

„Důvody nepodepsání zápisu ze shromáždění 29.1.2019“

Pane Zavřele,

- výbor společenství by měl vykonávat svou činnost transparentně = neměl by nic skrývat a tajit před vlastníky bytů.
Jestliže výbor i revizorka hlasovali proti tomu, abych byl ověřovatelem zápisu ze shromáždění, dali tím najevo, že nechtějí, abych se mohl vyjádřit k zápisu = chtějí zabránit, aby se vlastníci bytů dozvěděli skutečný stav při revitalizaci.
Výbor by neměl ovlivňovat, kdo bude ověřovatelem zápisu ze shromáždění!
To, že revizorka byla proti mému zvolení za ověřovatele zápisu, je jen potvrzením toho, že to, co kritizuji na činnosti výboru je pravda.
- ověřovatel nemůže nic změnit – pouze má zajistit, aby zápis odpovídal projednávaným skutečnostem a tomu se výbor s revizorkou snaží zabránit!
- ověřovatel je povinen informovat vlastníky bytů o tom, že výbor neprezentuje reálný stav věcí, ale svůj subjektivní pohled, ve kterém zamlčuje skutečnosti, které nechce, aby se vlastníci bytů dozvěděli.
- to, že revizorka odmítá informovat shromáždění, jak vyřešila stížnosti vlastníka na netransparentní činnost výboru je závažný a je to jasný důkaz o tom, že hájí nestandardní činnost výboru a tím porušuje své povinnosti revizorky vyplývající ze stanov.

Důvody, proč nemohu podepsat zápis ze shromáždění 29.1.2019:

Dne 16.1.2019 tj. před rozesláním pozvánky na shromáždění jsem zaslal e-mail paní revizorce a p. Zavřelovi kopii, ve kterém jsem ji žádal o **zařazení následujících bodů do programu shromáždění** – viz příloha:

190116_e-mail pro Revizor_Fwd Re doplnění programu shromáždění.pdf

- hlasování o tom, že pokud nebude shromáždění usnášeníschopné, se zvolí ověřovatel/ka, která zajistí věrohodnost zápisu - nezařazeno
- zpráva revizorky - nezařazeno
- zpráva o kontrole dokumentace k revitalizaci – nezařazeno
- hlasování o kontrole podkladů k fakturaci před jejich proplacením – nezařazeno
- hlasování o odvolání revizorky – zařazeno, ale bez možnosti doložit nečinnost revizorky – viz příloha: 190109_Hlasování o odvolání Revizorky-zdůvodnění.docx

Závěr:

- jestliže výbor ani ověřovatelka nechtějí zařadit do programu běžné body k projednání, tak je to závažný a vlastníci by se nad tím měli zamyslet.

Ad 3) Informace předsedy společenství

Pan Zavřel ve své zprávě podal zkreslené informace:

- stavební povolení nabylo právní moci až 19.11.2018, ale stavební práce započaly již 12.9.2018, kdy si stavební firma převzala klíče od vyhrazených prostor a začala realizovat projekt revitalizace.
- nelze akceptovat prohlášení p. Zavřela: „Termín, který bych bral jako započetí prací je 1. 11., kdy jsme započali s většími průzkumnými pracemi na střeše a udržovacími na fasádě již během října.“

I pro udržovací práce se má vést Stavební deník, aby bylo možné doložit, kdy a co se dělalo a hlavně začátek prací na revitalizaci.

Stavební deník se nevedl, a tak se nedá stanovit začátek revitalizace, což svědčí o nestandardním průběhu prací firmou Izoltechnik a stavebního dozora.

Stavební dozor si ale fakturoval své práce již od října 2018, kdy se podle p. Zavřela

ještě nezačalo ani s přípravnými pracemi = p. Zavřel podává zavádějící nepravdivé informace.

- tzv. udržovací práce mohly začít již v srpnu, kdyby pracovnice projekční kanceláře rozdělila práce na ty, které potřebují stavební povolení (zateplení stěn) a které nepotřebují stavební povolení (oprava střechy, vstupní lávky, schodiště, atd.). Bohužel to neudělala a nikdo ji nezkontroloval (stavbyvedoucí, stavební dozor, ani výbor s revizorkou), takže teprve 5.10.18 předala dokument „Oznámení zahájení průzkumných a udržovacích prací“ a již za 2 týdny bylo vydáno „Sdělení“, že lze uvedené práce provádět (výměna doposud nevyměněných oken, oken v suterénu, vstupních portálů, rekonstrukce lodžii, úprava komerčních prostor) – viz přílohy
- výmluva o tom, že čekací lhůta na statika je v „řádu měsíců“ je opět zavádějící. Stavba lešení probíhala s velkým předstihem, a tak se vymlouvat, že statik nemohl dorazit před započítím zateplování je nemístný.

To, že není žádný zápis o stavu panelů před započítím zateplovacích prací svědčí o nezodpovědné práci dozoru projektanta, stavbyvedoucího, stavebního dozora i výboru a revizorky.

- To, že p. Zavřel nechal proplatit 220 tis. Kč za zábor pozemku pod lešením a nenechal si to odsouhlasit shromážděním, tak tím porušil stanovy. Již proplatil min. 758 tis. Kč bez DPH, které neměl odsouhlasené shromážděním. Kdyby výbor chtěl jednat transparentně, tak si nechá shromážděním odsouhlasit nejen částku pro stavební firmu ale i orientační částku za položky, které nejsou zahrnuty v revitalizaci – vlastníci bytů mají právo vědět, za co musí zaplatit.

- udržovací práce se prováděly „na černo“, a tudíž se nevedl stavební deník, a tudíž se nedá zjistit skutečné zahájení revitalizace – to je hrubé porušení stavebního zákona.
- vysvětlení p. Zavřela o propustnosti parozábrany je chybné (3 mm vodního sloupce). Parozábrana vodu nepropustí, pokud byla dobře provedena.

Jelikož voda protekla, tak práce byly provedeny špatně.

- vysvětlení p. Zavřela o „přikotvení“ parozábrany 12 000 kotvami je mylná. Na kontrolu projektu bylo dostatek času a ne až nyní, kdy je střecha rozpracovaná – stavbyvedoucí i stavební dozor zaspali! Proč stavební dozor teprve nyní upozornil, že je potřeba krytinu kotvit, když se to má dělat průběžně?

Nyní se dodatečným kotvením poruší parozábrana a zvýší se pravděpodobnost zatékání = již nová izolace bude poškozená nezodpovědným přístupem stavbyvedoucího a stavebního dozora, který není schopen uhlídat technologickou kázeň.

Požaduji oficiální vyjádření odborníka, který doporučí další postup, aby se neznehodnotila již provedená izolace střechy!

Revizorka by měla dohlédnout na to, že odborník vyhodnotí stav a navrhne řešení.

Kotevní plán měl být zpracován v předstihu a ne až při realizaci.

Informace o potřebě 12 tis. kotev na celou střechu není správná: 11 kotev/m² se používá v nejvíce namáhaných místech, průměrně je potřeba jen 8 kotev/m².

- informace, že se revizorka zúčastní schůzek výboru nic neříká o tom, jaká porušení při činnosti výboru zjistila a hlavně jak vyřešila mé stížnosti na činnost výboru.
- 16.1.2019 jsem provedl kontrolu dokumentace k revitalizaci a revizorce i výboru jsem zaslal zápis – viz příloha 190120_Zápis z kontroly dokumentace k revitalizaci dne 16.1.2019.pdf O mých připomínkách, prokazujících hrubá porušení v práci výboru, se ale p. Zavřel ve své zprávě nezmnínil = zatajuje objevené prohřešky a netransparentní práci výboru a revizorka, místo aby požadovala na výboru vyvrácení mých tvrzení, tak nic nechce řešit!

Ad 4) Rekonstrukce již zateplených štítů objektu

- pan Kornineko přednesl svou informaci o tom, že se předpokládá, že vzniknou další „méně práce“ a tak stržení a nová izolace štítových stěn by neměla ohrozit financování
- abych se nedopustil nesrovnalostí v interpretaci vyjádření se ke zprávě p. Kornienka, požádal jsem p. Zavřela o podklad, z kterého p. Kornineko přečetl svou informaci, ale p. Zavřel mi odmítl dokument zaslat.

Vlastníci mají právo znát informaci o stavu a možnostech financování revitalizace.

Pan Kornienko povídal o situaci s možnostmi financováním zateplení štítových stěn, ale neřekl to hlavní:

Pan Zavřel vytvořil podmínky pro korupční jednání – klasické schéma je následující:

- do zadání se dostanou položky, které se nebudou realizovat – **splněno**
- výběru firmy se nesmí zúčastnit odborník – **splněno**
- zadavatel má nestandardní vztahy s firmou-**splněno**(smlouva neodpovídá nabídce)
- zadavatel si vybere stavebního dozora sám bez veřej. výběrového řízení – **splněno**
- pokud firma získá zakázku a má nestandardní vztah se zadavatelem, tak není problém „realizovat“ „vatu“, která je již v ceně zakázky a vyúčtovat vícepráce, které se nemusí dělat – **splněno** (výbor zamlčel navýšení ceny proti skutečným pracem)
- zadavatel zatajuje vlastníkům bytů pravdu o průběhu revitalizace – **splněno**

Tím, že se p. Kornienko nezmínil o „vatě“ v ceně nabídky i ve smlouvě (např. za položky, které se nebudou realizovat: vchodové dveře (cca 0,5 mil. Kč) a stříšky nad vchody (skoro 0,5 mil. Kč), potvrdil, že jde o pokus o korupční jednání.

Je smutné, že revizorka měla všechny podklady o stavu a přesto nic nechtěla řešit a dokonce hlasovala, abych nebyl ověřovatelem.

Kdyby měli čisté svědomí, tak jim je jedno, kdo bude dělat ověřovatele, protože nemají co skrývat.

Ad 6) Odvolání revizora (na žádost pana Z. Gregoriadese)

- Revizorka i výbor znali důvody, proč požadují odvolání revizorky od 9.1.2019 – viz příloha: 190109_Hlasování o odvolání Revizorky-zdůvodnění.docx
- **Proto p. Zavřel odmítl zařadit klasický bod programu shromáždění „Zpráva revizora/rky“**, kde měla revizorka podat zprávu o kontrole činnosti výboru a o tom, jak vyřešila mé stížnosti na činnost výboru.
- Během krátké diskuse jsem stačil jen informovat shromáždění o tom, že **výbor svévolně podepsal smlouvu s Izoltechnikem na lhůtu plnění 8,5 měsíců**, přestože v nabídce firma uváděla lhůtu jen 7 měsíců a o tom, že je nutno stanovit reálné datum začátku prací, aby bylo možné stanovit velikost penále za nedodržení termínu prací (15 tis. Kč/den).

Další body zdůvodnění, proč revizorka neplní své povinnosti jsem již nestačil přednést.

P. Zavřel vyzval pí. revizorku, aby se k důvodům vyjádřila, ale ta nezmínila jedinou moji připomínku k činnosti výboru a způsob jak ji vyřešila, jak to požadují stanovy, ale zmohla se jen na tvrzení, že jsem ji nazval „loutkou výboru“.

Z.Gregoriades, 3.2.2019



Přílohy:

190116_e-mail pro Revizor_Fwd Re doplnění programu shromáždění.pdf
 190109_Hlasování o odvolání Revizorky-zdůvodnění.docx
 190120_Zápis z kontroly dokumentace k revitalizaci dne 16.1.2019.pdf
 190129%e-mail od Revizor_Re potvrzení přijetí stížností na činnost výboru.pdf
 180507b%IZOLtechnik-chyba ve VV+lhůta výstavby.docx
 180627%ŽÁDOST SP BD RAKOVSKÉHO.pdf
 180802%Oznámení Výboru o začátku prací.jpg
 181005%Oznámení zahájení průzkumných a udrž. prací.jpg
 181015%Sdělení-vyjmutí prací ze žádosti o Stavební povolení.jpg
 181119%Stavba povolena.jpg