu zvonkových telefonů, bude – navrhne-li to někdo – rozhodovat shromáždění SVJ.

- ***Nebo budou ke stávající staré technologii domovních telefonů a zvonků se všemi relátky tahat optika.***

V současnosti bude systém po výměně kabeláže a rozvodnice domovních zvonků fungovat analogově z důvodů popsaných výše.

- ***Nové budované SDK skříně jsou v některých patrech budovány 1-2 cm od sousední zdi.***
 - ***Jak to tam malíří natřou/vymalují?***
 - ***Doporučuji vyplnit pěnou a zarovnat tmelem.***

- ***Dále navrhuji, aby do každé stoupačky - nové SDK skříňe byly nataženy až dva prázdné husí krky pro případné budoucí datové kabely pro členy SVJ či jiné prospěšné kabely.***

Toto jsou přínosné připomínky pana Valného, o kterých jsem mluvil, a které pan Valný také vznesl při účasti na kontrolních dnech, a které byly zapracovány. Takové věcné a konstruktivní jednání bez manipulativních formulací výbor SVJ vítá a je za ně vděčný.

V nejbližších dnech výbor připraví další hlasování per rollam. Zjistili jsme, že není pravda, že jsou ustanovení, o kterých se metodou per rollam nedá hlasovat kvůli nemožnosti přítomnosti notáře. Bylo nám sděleno, že to byl mylný úsudek vycházející z pravidel pro BD, ale že v SVJ jsou jenom stanovené podíly pro odsouhlasení navrhovaných bodů. A tak nás čeká hlasování o zvýšení počtu členů výboru ze tří na pět. A pro případ, že by to bylo odhlasováno, připravujeme i hlasování o personálním obsazení výboru.

Stávající výbor je unaven. Jak jsem psal už minule – práce je hodně a děláme ji rádi, ale času je málo a ukrajujeme jej jak se dá. Jen pro představu – psaní této odpovědi trvalo od 22:00 do 03:00 hod. Jsem přesvědčený, že v pětičlenném výboru (jak kdysi bylo i v BD) bude kromě jiného i vznikat méně chyb. Dva kandidáty, kteří o práci ve výboru již projevili zájem, máme. Je-li někdo další, kdo chce ve výboru také pracovat, dejte nám, prosím, vědět co nejdříve, ať Vás také do hlasování můžeme připravit.

Milé členky, milí členové našeho SVJ. Žijeme v náročné pandemické době a její zvládnutí stojí každého spoustu sil. Pokud si budeme navzájem pomáhat a společně opravdu konstruktivně čelit ať velkým nebo malým problémům, máme vyhráno. Věřím, že dobré vztahy jsou to jediné, co nám nikdo – kromě nás samotných - nemůže vzít.

S přáním pevného zdraví Vás za výbor SVJ srdečně zdraví,

Csaba Farkas
předseda výboru