

Zápis ze shromáždění SVJ Společenství vlastníků domů Rakovského 3160-65

Datum konání: 7. prosince 2017
Čas zahájení: 18.00
Místo konání: ŽS Angelovova, Praha 4 – Modřany

Shromáždění předsedal:

Ing. Jan Zavřel, Ph.D., předseda výboru SVJ

Přítomní členové výboru:

Ing. Tomáš Kornienko, místopředseda výboru SVJ

Robert Maděra, člen výboru SVJ

Pověřený zástupce SBD Pokrok:

Dagmar Willingerová, technička - OBS I

Hosté:

Ing. Tereza Rysová, DEKPROJEKT, s.r.o.

Ing. František Voříšek, AWAL BD, s.r.o.

Program jednání:

1. zahájení shromáždění
2. volba skrutátorů a ověřovatelů zápisu
3. informace o činnosti za poslední období
4. informace kontrolora společenství
5. projekt Revitalizace (zadaný výborem firmě DEK), diskuze s projektantkou
6. alternativa revitalizace bytového domu (na žádost p. Hazdry a p. Votýpky)
7. zpráva o hospodaření společenství a stavu finančních prostředků za rok 2016
8. odsouhlasení výše záloh na rok 2018
9. ohrazení kontejnerového stání
10. internetové připojení – firma PODA, umístění přípojky v objektu
11. odsouhlasení plánu oprav na rok 2018
12. volná diskuze, různé

1) Zahájení shromáždění

Shromáždění zahájil po spočtení účasti v 18.20 předseda výboru. V době zahájení bylo přítomno 51 % všech vlastníků. Shromáždění JE usnášeníschopné.

2) Volba skrutátorů a ověřovatelů zápisu

Na funkci skrutátorů byli navrženi Tomáš Kornienko a Jan Zavřel, jako ověřovatelka zápisu pak mgr. Lenka Richterová.

Hlasování č. 1

Při hlasování přítomno 51,0 % vlastníků.

Usnesení: Shromáždění souhlasí s tím, aby Jan Zavřel vykonával funkci skrutátora.

Průběh hlasování: PRO: 100 % přítomných PROTI: 0 % ZDRŽEL: 0 %

Výsledek: Usnesení bylo přijato.

Hlasování č. 2

Při hlasování přítomno 51,0 % vlastníků.

Usnesení: Shromáždění souhlasí s tím, aby Tomáš Kornienko vykonával funkci skrutátora.

Průběh hlasování: PRO: 100 % přítomných PROTI: 0 % ZDRŽEL: 0 %

Výsledek: Usnesení bylo přijato.

Hlasování č. 3

Při hlasování přítomno 51 % vlastníků.

Usnesení: Shromáždění souhlasí s tím, aby paní mgr. Richterová vykonávala funkci ověřovatele zápisu.

Průběh hlasování: PRO: 100 % přítomných PROTI: 0 % ZDRŽEL: 0 %

Výsledek: Usnesení bylo přijato.

3) Informace o činnosti za poslední období

Předseda přednesl zprávu ohledně dění v posledním roce. Zpráva je přílohou č. 1 tohoto zápisu.

Pan Koniček navrhl zapracování bodů (práva, povinnosti a vymezení oblasti) pro kontrolní orgán do stanov společenství.

Paní mgr. Richterová vznesla připomínku k formě projednávání bodů, jejíž znění je přílohou č. 2.

Připomínky k činnosti výboru, které přednesl ing. Gregoriades, jsou přílohou č. 3.

4) Informace kontrolora společenství

Kontrolor přednesl zprávu o své činnosti a vznesl kritiku k práci výboru. Zpráva je přílohou č. 4 tohoto zápisu.

5) Projekt Revitalizace (zadaný výborem firmě DEK), diskuze s projektantkou

Proběhla diskuze s projektantkou ing. Rysovou, která zodpověděla předem zaslané dotazy výborem SVJ. Dotazy jsou přílohou tohoto zápisu. Host, ing. Voříšek, kterého pozval ing. Gregoriades, komentoval odpovědi ing. Rysové.

Ing. Gregoriades navrhl, aby práci stavebního dozoru prováděla nezávislá osoba, například jím pozvaný nezávislý host shromáždění nebo jiný nezávislý stavební dozor, na jehož osobu by se udělalo malé výběrové řízení. Výbor souhlasí s výběrem nezávislé osoby na funkci stavebního dozoru.

6) Zpráva o hospodaření společenství a stavu finančních prostředků za rok 2016

Ing. Kornienko přednesl zprávu o hospodaření za rok 2016. Podklady, které byly prezentovány, byly přílohou pozvánky na shromáždění.

Z důvodu již pozdních hodin bylo pořadí dalších bodů voleno na doporučení pléna oproti předloženému programu tak, aby body, u kterých se bude hlasovat, byly na pořadu jednání přednostně.

7) Odsouhlasení výše záloh na rok 2018

Podklad pro stanovení záloh na služby pro rok 2018 byl přílohou pozvánky na shromáždění.

Hlasování č. 4 (20.39)

Při hlasování přítomno 55,6 % vlastníků.

Usnesení: Shromáždění souhlasí s předloženou výší záloh na rok 2018.

Průběh hlasování: PRO: 96,9 % přítomných PROTI: 2,7 % ZDRŽEL: 0,4 %

Výsledek: Usnesení bylo přijato.

8) Odsouhlasení plánu oprav na rok 2018

Ing. Kornienko komentoval plán oprav na rok 2018, který byl součástí pozvánky. V pozvánce byl chybně uveden rok 2017.

Hlasování č. 5 (20.45)

Při hlasování přítomno 55,6 % vlastníků.

Usnesení: Shromáždění souhlasí s předloženou výší záloh na rok 2018.

Průběh hlasování: PRO: 95,5 % přítomných PROTI: 4,5 % ZDRŽEL: 0 %

Výsledek: Usnesení bylo přijato.

Ve 20.50 přestalo být, pro pokročilý čas a hromadné odcházení účastníků, shromáždění usnášeníschopné.

9) Alternativa revitalizace bytového domu (na žádost p. Hazdry a p. Votýpky)

Ing. Hazdra přednesl svoji vizi revitalizace. Tento bod byl zařazen na žádost ing. Hazdry a p. Votýpky. Důvody a vize jejich formy revitalizace byly před shromážděním umístěny na nástěnkách v objektu. V žádosti bylo požadováno hlasování s textem usnesení níže.

Návrh usnesení (navrženo p. Hazdrou a p. Votýpkou): „Společenství vlastníků souhlasí s tím, že výchozím bodem pro revitalizaci objektu bude dokument „Alternativa revitalizace bytového domu Rakovského 3160 až 3165 ze dne 16.5.2017, vypracovali vlastníci b.j. Hazdra a Votýpka“.

Výsledek: Shromáždění není usnášeníschopné a o usnesení se nehlasovalo.

10) Ohrazení kontejnerového stání

Již ve zprávě předsedy byl zmíněn neutěšený stav v okolí kontejnerového stání. Ohrazení kontejnerového stání je zahrnuto do plánovaných akcí na rok 2018. Předpokládaná cena je kolem 100 tis. Kč. Proběhla diskuze s přítomnými ohledně provedení ohrazení.

11) Internetové připojení – firma PODA, umístění přípojky v objektu

Na základě prosby poskytovatele datových a komunikačních služeb, firmy PODA byl zařazen tento bod na jednání. Byly podány informace o možnosti umístění přípojky, která by byla umístěna za výstupem z kolektoru a distribuce v objektu by byla provedena skrytě (tedy v současném rozvodu třeba tak, je službu poskytuje v našem objektu firma NEURON).

Návrh usnesení: Shromáždění souhlasí s umístěním přípojky firmy PODA v objektu a s distribucí služeb zájemcům v tomto objektu. Přípojka bude umístěna za výstupem z kolektoru a distribuce v objektu bude provedena skrytě.

Výsledek: Shromáždění není usnášeníschopné, o bodu se nehlasovalo.

12) volná diskuze, různé

Po ukončení předchozího bodu probíhala volná diskuze mezi zbylými obyvateli a výborem.

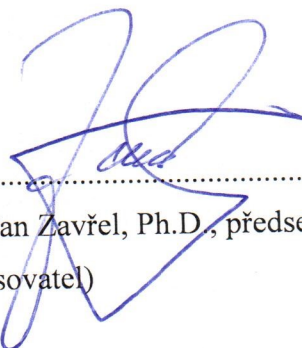
Shromáždění bylo po diskuzi ukončeno ve 21.20.

Ostatní

Přílohou tohoto zápisu je

- zpráva předsedy (příloha č. 1, 5 stran)
- vyjádření mgr. Richterové (příloha č. 2, 1 strana)
- vyjádření vlastníka ing. Gregoriadese (příloha č. 3, 1 strana)
- zpráva kontrolního orgánu (příloha č. 4, 2 strany zpráva + 20 stran texty z nástěnek)
- plánované čerpání z dlouhodobé zálohy v r. 2018 (příloha č. 5, 2 strany)
- Podklad pro stanovení záloh (příloha č. 6, 1 strana)

V Praze dne 18.1.2018



.....
Ing. Jan Zavřel, Ph.D., předseda výboru SVJ
(zapisovatel)

Poznámky ověřovatelky zápisu:

V textu Zápisu chybí popř. jsou tyto nesrovnalosti:

- 1) Změnu pořadí bodů programu navrhl p.Zavřel, nenavrhlo ji plénum shromáždění
- 2) Tvrzení o proběhnuvších diskuzích neodpovídá realitě: diskuze bod 5- padlo jen několik otázek, vlastníci nevěděli, na co se ptát, neměli info, co všechno bude součástí revitalizace, kolik to bude stát a jestli to budou chtít, tak o čem by diskutovali. U bodů 10, 11 a 12 žádné diskuze neproběhly – buď kvůli nedostatku info, nebo kvůli houfnému odcházení vlastníků.
- 3) Naopak nemají být uvedeny texty usnesení, o kterých se ani nejednalo, ani nehlasovalo.

V Praze dne 18.1.2018


.....
Mgr. Lenka Richterová, ověřovatelka zápisu

Zpráva předsedy společenství vlastníků domů Rakovského 3160-65

Vážení vlastníci,

poslední rok probíhal zejména v duchu přípravy revitalizace našeho objektu. Uspořádali jsme na jaře tohoto roku další setkání s obyvateli a předložili naše představy ohledně revitalizace objektu. Setkání se zúčastnilo celkem 11 lidí.

Revitalizace je výraz pro obnovu či oživení. Co se týká našeho objektu, je něm zcela jistě co obnovovat a opravovat. Kromě částí, které jsou vidět na první pohled, jsou zde i další prvky, které je třeba udržovat a zajišťovat jejich funkčnost, dobrý technický stav a i estetický vzhled. Mezi takové části patří například vstupní vestibuly, povrchy interiérových schodišť, podlahová krytina u vstupu k bytům, podlahy v suterénu, propouštějící a nespolehlivé uzavírací ventily TV a SV v suterénu (plánováno na rok 2018), uzavírací ventily k topení (plánováno na rok 2018), možná úprava elektroinstalace (asi 350-750 tis. Kč za jeden vchod) – ale její rekonstrukce není v současné době nutná a další „drobnosti“. V revitalizaci, kterou jsme naplánovali, jsou zahrnuty části domu, které spolu souvisí a měly by být z důvodu ušetření financí (např. stavební povolení, lešení a jiné) a stavebně technických návazností řešeny pohromadě. Takovými prvky jsou: střecha, hydroizolace, plášť objektu, lodžie, vstupní lávka na jižní straně a schodiště na straně severní a částečně i vstupní vestibuly.

Akce byla od počátku plánována jako jeden celek, a to od doby, kdy jsme zde začali ve složení Hazdra, Zavřel a Kornienko, působit (konec roku 2010). Proto je mi s podivem, že předchozí předseda, který je nyní ve funkci revizora prosazuje zcela jinou vizi, a to dělení akcí do různých let. Stejně jako jeho striktně zamítavý postoj k zateplení, přičemž kolem roku 2006 byl zastáncem a prosazovatelem zateplení bočních stěn (provedeno minerální vatou). Již v roce 2012 jsem osobně navrhoval z důvodu stavu lodžii jejich kompletní rekonstrukci. Bylo však shromážděním, na doporučení p. Hazdry, rozhodnuto o jejich provizorním zabezpečení, jelikož bude vše (podle dohody) řešeno jednotně v rámci revitalizace. Při jednotné akci tak odpadne několikaletý nepořádek, hluk a různé firmy v roli zhotovitele, různá stavební povolení, tedy i množství další administrativy navíc. Otázkou mi tedy je, proč za předchozího výboru, kdy byla snaha řešit vše najednou, nebyly akce řešeny separátně tak, jak je předchozí předseda prosazuje nyní, na rozdíl od svých předešlých slibů, cituji „neflikovat“. Nyní jsou jím nabízeny např. varianta zateplení střechy dofoukáním izolace, přičemž je velice špatně funkční parozábrana (místy snad i oproti projektu chybí), což se projevuje vlhnutím stropů v 7. patře, místy i ztékáním vody (zřejmě z kondenzátu).

Poměrně dost práce nám také zabírá boj s dezinformacemi a klamavými zprávami na nástěnce. Bohužel, mnoho obyvatel není s to se v množství názorů schopno vyznat. Často jde o informace zcela mylné a zavádějící. Jak například souvisí reklama na termoizolační stavební elementy, označená „Normální je nezateplovat!“ s naším objektem, který nebudeme stavět nový a je panelového typu? Další klamavá informace je taková, že projekt obsahuje pouze zateplení a neřeší vlastně ani nic jiného. Dále je zde informace ohledně nové střechy, která bude nepochozí. Je třeba podotknout, že současná střecha je také nepochozí. Nepochozí znamená, že není navržena pro dennodenní běžné používání - tedy neomezený vstup osob a její běžné používání. Nepochozí střecha

pochozí pro opravy, montáže a kontroly samozřejmě je. Mohl bych s výčtem pokračovat dále. Také jsme se rozhodli, že nebudeme na vše reagovat písemně, protože je to téměř boj s větrnými mlýny. Pokud chce kdokoli nějaké informace, není problém nám napsat či zavolat, velice rádi se s každým setkáme a probereme jakékoli téma.

Nabízené využití střechy pro kolektory, či tepelné čerpadlo? Jaká je současná potřeba těchto technologií a jejich návratnost? Je projektována statika našeho objektu na takové zatížení? Např. tepelné čerpadlo má návratnost asi 35 let pro pasivní dům! A co teprve pro nás, nezateplený?

Revitalizace našeho objektu se táhne déle, než bychom chtěli. Snažili jsme se na základě připomínek k průběhu nechat prostor všem, aby ještě přispěli svými návrhy a nápady. Několik z Vás dalo zajímavé podněty do diskuze a snažili jsme se je i zapracovat do projektu. Ti, kteří se ozývají nejvíce, však nenabízejí konkrétní konstrukční řešení. Předložili jsme různé nápady ve formě nákrešů a fotografií řešení z okolních objektů. Inspirací jsme od obyvatel obdrželi velice skromně, nejvíce jich bylo ohledně barevného provedení. Z hlediska technického provedení absolutní minimum. Kolik z těch, kteří napíší např. „Všechny návrhy nové fasády považujeme osobně za velmi nevkusné kýče“ dodalo něco konkrétního? Proto se ptám: kdy dodá někdo z nich návrh vkusného a oslňujícího grafického řešení?

Častým dotazem je, jak to je v případě půjčky. Tak, jako doposud „spoříme“ formou dlouhodobé zálohy, tak půjde jedna její část na umoření dluhu (asi 60 % DZ) a druhá část bude nadále spořena pro průběžná „vylepšení“ objektu. V případě půjčky není na bytové jednotky uvaleno zástavní právo. Pro informaci, částka pro tvorbu DZ je 25 Kč/m², tedy 2.371.200 Kč ročně. Po odečtení údržby a drobných opravárenských prací atd. nám zbývají ročně asi 2 mil. Kč pro tvorbu DZ.

Během poloviny tohoto roku jsme Vám zaslali orientační, nikoli závazný, dotazník. Potřebovali jsme se dozvědět něco více o Vašich potřebách a přáních. To vše proto, abychom věděli, jakým směrem projekt směřovat. Co vlastně vyplývá z dotazníku?

- 1) 89 navracených dotazníků ze 136.
- 2) Jen minimum lidí vyloženě nechce zasklení lodžie (4).
- 3) Výplň rámu matná (48), kombinovaná (6).
- 4) Věšák na lodžii vyloženě nechce 14 lidí.
- 5) Vstup s posuvnými dveřmi chce 36 lidí, stejný vstup 42 lidí. Z toho vyplývá hlasování o variantě.
- 6) Fasáda: v1 (7), v2 (15), v3 (1), v4 (4), v5 (0), v6 (22) a v7 (9)

Z dotazníku také vyplynuly dotazy, které by snad měly být objasněny v rámci této zprávy, případně dále zodpovězeny projektantkou.

Dotazy obyvatel

Lemberka:

Otázky pro výbor:

- 1) Jaká je předběžná odhadovaná cena revitalizace? (Střecha 4.500.000,- Kč, Plášť 9.500.000,- Kč, Lodžie 2.000.000,- Kč, Ostatní 2.000.000,- Kč)
- 2) Budou revitalizací vyřešeny všechny existující nedostatky objektu najednou?
- 3) Jak je plánováno profinancování investice revitalizace, je garance získání dotace Zelená úsporám příp. jiné dotace, bude nezbytné zřídit zástavní právo k nemovitým věcem (všem jednotkám v domě) k zajištění případného úvěru, jak bude eliminováno riziko příp. nesplácení úvěru některými vlastníky jednotek?
- 4) Kdo a podle jakých kritérií bude provádět výběr generálního zhotovitele – nejlevnější neznamená nejlepší ...ale ani nejdražší nemusí být vždy ten nejkvalitnější...
- 5) Kdo bude při tak velké investici zajišťovat smluvní dokumentaci se zhotovitelem, velice důležité !!!! (neplatit předem, stanovit pevné závazné termíny zahájení, jednotlivých etap a dokončení stavby, vázat jednotlivé platby na splnění uzlových bodů, na neplnění termínů vázat smluvní sankce, sjednat odpovídající záruky za jakost, sjednat případně pozastávky ceny díla vyplácené až po jeho řádném dokončení, včetně odstranění vad a nedodělků a nebo zčásti až po uplynutí záruční doby za podmínky řádného odstraňování záručních vad....
- 6) Kdo bude při tak velké a zásadní investici zajišťovat nezbytný, nejlépe denní technický dozor investora na staveništi – velice důležité!!!!- který bude kontrolovat řádný průběh, přebírat jednotlivé etapy stavby vždy až po jejich řádném dokončení - formální dozor jedním laikem nebo odborníkem bez patřičné autority vůči zhotoviteli a jeho pracovníkům je „cestou do pekel“...
- 7) Bude veden stavební deník? Při tak rozsáhlé a nákladné investici to předpokládám...?

Gregoriades:

- Oprava izolace spodní stavby
- Výměna ležatých rozvodů a páteřních vedení elektroinstalace
- Výměna ležatých rozvodů a stoupaček vody a kanalizace
- Výměna nášlapných vrstev ve společných prostorách domu
- Výměna madel zábradlí
- Změna svítidel ve společných prostorách – LED zdroje s pohybovým čidlem
- Kompletní vymalování všech společných prostor

V našem společenství je také funkce kontrolního orgánu. Co je náplní této funkce? Připadá mi, že se náplň tohoto orgánu transformovala do opozice ve stylu toho, co by daná osoba udělala, pokud by mohla. Takový prostor tu již náš současný revizor v dříve zastávané funkci předsedy měl, ale neprosazoval je. Mám tím na mysli provedení dílčích prací, pro které tu byl dříve prostor i finance. Ptám se tedy, jaká kontrolní činnost je v současné době prováděna? Je kontrolováno, zda je nám správně účtováno DPH? Odvádíme správně zdravotní a sociální pojištění? Vymáháme nedoplatky od dlužníků? Jak často se setkal revizor s naší účetní a je správně sestavena účetní závěrka? Dodáváme na zákonem definovaná místa a úřady povinné dokumenty? Rád bych nechal do stanov v budoucnu

zapracovat povinnosti kontrolního orgánu, aby bylo zcela jasné, čemu by se měl věnovat. To totiž není zákonem předepsáno ani definováno.

Zeleň u objektu

Po komunikaci (žádosti) s úřadem MČ, odborem životního prostředí:

Odbor životního prostředí ÚMČ Praha 12 (dále jen OŽP) Vám sděluje, že pro náhlé oteplení v březnu 2017 musela být údržba keřových porostů zastavena a byla přesunuta na podzim 2017. Zmlazení dřevin za živým plotem u č. p. 3160 - 3161 v ulici Rakovského bude provedeno na počátku prosince 2017.

Kontejnery

V poslední době se výrazně zhoršil stav nepořádku u kontejnerového stání. V roce 2014 jsem navrhoval vytvoření ohrazeného kontejnerového stání. Na shromáždění to bylo plénem odmítnuto jako nepotřebné. Na rok 2018 jsme nechali naplánovat ohrazení kontejnerového stání, jelikož si myslíme, že stav nepořádku je neutěšitelný a je třeba tuto situaci vyřešit. Nepořádek je vytvářen jak některými obyvateli našeho objektu, avšak minimálně, tak zejména pak příjíždějícími auty vyhazujícími nepořádek. Dále také protilehlým objektem, který k nim odložený nepořádek přemísťuje na naše stanoviště. Mám osobní zkušenost.

Osobně jsme v létě objednali kontejner na odvoz nepořádku, ale přibývá stále nový. Pokud to jde, osobně se snažím nový nepořádek vměstnat do našich kontejnerů. Toto ale není řešení.

Požární kontroly

Během roku probíhají požární kontroly, které letos dopadly opět katastrofálně. Není v objektu snad jediné patro, kde by proběhla požární kontrola bez závad. V roce 2017 jsme se snažili vyklidit chodbu v suterénu a kočárkárny. V roce následujícím bychom rádi nechali odstranit veškeré věci, které nemají na chodbách co dělat. Jde o únikový východ. Bude stanoven (s dostatečným předstihem) termín odstranění nepořádku, kde po tomto termínu budou z chodeb před byty a u schodiště odvezeny veškeré věci bez náhrady. Co zde může zůstat, bude stanoveno požárním technikem. Jakékoli nově umístěné věci budou moci být kdykoli odstraněny taktéž bez náhrady, a to na náklady obyvatel v daném patře. Toto by bylo možné zakotvit do domovního řádu, který doposud nemáme.

V Praze dne 7. 12. 2017

Jan Zavřel, předseda

Vyjádření vlastníka

Já, níže uvedený, tímto žádám o uvedení textu v doslovném znění do zápisu shromáždění ze dne 7.12.2017

Bod jednání: č. 12 - károveň všechny body Číslo vyjádření vlastníka

Stručný popis bodu jednání: týká se programu a průběhu schůzky

Jméno a příjmení: mgr. Yanka Riešterová

Trvalé bydliště: Rakovského 3162/8 P12

Vyjádření vlastníka

Žádám výbor SVV Rakovského, aby byl obnoven zvyk diskuse k bodům programu v rámci jednotlivých bodů programu v jejich závěru. V rámci diskuse na konci shromáždění se diskutují jen ostatní témata, která nebyla probírána v průběhu programových bodů.

V Praze dne 7.12.2017

Rieš.
Podpis vlastníka

Možné komentáře na Shromáždění

Poznámka ZG č. 1

k činnosti výboru v oblasti přípravy revitalizace:

Výbor při přípravě revitalizace postupuje nelogicky, neprůhledně a nepřipouští kontrolu své činnosti:

- na shromáždění Společenství domů Rakovského 3160-65 dne 19.2.2015 byla odsouhlasena revitalizace objektu, která se se bude týkat všech částí domu a to si logicky vysvětlují tak, že se nechá prohlédnout odborníkem objekt a sepíše se soupis všech prací, které by měly být zahrnuty do revitalizace – např.:
 - zjistit skutečný stav objektu
 - doporučit vše, co by se mělo opravit/revitalizovat i s ohledem na životnost
 - odhadnout orientační cenu všech prací,
 - navrhnout možné rozdělení revitalizace na etapy
- Nyní, **2,5 roku od zadání na revitalizaci** výbor **předložil nedopracovaný projekt revitalizace**, kde **chybí**
 - seznam prací, které bude potřeba v rámci revitalizace realizovat.
V předloženém projektu nejsou například zapracovány:
 - oprava společné elektroinstalace – minimálně 2 mil. Kč
 - zhodnocení stavu rozvodu teplé a studené vody (výměna před 20 lety)
 - zhodnocení stavu topného systému
 - investice do společné TV antény při přechodu na nový systém
 - možná i jiné položky – já nejsem odborník na revitalizaci
 - orientační cena revitalizace
 - možné rozdělení na etapy
- Začátek revitalizace může tedy začít až v roce 2019 a ne v roce 2017 jak výbor sliboval na podzimním shromáždění 2016

Poznámka ZG č. 2

Připomínky k nestandardním postupům výboru při správě našeho objektu:

Výbor samosprávy se dopouští porušení pravidel při správě objektu a nepostupuje v souladu se stanovami:

- výbor prokazatelně zmanipuloval zakázku na výběrové řízení na dálkový odečet tepla a vodoměry
- výbor podepsal objednávku na uvedenou zakázku za více než 600 000 Kč, aniž by si takový výdaj nechal odsouhlasit Shromážděním – porušil Stanovy.
- výbor neinformoval vlastníky o možnosti koupit výměník tepla a tím dlouhodobě ušetřit za energie
- výbor odmítl zapsat do zápisu ze shromáždění ze dne 28.11.2016 informaci o tom, že revizor i já jsme měli vážné připomínky k činnosti výboru.
Zápis má dát základní informaci o projednávaných záležitostech, včetně diskuse a bodů, které nebyly na programu shromáždění. a není to jen přehled usnesení.
Ve stanovách je uvedeno, že ověřovatel zápisu svým podpisem potvrdí, že zápis odpovídá projednávaným skutečnostem. Ověřovatel zápisu požadoval doplnění zápisu, aby odpovídal skutečnosti, ale výbor odmítl zápis doplnit. Ověřovatel tedy dopsal hlavní body, které v zápisu chyběly a s své připomínky podepsal ve verzi zpracované výborem.
Abych se vyvaroval stejného problému požaduji zapsat do zápisu ze shromáždění i tyto moje připomínky.
- výbor odmítá průběžně informovat vlastníky o přípravě revitalizace:
 - nepoužívá vytvořenou webovou stránku (www.rakovskeho.cz) k pravidelnému zveřejňování dokumentů k revitalizace,
 - nerozesílá e-mailem informace k problematice objektu těm, kteří předali výboru svou e-adresu (dle informace výboru je to 75% vlastníků)
 - nevede Stavební deník, kde by byly informace i o přípravě revitalizace a o který byl požádán na schůzce k revitalizaci dne 25.3.2017
 - neodpovídá na mé dotazy e-mailem a dokonce si odmítl vyzvednout doporučený dopis na poště a tak jsem dopis poslal znova v obálce se zeleným pruhem, abych měl doklad o tom, že výbor můj dopis dostal
 - v květnu 2017 jsme informoval SBD Pokrok, aby se pokusili vysvětlit výboru, že nepostupují průhledně, ale ani mi neodpověděli. Vám měli domluvit, abyste začali jednat průhledně a snažit se vysvětlit svůj neprofesionální přístup vlastníkům co nejdříve.
- výbor se odmítl přiznat za chyby ve své práci a zapsat je do zápisu ze shromáždění a nereaguje na připomínky revizora

Na závěr chci připomenout, že výbor provádí běžnou práci pro udržení provozuschopnosti našeho objektu a mé výhrady k výboru se týkají pouze přípravy revitalizace a neprůhledného jednání.

rozpracovaná verze do zápisu ze shromáždění ZG, 7.12.17 – verze z 16:30 hod.

Zpráva revizora o činnosti Společenství vlastníků Rakovského 3160 až 3165 za minulé období na shromáždění vlastníků dne 7.12.2017

Zpráva obsahuje 2 strany a příloha je 18 informací revizora za rok 2017. 1 paré předávám zapisovateli, 1 paré ověřovateli zápisu. Žádám, aby dvoustranná zpráva revizora i všech 18 informací byly začleněny do zápisu ze shromáždění.

Zápis minulého shromáždění vlastníků z listopadu 2016 vypracoval zapisovatel 3 měsíce poté. Zápis dosud nebyl odsouhlasen ověřovatelkou zápisu. Ověřovatelka se zápisem nesouhlasila a svůj nesouhlas písemně vyjádřila. Třístránkovou zprávu revizora o činnosti společenství s 18ti přílohami popsal zapisovatel slovy „Kontrolor přednesl zprávu o jeho činnosti“.

Revizor vás i nadále o činnosti informoval prostřednictvím Informací revizora na nástěnkách. Všechny informace jsou zasílány na mail výboru. Za rok 2017 bylo informací 18. Komunikovat s revizorem můžete mailem nebo osobně. Až na výjimky toho nikdo nevyužívá.

V té souvislosti uvádím, že pan Gregoriades opakovaně upozorňuje společenství i revizora na nepřijatelný postup při vyhodnocení nabídek na nové vodoměry a měřiče spotřeby tepla.

Z Informací zde pouze připomenu obsah informace č.12 2017. Zde je stručně popsán výborový postup revitalizace domu. Postup probíhá tak, že je v podstatě vyloučena možnost vlastníků řešení ovlivnit. Vlastníci dokonce nejsou dlouho vůbec informováni o podepsané objednávce projektčních prací ze dne 5.6.2016 mezi výborem a firmou DEK. O postupu projektových prací výbor dokonce mlčí i na minulém shromáždění dne 28.11.2016. Zato výbor zařazuje částku 20 mil Kč do plánu oprav, aniž by to jakkoliv zdůvodnil. Požadovaná částka s projektem nepochybně souvisela.

Příprava revitalizace

V posledních týdnech dává výbor postupně k dispozici projekt revitalizace. Přitom usnesení k projektovým pracem bylo schváleno před dvěma roky na konci roku 2015.

Spolu s panem Votýpkou jsme 1.12. 2017 sepsali své výhrady k postupu revitalizace dle výborového zadání. Obdrželi jsme to do schránek. Upozornil jsme na následující. Nejsme zde řádně seznámeni s cílem – nevíme tedy, co všechno vlastně děláme.

Investici do zateplení považujeme za nevratnou, řešení přináší různá omezení a hlavně jsme zde nenalezli posouzení nosné konstrukce a její opravy. **Plošné zateplení neřeší podstatu ochrany konstrukce domu.**

Výbor odmítl Stavební deník revitalizace s tím, že stavba ještě nezapočala. Zavedení deníku navrhoval pan Votýpka s tím, že akce za 20 mil Kč by si zasloužila sešit za 10 Kč.

Výbor odmítl pravidelné schůzky s revizorem ev. vlastníky. Schůzka s tebou už byla, dnes žádná schůzka není, výbor se dnes nemůže sejít protože není kompletní.

9.5 revizor požádal výbor také prostřednictvím Informace revizora č.10 2017 o schůzku. Požadované schůzky 18.5 se zúčastnil také pan Votýpka a Vachel – z výboru nikdo nepřišel a nikdo z výboru se ani neomluvil. Připravený čtyřstránkový zápis jednání zůstal nevyplněný a všichni jsme ho před kanceláří podepsali na dveřích. Tak s kým se tedy bavíte a s kým ne? Bavíte se s iRTN? Bavíte se s PTE ? S kým a kde projednáváte revitalizaci za 20 mil Kč? Pro koho to všechno děláte? S kým spolupracujete a s kým nespolečujete? Kdo je pro vás partner? A kdo je pro vás ten, co každý měsíc odloží na dlouhodobou zálohu 2000Kč, potřebujete ho ještě na něco?

Od léta revizor ani není zván na výborové schůzky.

Z podnětů schůzky výboru s vlastníky k revitalizaci dne 25.3. se neuplatnilo nic. V zápise ze schůzky byly kritické připomínky důsledně vypuštěny.

Protože v podstatě nebylo možné výborovou verzi ovlivnit, navrhli jsme již v květnu 2017 Alternativní řešení. V té době jsme ovšem ani netušili, že již před rokem byla podepsána smlouva výboru s firmo DEK na projekt! **Podstatou alternativy je prostá obnova domu – uvedení do původního stavu soudobými prostředky. Případné inovace nad rámec prosté obnovy jsou možné. Důsledně v každém bodě je zdůrazněna potřeba, aby příslušný krok byl svěřen příslušným specialistům.**

V bodě 6 shromáždění dostanete odpověď na podstatné otázky. Seznámím vás v krátkosti s iniciativou ministerstva pro místní rozvoj, Technologické agentura ČR a vysokých škol v oblasti údržby panelových domů.

K bodu 9 jednání - ohrazení kontejnerového stání. Osobně se přikláním k řešení, kdy úklid objektu bude provádět i úklid kolem popelnic. Pochopitelně za finanční odměnu a pokud by také pan Cernyak souhlasil. Dům je postupně víc a víc zanedbaný, nejsme jej schopni průběžně řádně udržovat a v případě ohrazení bychom si přibrali navíc na další údržbu.

K bodu 10 jednání - internetové připojení – firma PODA, umístění přípojky v objektu. Po metalických či optických kabelech poskytuje internet a TV - 02, UPC a Neuron. Z toho UPC a Neuron rychlý internet s rychlostí 100 Mbps. Domnívám se, že nabídka je dostatečná. Instalace dalších technických zařízení z pravidla zhorší celkový stav elektrické instalace.

Pohyb financí sleduje revizor pomocí systému INTEGI .

Spolupráce revizora s výborem

Popsal jsem to již výše. Za toho přístupu výboru není možno kontrolu společenství řádně provádět.

7.12. 2017 Hazdra

Kontrola činnosti Společenství Rakovského, informace č. 9 / 2017

Komunikace mailem k427@centrum.cz nebo osobně

Dotazník

úvodní část dotazníku výboru:

Během přípravy zadání projektu revitalizace jsme se snažili od vlastníků během schůzek a osobních setkání získat maximum informací ohledně toho co, a v jakém rozsahu, má být do revitalizace našeho objektu zahrnuto. Přesto ještě zůstává několik bodů, které nejsou vyjasněny a chceme na ně znát Váš názor.

Z toho důvodu Vás ještě před vypracováním projektu prosíme o vyplnění dotazníku. Výsledky z něj budou zohledněny v konečném zadání.

Nikoliv. Z podstatných připomínek vlastníků nebylo výborem zohledněno vůbec nic. Výborové „Vize revitalizace“ z 1.5.2017 důležité podněty vlastníků ignorují. Dotazník výboru se nás ptá na nepodstatné - barevné provedení fasády nebo samozřejmě - věšák na prádlo a podobně. Takže několik bodů nezbyvá, zbývá řádné zadání pro projektanta a jeho schválení hlasováním společenství. Jedná se totiž o navazující podstatnou investici za min 17 mil Kč a půjčku.

8.5.2017 Hazdra

Kontrola činnosti Společenství Rakovského, informace č. 10 / 2017

Komunikace s revizorem mailem k427@centrum.cz nebo osobně

Počátkem dubna jsem výbor žádal o pravidelné schůzky přednostně na téma revitalizace to každý první a třetí čtvrtek v měsíci ve 21 hod. Žádná schůzka se dosud nekonala. Žádal jsem vícekrát, vícekrát jsem byl odmítnut.

Schůzky považuji za účelné, požaduji jejich konání. Předpokládám, že dne 18.5.2017 se schůzka uskuteční.

9.5.2017 Hazdra

Kontrola činnosti Společenství Rakovského, informace č. 10 / 2017

Komunikace s revizorem mailem k427@centrum.cz nebo osobně

Počátkem dubna jsem výbor žádal o pravidelné schůzky přednostně na téma revitalizace to každý první a třetí čtvrtek v měsíci ve 21 hod. Žádná schůzka se dosud nekonala. Žádal jsem vícekrát, vícekrát jsem byl odmítnut.

Schůzky považuji za účelné, požaduji jejich konání. Předpokládám, že dne 18.5.2017 se schůzka uskuteční.

9.5.2017 Hazdra

Výborová „Vize revitalizace“ ze dne 1.5.2017 předpokládá zateplení objektu minerální vatou

Proč budeme dle výboru objekt zateplovat?

1)	• zhodnocení stavby a bytových jednotek
2)	• konzervace pláště
3)	• tepelná stabilita objektu
4)	• investice do vlastního majetku
5)	• tepelný komfort
6)	• úspory na vytápění
7)	• estetické oživení objektu

- 1) Stavba bude znehodnocena nevkusem. B J budou znehodnoceny omezenou plochou logií, omezením přístupu světla, v létě se BJ budou přehřívat. Na logie a stěny nelze nic umístit.
- 2) Naopak, dům je zateplením pláště nebezpečně ohrožen, viz dále bod c) a d).
- 3) Dům je již teplotně stabilní, nulová izoterma prochází stávajícím zateplením.
- 4) Investice špatná, prokazatelně nevratná.
- 5) Komfort nyní je dobrý, po zateplení bude v létě v bytech vedro.
- 6) Naopak, po započtení nákladů proděláme.
- 7) Spíše kýč, barevná omítka rychle stárne.

A proč dle nás objekt nezateplovat ?

- a) Protože dům již zateplen je a náklady na otop jsou rozumné.
- b) Návratnost investice do zateplení stěn je 50 let. Tedy vyhozené peníze a to 11 mil Kč.
- c) Životnost zateplení je 20 let, pak je nutno z lešení obnovit fasádu. Nároky na údržbu budou jednoznačně vyšší.
- d) Životnost domu se zateplením často naopak sníží. Jednoduše. Neprodyšná omítka zateplení celkem rychle degraduje, je ničena ptáky a vandaly, do tepelné izolace zatéká. Zateklá voda se ale nemůže dostatečně odpařovat, vnitřní prostor je stále mokrá. Nastupuje tvorba plísní a koroze armatury včetně svárů! Fatální, klíčový problém! Zdůvodňování zvýšení životnosti pláště zateplením je nebezpečná a nezodpovědná. Odpovědi na otázku o kolik let se zvýší životnost domu zateplením se nedočkáte.
- e) Zcela se poruší původní důmyslný systém pláště: nosný beton, tepelné izolace a vrchní betonový plášť s ochrannými kamínky. Vnější betonový plášť po nasáknutí vodou, typicky za deště, následně vyschne. Voda se v panelu trvale nedrží, klíčové části jsou provětrávány!
- f) Nyní je stav panelů a zejména svárů obtížné monitorovat, po zateplení to bude nemožné!
- g) Zateplení přináší řadu zbytečných omezení a problémů, sníží se kvalita bydlení. Sníží se plocha logie, omezí se přístup světla do bytů, v létě bude v bytech vedro, poruší se geometrické proporce domu, instalace čehokoliv na stěny domu bude nemožná.

- h) Jiné opravy domu bude třeba odsunout.
- i) Vrchní plášť odolává celkem drsným podmínkám 34 let. Vady na plášti jsou povětšinou již z výroby. Bez větší údržby a nákladů může plášť sloužit ještě další dlouhá léta.
- j) Dojde ke zbytečné půjčce.

K chybnému rozhodnutí došlo bohužel i při zateplení čel našeho domu. Zatepleno minerální vatou s neprodyšnou omítkou, která chrání vatu před deštěm a před vodou, ale jen omezenou dobu.

Zajděte se prosím podívat na východní čelo domu. Všechny popsané vady uvidíte. A je to šeredné. Je to nebezpečné, ohrožuje to dům.

Sprejeři, díry do fasády, obnažená výstuž fasády (perlínka), plíseň. Tedy do tepelné izolace zatéká a to i plošně zvětralým povrchem. V trvale vlhkém prostředí tepelné izolace rezaví železná armatura!!! Dovnitř nikdo nevidí. To je náš dar budoucím generacím.

**ROZHODNĚ JSME PROTI VÝBOREM NAVRHOVANÝM
ÚPRAVÁM DOMU ZATEPLENÍM.
CHRAŇME SI SVOJE BYDLENÍ I PENÍZE.**

majitelé BJ Jan Hazdra

Vladimír Votýpka

**Kontrola činnosti Společenství Rakovského, informace č. 11 / 2017
Komunikace s revizorem mailem k427@centrum.cz nebo osobně**

12.5 2017 Hazdra

Alternativa revitalizace bytového domu Rakovského 3160 až 3165

Návrh umožní celkovou opravu domu během zhruba 5ti let, bez půjček.

Vypustíme bezhlavé zateplení pláště domu.

Opravy se provedou postupně.

Není třeba zbytečně platit statisíce za úroky. 11 mil Kč máme naspořeno. Zbylé potřebné prostředky získáme další tvorbou dlouhodobé zálohy, příspěvky na stávající úrovni.

Postupně se menší celky lépe zvládnou.

Postup oprav

Kompletní oprava logií, rok 2018-9, cena zhruba 5 mil Kč

Zábradlí logií jsou značně zdegradovaná. Logie nezateplovat.

Úkony.

Výměna zábradlí, **kontrola svarů panelů**, sanace podlah a stropů, ev. sanace svarů, nová dlažba, oprava stěn logií, oprava průčelí panelů logií.

Nové stříšky nad nad logiemi – 7. patro.

Přemístění svodů hromosvodů mimo logie.

Respektovat požadavek na mříže a zasklení.

Na požádání a vlastní náklady francouzské okno.

Obrátil bych se zde na projekční kancelář, která se specializuje na sanace budov.

Kompletní oprava střechy, rok 2018-9, cena 3 až 5 mil Kč

Nad stropním panelem posledního patra není hydroizolace, původní minerální vata je provlhlá a slehlá, v podstatě nefunkční. Dřevěné části střechy jsou ve velmi slušném stavu.

Kromě značných tepelných ztrát jsou obyvatelé posledních pater obtěžováni střídavě horkem a zimou. Vstupní plechové dveře na střechu netěsní a jsou zde evidentně enormní tepelné ztráty.

Úkony.

Rozhodně do budoucna zachovat možnost instalace tepelných zařízení, řekněme kolektorů.

Jedna možnost je původní střechu zachovat a hydroizolaci a tepelnou izolaci doplnit. Je to proveditelné, musí se přitom odstranit značné procento záklopu střechy z fošen. Střecha pak zůstane pochozí a zachová se i možnost instalace různých zařízení. Levnější varianta.

Druhá možnost je střecha nová. Dražší varianta.

Výměna vstupních dveří na střechu.

Obrátil bych se zde na projekční kancelář, která se na střechy a hydroizolace specializuje.

**Hydroizolace suterénu na severní straně domu
rok 2018-9, cena 2-3 mil Kč**

Hydroizolace je nefunkční, do suterénu na řadě míst zatéká. Zbylé strany opraveny.

Úkony.

Oprava standardním, ustáleným způsobem.

Zároveň odpovědně revidovat, ev opravit uzemnění hromosvodu a el instalace.

**Opravy pláště domu bez zateplení, oprava východního a
západního čela, výměna zadních schodů, výměna (oprava)
vstupních lávek, výměna sklepních okének
rok 2020-2021, cena 4 -5 mil Kč**

Většina uvedených komponent dosluhuje.

Kontrola svarů panelů a případně sanace.

**Revitalizace interiérů včetně opodstatněných oprav elektrické
instalace rok 2020-2021, cena 3 - 4 mil Kč**

Interiéry jsou vybydlené.

Financování

Celkový náklad orientačně 17 až 22 mil Kč.

Přesněji by cenu stanovil projekt se slepým výkazem výměr a dosazením katalogových cen.

Současné úspory plus spoření do konce roku 2021 představuje částku 21 mil Kč.

Za pět let mohou být všechny opravy provedeny a zaplacený.

Pak můžeme snížit tvorbu dlouhodobé zálohy třeba o 1000 Kč / 3 +1, o 400Kč / garsonku za měs.

Také můžeme investovat do účelných věcí, které mají přijatelnou finanční návratnost (10 - 20 let).

Třeba kolektory na předohřev vody nebo tepelné čerpadlo.

Úspory tepla

Úsporu energie budou zateplením střechy, výměnou dveří na střechu a výměnou sklepních okének.

Závěrem

Dosavadní návrhy a postupy na revitalizaci domu považujeme za nepromyšlené, lehkovážné.

Třeba si uvědomit, že že ovlivňujeme kvalitu a bezpečnost bydlení v příštích desetiletích.

A co ekologie bez zateplení stěn?

Ekologii zateplením neprospějeme. Naopak, vyrobí se to, co není potřeba. Dům je vytápěn odpadním teplem z elektrárny Mělník – co „ušetříme“ se odvede do chladicí věže.

Vypracovali majitele BJ

Hazdra

Votýpka

Informace revizora č. 12 2017

16.5.2017 Hazdra

Kontrola činnosti Společenství Rakovského, informace č. 13 / 2017

Komunikace s revizorem mailem k427@centrum.cz nebo osobně

Počátkem dubna jsem výbor žádal o pravidelné schůzky přednostně na téma revitalizace a to každý první a třetí čtvrtek v měsíci ve 21 hod.

Žádná schůzka se dosud nekonala.

Ani na schůzku dne 18.5. 2017 nikdo z výboru nepřišel a to bez upozornění či omluvy.

Za tohoto stavu je kontrola činnosti nemožná.

Příští plánovaná schůzka je 1. 6. 2017 ve 21 hod.

23. 5. 2017 Hazdra

Informace revizora č. 14 / 2017

Komunikace s revizorem mailem k427@centrum.cz nebo osobně

Byl jsem přizván a zúčastnil jsem se výborové schůzky dne 31.5.2017, viz také zápis.

K revitalizaci.

Návrh na pravidelné schůzky revizor – výbor převážně k revitalizaci byl výborem, jestli tomu dobře rozumím, odmítnut. Přitom se jedná o investici za 20 mil Kč. Ani schůzka navržená revizorem na 1.6.2017 se tedy nekonala.

Na schůzce výboru jsem dostal prostor pro své dotazy k revitalizaci a požadoval následující.

Stavební deník

Odpověď - není, stavba ještě nezapočala.

Podepsané písemné dokumenty k revitalizaci

Obdržel jsem kopii

„Smlouva o dílo č. D2015-008500“ ze dne 5.6.2016 s ATELIER DEK.

Zároveň mi výbor předal již nepodepsaný dokument

„Revitalizace panelového objektu na adrese Rakovského 3160-65“ ze dne 25.6.2015.

Dotazníky výboru – seznam a scany

Bylo mi řečeno, že dotazníků je asi sto a není je proto vhodné skenovat a že po vyhodnocení mi je výbor předá. Požadoval jsem termín předání jeden týden, ale výbor na žádný termín nepřistoupil. Dotazníky jsem bohužel neviděl.

Aktuální a různé dle uvážení výboru

Výbor řeší dotazníky.

4. 6. 2017 Hazdra

Informace revizora č. 15 / 2017

Komunikace s revizorem mailem k427@centrum.cz nebo osobně

Dotazník výboru k revitalizaci podruhé

Poprvé jsem v Informaci revizora č. 9 / 2017 uvedl, že se dotazník ptá na nepodstatné nebo samozřejmé věci. Podstatné výbor rozhodl sám.

24.8.2017 jsem na jednání výboru a to až po třech měsících obdržel zhruba 80 vyplněných dotazníků. Dotazníky jsou často neúplné, drtivá většina z nich není opatřena jménem a zároveň nejsou podepsány. Nový občanský zákoník ani naše stanovy slovo dotazník neobsahují. Jaký toto má smysl nevím.

Požár v Londýně s fatálními následky

Rekonstrukce dotčeného bytového domu byla provedena nedávno.

Šíření požáru značně napomáhalo:

Zateplení polystyrenem (při hoření generuje fosgen)

Plastová okna

Izolace elektrických kabelů a komponent

Systémem „u sousedů to mají také“ bylo takto zrekonstruováno množství dalších domů.

Je dobré poučit se z minulých chyb.

27.8. 2017 Hazdra

Informace revizora č. 16 / 2017

Komunikace s revizorem mailem k427@centrum.cz nebo osobně

**Vytápění objektu - upozornění výboru
revizorem a odpověď výboru.**

**Následně minimálně jeden byt pak byl vodou
ze systému poškozen.**

Pánové.

Topný systém je poloprázdný !!!!!!!

V okruhu je nedostatek vody !!!!!!!

Zařízení tímto ničíte !!!!!!!

Systém pochopitelně neplní svoji úlohu.

Již se topí.

S pozdravem Jan Hazdra

Problem resim na strane PTE, neni vystupni tlak.Zarizeni je PTE. H.

17. 9. 2017

Kontrola činnosti Společenství Rakovského, informace č. 1 / 2017

Komunikace s kontrolorem mailem k427@centrum.cz nebo osobně

Dovoluji si připomenout povinnost řídicího zasedání shromáždění pořádit ze zasedání zápis. Zápis z posledního zasedání konaného dne 28.11.2016 nebyl dosud vlastníkům předložen. Kontrolor se domnívá, že přiměřená doba již uplynula. Od shromáždění již uběhly téměř dva měsíce. Také předmět jednání se týká roku 2017, který již započal.

23.1.2017 Hazdra

Informace revizora č. 17 / 2017

REVITALIZACE

Na shromáždění vlastníků dne 12.11.2015 byl vlastníkům předložen k hlasování následující bod a později per rollam dohlasován:

Příprava projektu pro revitalizaci - výběr projekční kanceláře

Ve výběrovém řízení se o vypracování projektu přihlásili tři zájemci.

Na základě jednání, reference a osobního setkání doporučuje výbor firmu DEK.

Při vypracovávání projektu budeme s projektantem aktivně jednat a probírat možná řešení. Budou probíhat také schůzky s obyvateli.

A v praxi to probíhalo následovně

Dne 5.6.2016 výbor SVJ podepisuje s firmou ATELIER DEK Smlouvu o dílo č. D2015-008500 a je to smlouva na vypracování projektu revitalizace. Společenství o tom není informováno.

Na shromáždění vlastníků 28.11.2016 výbor požaduje 20 mil Kč na revitalizaci, žádost zamítnuta. Na žádost revizora o bližší vysvětlení nakládání s těmito prostředky výbor nereaguje. Smlouva na projekt s tím nepochybně souvisí, ale výbor o tom ani tady společenství neinformuje.

Dne 20.5.2017 pánové Votýpka a Hazdra zasílají výboru doporučeně dopis s dokumentem „Alternativa revitalizace bytového domu Rakovského 3160 až 3165“. Výbor nereaguje. S dokumentem jste byli seznámeni v Informaci revizora č. 12 2017.

23.5.2017, tedy rok po zadání projektu výborem, výbor svolává schůzku vlastníků k revitalizaci. Následně výbor umístí na nástěnkou text „Průběh revitalizace“. Připomínky vlastníků Votýpky a Hazdry a Gregoriadese jako by neexistovaly, kritika a podněty ze zápisu schůzky byly zcela vypuštěny.

30.5.2017 jsem byl přizván na jednání výboru a zde jsem dostal kopii zmíněné smlouvy D2015-008500. Do té doby jsem o smlouvě nevěděl !!!! Mylně jsem se domníval, že předem dojde k přiměřenému souladu názorů mezi výborem a vlastníky k sestavení zadání pro projektanta. Vlastníci byli bezohledně vyloučeni.

Požadavek pana Votýpky na Stavební deník revitalizace byl výborem zamítnut s tím, že stavba ještě nezapočala.

Revizor opakovaně žádal výbor o pravidelné schůzky k revitalizaci. Žádná taková schůzka se neuskutečnila. Např na požadovanou schůzku 18.5.2017 přišli pánové Hazdra, Votýpka, Vachel, za výbor nikdo a ani se nikdo neomluvil.

K žádnému věcnému jednání o revitalizaci revizor přizván nebyl. Hazdra 9.11.017

Informace revizora č. 18/ 2017

K informaci revizora č. 17 pro úplnost přikládám původní znění textu k hlasování na shromáždění vlastníků 12.11.2015 o revitalizaci tak, jak byl předložen vlastníkům k dohlasování per rollam.

Příprava projektu pro revitalizaci - výběr projekční kanceláře (zkráceně: projekt revitalizace)

Ve výběrovém řízení se o vypracování projektu přihlásili tři zájemci. Na základě jednání, reference a osobního setkání doporučuje výbor firmu DEK. Při vypracování projektu budeme s projektantem aktivně jednat a probírat možná řešení. Budou probíhat také schůzky s obyvateli.

Usnesení: Souhlasím s tím, aby byla firma DEK pověřena vypracováním projektu revitalizace.

**V případě jakýchkoli dotazů nás neváhejte kontaktovat!
Informace Vám rádi podáme i při návštěvě s oběžníkem.**

Děkujeme Vám.

Za výbor SVJ, Jan Zavřel

Hazdra 13.11.017

Kontrola činnosti Společenství Rakovského, informace č. 2 / 2017

Komunikace s kontrolorem mailem k427@centrum.cz nebo osobně

Dne 12.1.2017 se konala schůzka výboru společenství, byl jsem přizván. Výbor řešil běžné provozní záležitosti.

Před tím byl kontrolor naposledy pozván na schůzku výboru konanou 1.9.2016, zápis z této schůzky jsem pak dostal 12.1.2017.

Ptal jsem se na schůzky výboru konané po 1.9.2016 a bylo mi sděleno, že schůzky řešily běžné provozní záležitosti a zápisy nebyly vypracovány. Také mi bylo sděleno, že v té době proběhla jedna schůzka s projektantkou.

23.1.2017 Hazdra

Kontrola činnosti Společenství Rakovského, informace č. 3 / 2017

Komunikace s kontrolorem mailem k427@centrum.cz nebo osobně

Od posledního listopadového zasedání vlastníků uplynulo více než čtvrt roku a příslušný zápis dosud nebyl společenství předložen.

Doporučuji nápravu.

12.3.2017 Hazdra

Kontrola činnosti Společenství Rakovského, informace č. 4 / 2017

Komunikace s revizorem mailem k427@centrum.cz nebo osobně

Před několika dny, datum neuvedeno, výbor na nástěnce zveřejnil pozvánku s názvem:

Schůzka k projektu revitalizace

Schůzka nad projektem revitalizace, dále organizační údaje a závěrem prohlášení:

Těšíme se na věcné připomínky a hojnou účast. Výbor SVJ

.....

Výbor obdržel na podzimním shromáždění a v následném období celou řadu vážných až zásadních dotazů a připomínek k revitalizaci. Nevím o tom, že by výbor bral na tyto připomínky v dalším postupu nějaký zvláštní ohled.

24.3.2017 Hazdra

Kontrola činnosti Společenství Rakovského, informace č. 5 / 2017

Komunikace s revizorem mailem k427@centrum.cz nebo osobně

Zápis

Zasedání společenství vlastníků se uskutečnilo naposledy dne 28.11.2016. Oboustranně podepsaný a odsouhlasený zápis ze zasedání dosud společenství předložen nebyl. Prosím proto zapisovatele a ověřovatele zápisu o písemné vysvětlení nastalé situace opatřené datem a podpisem. Prosím o pružnou reakci, neboť zasedání se uskutečnilo prakticky před čtyřmi měsíci.

24.3.2017 Hazdra

Kontrola činnosti Společenství Rakovského, informace č. 6 / 2017

Komunikace s revizorem mailem k427@centrum.cz nebo osobně

Schůzka k projektu revitalizace konaná dne 25. 3. 2017, svolaná výborem.

Kromě výboru se schůzky zúčastnilo 6 vlastníků včetně revizora. Ze schůzky dosud nebyl svolavatelem vypracován zápis. Následující text rozhodně takový zápis nenahrazuje.

Na schůzce zaznělo mnoho názorů na revitalizaci, často kritických. Na schůzce se celkem otevřeně a kriticky hovořilo i o fungování výboru společenství. Kontrolor se i kriticky vyjádřil k vlastní práci.

Pan Votýpka mimo jiné uvedl, že by vlastní revitalizace měla od počátku mít dokumentaci průběhu – deník. Osobně s tím souhlasím a žádám výbor, aby deník revitalizace zpětně zavedl. Jedná se o důležitou a nákladnou akci. Zároveň výbor žádám o pravidelné schůzky přednostně na toto téma a to každý první a třetí čtvrtek v měsíci ve 21 hod. Případně i později, abych vyšel výboru vstříc vzhledem uváděnému značnému vytížení jeho členů.

8.3.2017 Hazdra

Kontrola činnosti Společenství Rakovského, informace č. 7 / 2017

Komunikace s revizorem mailem k427@centrum.cz nebo osobně

Ověřená forma zápisu z listopadového zasedání vlastníků dosud neexistuje

Poslední zasedání společenství vlastníků se uskutečnilo dne 28.11.2016.
Oboustranně odsouhlasený zápis ze zasedání dosud neexistuje.

Zapisovatel, ing. Jan Zavřel, Ph.D., považuje březnovou verzi zápisu
za finální. Připojen podpis zapisovatele. Datum vypracování zápisu
neuveďeno.

Ověřovatelka zápisu Mgr. Lenka Richterová s předloženým zápisem
nesouhlasí, protože neodpovídá průběhu jednání a přikládá čtyřbodové
zdůvodnění. Opatřeno datem 13.3.2017 a podpisem zapisovatelky.

8.4.2017 Hazdra

Kontrola činnosti Společenství Rakovského, informace č. 8 / 2017

Komunikace mailem k427@centrum.cz nebo osobně

Zpráva s názvem „Průběh revitalizace“ ze schůzky o revitalizaci. Schůzka svolána výborem na 25.3 2017.

Uvedená zpráva je hrubým, nepřijatelným zjednodušením skutečného průběhu schůzky a chybí v ní prakticky všechny připomínky vlastníků k revitalizaci. Neztotožňujeme se proto zcela se závěry, které výbor ze schůzky vyvodil. Připomínky některých vlastníků k výše uvedenému pak zasíláme výboru doporučeným dopisem.

18.4.2017 Hazdra

Plánované čerpání z dlouhodobé zálohy v r. 2018 je 487 850,- Kč.
(bez započtení revitalizace)

V roce 2016 bylo čerpáno z DZ 417 104,- Kč.
Stav DZ k 09.2017 byl 12 654 892,- Kč.

Plánované akce na rok 2018

Servis výtahů	120 000,- Kč	Položka č. 5
Revize hydranty	4 000,- Kč	dlouhodobá záloha DZ
Revize hasicích přístrojů	4 000,- Kč	DZ
Požární kontrola	3 000,- Kč	DZ
Dotážení AI spojů	2 350,- Kč	DZ
Revize prádelny	800,- Kč	DZ
Revize prádelenských strojů	300,- Kč	DZ
Elektrorevize neměřené části	24 000,- Kč	DZ
Revize el. ručního náradí	400,- Kč	DZ
Rezerva na havarijní opravy	68 000,- Kč	DZ
Kontrola plynu	35 000,- Kč	DZ
Servis oken chodba	50 000,- Kč	DZ
Výměna uzávěrů stoupaček TV, SV	60 000,- Kč	DZ
Kontrola uzavíracích ventilů stoupaček UT	15 000,- Kč	DZ
Zabezpečení kontejnerového stání	100 000,- Kč	DZ
Revize sauny	1 000,- Kč	DZ

Podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) na služby pro rok 2018

a) úhrady příspěvku na správu domu

Název položky	Výše předpisu v roce 2017	Vyúčtování podle m ²
Dlouhodobá záloha na údržbu a opravy	2 366 748,- Kč	ano

b) úhrady na služby a energie

Předpis příspěvku vlastníka	Název položky	Skutečnost v roce 2016	Návrh částky na rok 2018	Vyúčtování podle m ² (m ³)	Vyúčtování podle počtu bytových jednotek
1.	Poplatek za správu SBD (Mand. smlouva)	277 463,- Kč	277 463,- Kč		ano
2.	Pohotovostní služba SBD	0,- Kč	0,- Kč		ano
3.	Pojištění	28 869,- Kč	28 776,- Kč	ano	
4.	Náklady spojené s užíváním pozemku	0,- Kč	0,- Kč	ano	
5.	Servis výtahů	74 473,- Kč	120 000,- Kč	ano	
5.	TV signál	0,- Kč	0,- Kč		ano
6.	Odvoz domovního odpadu	141 342,- Kč	141 342,- Kč	ano	
7.	Elektrina společných prostor	75 988,- Kč	85 950,- Kč	ano	
8.	Odměny statutárních orgánů	88 212,- Kč	88 212,- Kč		ano
9.	Odměna Kontrolní komise	29 280,- Kč	29 280,- Kč		ano
10.	Mzda pracovníků domu vč. pojištění	24 464,- Kč	30 000,- Kč		ano
11.	Úklid	145 952,- Kč	148 512,- Kč	ano	
12.	Ostatní náklady	62 765,- Kč	150 000,- Kč	ano	
13.	Výnosy z nebytových prostor	81 408,- Kč	54 624,- Kč	ano	
14.	Ostatní výnosy	23 586,- Kč	0,- Kč	ano	
15.	Záloha na vytápění	1 309 979,- Kč	1 447 668,- Kč	ano	
16.	Záloha na ohřev TUV	1 011 795,- Kč	1 142 136,- Kč	ano - m ² , m ³	
17.	Záloha SV pro TUV	321 050,- Kč	363 936,- Kč	ano - m ³	
18.	Záloha SV	529 208,- Kč	602 928,- Kč	ano - m ³	