

Vážení členové kontrolní komise SVJ Štouračova 17,19,21,

v minulých dvou týdnech jsem se v reakci na průběh shromáždění členů SVJ ze dne 26.1.2012 obrátil prostřednictvím mailu na kontrolní komisi s řadou dotazů, podnětů a žádostí.

Z celkem osmi zaslaných mailů jsem zaznamenal reakci pouze na jediný z nich („Podnět k výběrovému řízení“ z 31.1. 2012), kde mi předsedkyně kontrolní komise sdělila, že „na Vaše dotazy KK odpoví až po 20.2.2012, po schůzi výboru a následně KK“. Ani na mé opakované žádosti o sdělení, že aspoň registrujete mé dotazy a odpovíte později, jsem nedostal žádnou reakci (pouze opakovanou výše uvedenou odpověď k druhému z mých podnětů (viz výše).

Protože varianta, že mé dotazy a žádosti kontrolní komise záměrně ignoruje, se mi zdá nepravděpodobná, musím předpokládat, že z nějakých neznámých příčin jste mé maily neobdrželi, a proto si je dovoluji předat písemnou formou.

Děkuji za případnou odpověď.

13. 2. 2012

Ing. Milan Šorm, byt č.912/19
Štouračova 19, Brno

----- Original Message -----

From: "Ing. Milan Šorm" <ing@milansorm.cz>

To: "PhDr. Ludmila Hanzíková, CSc." <kontrola@stouracova.cz>

Sent: Monday, January 30, 2012 12:29 AM

Subject: **Dotaz k průběhu shromáždění**

Dobrý den,

obracím se na předsedkyni kontrolní komise našeho SVJ s dotazem ohledně shromáždění ze dne 26.1.2012.

Na uvedeném shromáždění byla členům SVJ předložena listina, která měla obsahovat text souhlasu členů se stavebními úpravami (tak jak bylo rozhodnuto na jednání výboru SVJ - viz bod 9 zápisu z jednání výboru SVJ dne 9.1.2012).

Tato listina měla podle slov předsedajícího během shromáždění kolovat mezi přítomnými členy společenství, aby si ji mohli přečíst a případně svým podpisem vyjádřit svůj souhlas s chystanými stavebními úpravami domu.

Kolování této listiny ale zabránil člen společenství pan Zdeněk Kubiš, který listinu nepředal žádnému dalšímu přítomnému členu. Zamezil tak nejen možnosti členů seznámit se s jejím obsahem, ale i jejímu případnému podepsání přítomnými členy.

Protože souhlas všech členů společenství je nezbytnou podmínkou k získání stavebního povolení na uvedené stavební úpravy, byla tímto jednáním pana Zdeňka Kubiše zmařena tato vhodná příležitost k rychlému dosažení tohoto cíle. Toto jeho jednání tedy může způsobit prodloužení celého procesu získávání souhlasu členů společenství s chystanými stavebními úpravami a oddálit podání žádosti o stavební povolení. To může mít nepříznivé dopady na ostatní členy společenství (chystané zvýšení DPH v případě pozdějšího stavebního povolení, nutnost odstranění opotřebovaných balkonů apod.).

Ptám se tedy kontrolní komise, zda souhlasí s takovým jednáním pana Zdeňka Kubiše a zda rovněž souhlasí s takovýmto zpomalováním procesu získávání souhlasu se stavebními úpravami.

Dále se ptám kontrolní komise, jaká opatření přijme nebo navrhne výboru SVJ, aby se dalším podobným zdržením tohoto procesu získávání souhlasu se stavebními úpravami pokud možno předešlo.

Děkuji za brzkou odpověď.

Ing. Milan Šorm, byt č.912/19

----- Original Message -----

From: "Ing. Milan Šorm" <ing@milansorm.cz>

To: "PhDr. Ludmila Hanzíková, CSc." <kontrola@stouracova.cz>

Sent: Tuesday, January 31, 2012 1:08 AM

Subject: **Podnět k výběrovému řízení**

Dobrý den,

obracím se na předsedkyni kontrolní komise našeho SVJ s podnětem k výběrovému řízení, které proběhlo na shromáždění dne 26.1.2012.

Podle zápisu z jednání výboru SVJ dne 9.1.2012 (bod 10) výbor navrhol realizovat dodávku střechy společností H&B delta. Na shromáždění ale na dotaz členů SVJ, kterého dodavatele střechy doporučují členové výboru, dva z nich (Ing. Kubiš a následně i p.Štěrbová) najednou změnili deklarovaný postoj výboru a doporučili firmu ADAPTA.

Vzhledem ke značné důvěře členů shromáždění k názorům Ing. Kubiše členové pak výraznou většinou zvolili nabídku právě této firmy, byť byla o 40 tis. Kč dražší než srovnatelná a možná i v některých směrech výhodnější nabídka firmy H&B delta (platební podmínky, reference atd.).

Výběrové řízení na dodavatele lodžiových sestav proběhlo potom již pod vlivem předchozího výběru dodavatele střechy, protože někteří členové přišli s názorem, že pro společenství bude výhodné zvolit nabídku stejné firmy jako u střechy, neboť toto spojení dodavatelů umožní získat slevu z nabídnuté ceny.

Navíc na dotaz členů shromáždění, zda pro Ing. Kubiše jako správce domu bude výhodné spojení dodavatelů obou částí do stejné firmy, jim Ing. Kubiš potvrdil tuto výhodnost (blíže ovšem nespecifikovanou).

Členové potom opět výraznou většinou zvolili nabídku firmy ADAPTA, i když byla nejdražší z doporučených nabídek (o 19 až 21 tis. Kč dražší než srovnatelné nabídky firem ING-BRNO a Stavoprojekta).

Na uvedeném shromáždění byla řešena i otázka možné spojitosti mezi zaměstnaneckým poměrem Ing. Kubiše k SBD Průkopník a jeho funkcí místopředsedy výboru SVJ.

Protože vybraná firma ADAPTA deklaruje ve svých referencích dlouholetou spolupráci s SBD Průkopník a protože vítězství této firmy ve výběrovém řízení bylo podle mého názoru výrazně ovlivněno postojem Ing. Kubiše, nabízí se velmi nepříjemná otázka, zda Ing. Kubiš neovlivnil záměrně členy směrem k výběru právě této firmy.

Toto podezření dále zesiluje fakt, že Ing. Kubiš nerespektoval doporučení výboru a zejména že vybraná nabídka je v součtu o cca 60 tis. Kč dražší než nabídky kvalitativně srovnatelné (ne-li lepší).

Aby se podobným spekulacím předešlo a aby se ostatně i vyhovělo (cenovým) očekáváním členů, žádám kontrolní komisi, aby navrhla výboru pověření jeho místopředsedy Ing. Kubiše k jednání s vybranou firmou ADAPTA o snížení jejich celkové nabídkové ceny minimálně o uvedených 60 tis. Kč.

Samozřejmostí by při tomto jednání mělo být dosažení stejných platebních podmínek, jaké nabízely firmy s nižší cenovou nabídkou (bez záloh na materiál, fakturace až po ukončení).

Děkuji za brzké sdělení postoje kontrolní komise k této mé žádosti.

Ing. Milan Šorm, byt č.912/19

----- Original Message -----

From: "Ing. Milan Šorm" <ing@milansorm.cz>

To: "PhDr. Ludmila Hanzíková, CSc." <kontrola@stouracova.cz>

Sent: Tuesday, January 31, 2012 9:07 PM

Subject: **Zápis ze shromáždění**

Dobrý den,

obracím se na předsedkyni kontrolní komise našeho SVJ s žádostí ohledně zápisu ze shromáždění dne 26.1.2012.

Pro hlasování na tomto shromáždění jsem byl zplnomocněn několika dalšími členy našeho SVJ. Od některých jsem i dostal jasné instrukce ohledně očekávaných hlasování.

Vybraná nabídka na dodavatele 1. etapy revitalizace našeho domu je dražší než nabídky kvalitativně srovnatelné, ale já jsem byl za sebe i za členy, kterými jsem byl k hlasování zplnomocněn, rozhodně proti nabídce této firmy.

Žádám tedy kontrolní komisi, aby do zápisu z tohoto shromáždění bylo jmenovitě uvedeno, kdo hlasoval proti nabídce firmy ADAPTA v obou hlasováních (jak střecha, tak lodžiové sestavy) – např. formou ... PROTI xx % (Šorm včetně všech plných mocí, ...) – aby členové, kteří mne zplnomocnili k hlasování, byli jednoznačně informováni o tom, zda jsem svým postojem při uvedených hlasováních vyhověl jejich očekáváním.

Děkuji za kladné vyřízení mé žádosti.

Ing. Milan Šorm, byt č.912/19

Štouračova 19, Brno

----- Original Message -----

From: "Ing. Milan Šorm" <ing@milansorm.cz>

To: "PhDr. Ludmila Hanzíková, CSc." <kontrola@stouracova.cz>

Sent: Wednesday, February 01, 2012 10:46 PM

Subject: **Žádost o zaslání podkladů ze shromáždění**

Dobrý den,

obracím se na kontrolní komisi našeho SVJ s žádostí ohledně vystoupení člena této komise na shromáždění dne 26.1.2012.

Na uvedeném shromáždění přečetl jeden z členů kontrolní komise vybrané části ze "stanoviska k problematice změn v rozpočtové části projektu a jejich dopadu na záruku", které si vyžádala kontrolní komise od externího právníka (viz bod 5 zápisu z jednání výboru SVJ dne 9.1.2012).

V tomto stanovisku jsem zachytil nejen nějaké zmínky o dodržování (nebo naopak porušování?) autorských práv, ale i věty o legálnosti (nebo naopak nelegálnosti?) zásahů do zpracovaného projektu revitalizace našeho domu.

Protože mohlo z mé strany dojít k určitému nepochopení některých vět při jejich vytržení z celkového kontextu a protože si zároveň myslím, že otázky zmíněné v tomto stanovisku by mohly mít vliv na další činnost výboru SVJ ohledně přípravy revitalizace našeho domu (s možnými dopady na její ekonomickou, ale i kvalitativní stránku), žádám kontrolní komisi o zaslání zmíněného stanoviska, abych se s ním mohl seznámit v celém jeho znění.

Ing. Milan Šorm, byt č.912/19
Štouračova 19, Brno

----- Original Message -----

From: "Ing. Milan Šorm" <ing@milansorm.cz>

To: "kontrolní komise SVJ Štouračova 17,19,21" <kontrola@stouracova.cz>

Sent: Monday, February 06, 2012 8:08 PM

Subject: **Dotaz k účasti zástupců projektanta na shromáždění**

Dobrý den,

obracím se na členy kontrolní komise našeho SVJ s dotazem ohledně účasti zástupců projektanta na shromáždění ze dne 26.1.2012.

Na shromáždění členů SVJ dne 22.12.2011 při diskuzi o plánované revitalizaci domu položili někteří členové SVJ směrem k výboru řadu dotazů ohledně zpracovaného projektu revitalizace domu (otázky na zvolenou skladbu střechy, vhodnost navržené vzduchotechniky, oprávněnost některých položek v rozpočtu apod.). Živá (chvillemi až vzrušená) diskuze dokonce vedla i k rozhodnutí kontrolní komise obrátit se s některými svými dotazy ohledně změn v projektu na externího právníka.

Předseda výboru SVJ pozval na následující shromáždění dne 26.1.2012 zástupce projektanta, aby umožnil členům SVJ dostat kvalifikované odpovědi na jejich dotazy z předcházejícího shromáždění.

Všichni přítomní členové kontrolní komise ale při hlasování o změně programu ohledně vystoupení zástupců projektanta byli proti tomuto vystoupení?!

Přiznávám, že nechápu, z jakých příčin nechtěli jak členové kontrolní komise (které by měla kvalita zpracování projektu zajímat především), tak dokonce někteří členové výboru (kteří ohledně projektu měli několik podnětů) využít příležitosti k položení dotazů projektantům, byť k výsledku jejich práce měli na předchozím shromáždění řadu připomínek.

Tyto mé rozpaky z postoje členů kontrolní komise zvyrazňuje dále fakt, že jejím členům se zdál zpracovaný projekt výrazně dražší a upozorňovali na podněty Ing. Kubiše ke snížení nákladů (viz bod II zápisu ze zasedání kontrolní komise 20.11.2011).

Ptám se tedy členů kontrolní komise, jaké důvody je vedly k tomuto jejich rozhodnutí hlasovat proti zařazení nového bodu programu shromáždění ohledně odpovědí na dotazy členů k chystané revitalizaci domu?

Děkuji za odpověď.

Ing. Milan Šorm, byt č.912/19
Štouračova 19, Brno

----- Original Message -----

From: "Ing. Milan Šorm" <ing@milansorm.cz>

To: "kontrolní komise SVJ Štouračova 17,19,21" <kontrola@stouracova.cz>

Sent: Wednesday, February 08, 2012 9:45 PM

Subject: **Dotaz na cenovou nabídku advokáta**

Dobrý den,

obracím se na předsedkyni kontrolní komise našeho SVJ s dotazem ohledně cenové nabídky advokáta Mgr. Hynka na práce ohledně přípravy smluv s vlastníky pozemků pod naším domem.

Složitá situace ohledně duplicitního vlastnictví pozemků pod naším domem je Vám jistě známa. Na shromáždění dne 22.12.2011 byl výbor SVJ pověřen ke sjednání smluv s vlastníky pozemků za účelem získání jejich souhlasu se stavebním povolením.

Podle zápisu z jednání výboru SVJ dne 9.1.2012 předseda výboru SVJ navrhl použít vzhledem ke svým zkušenostem AK Rašovský, kde lze očekávat náklady na všechna jednání s vlastníky a sepsání příslušných smluv ve výši cca 20 tis. Kč.

Protože tyto očekávané náklady se Vám zdály vysoké, navrhla jste protinávrhem advokáta Mgr. Hynka. Výbor se usnesl, že předsedkyně kontrolní komise předloží do příštího jednání výboru písemný návrh nákladů (viz bod 6 zápisu z jednání výboru SVJ dne 9.1.2012).

Souhlas vlastníků pozemků je pro získání stavebního povolení k revitalizaci našeho domu bezesporu klíčovou záležitostí, ale protože se zároveň jedná i o "utrácení" společných prostředků SVJ (tedy i mých), ptám se Vás, zda se Vám podařilo dojednat výhodnější podmínky pro naše společenství a zda cenová nabídka Mgr. Hynka na všechna jednání s vlastníky a sepsání příslušných smluv je nižší než uvedený odhad ceny AK Rašovský?

Děkuji za odpověď.

Ing. Milan Šorm, byt č.912/19
Štouračova 19, Brno

----- Original Message -----

From: "Ing. Milan Šorm" <ing@milansorm.cz>

To: "kontrolní komise SVJ Štouračova 17,19,21" <kontrola@stouracova.cz>

Sent: Thursday, February 09, 2012 10:12 PM

Subject: **Žádost o vydání stanoviska a kontrolu výsledků hlasování**

Dobrý den,

obracím se na členy kontrolní komise našeho SVJ s dotazem ohledně diskuze kolem zápisu ze shromáždění dne 26.1.2012.

Byl jsem upozorněn svým synem (předsedou výboru SVJ), že v probíhající diskuzi kolem zápisu z uvedeného shromáždění uvedl Ing. Kubiš některá tvrzení, která se přímo dotýkají mne a mé rodiny.

Při jeho argumentaci padla i slova jako "zatajená obchodní spojení Zámečnick ŠOrm Stavoprojekta", "jak jste to hlasování pomíchali?!?" nebo "neověřitelné hlasování sčítáním Šormovou rodinou".

Na předchozím shromáždění předseda SVJ v souvislosti s dotazem p.Štěrbý na možná obchodní propojení mezi členy výboru a firmami z výběrového řízení informoval členy, že jeho otec (tedy já) je jednatelem společnosti Stavoprojekt COM, ve které má 10% podíl i firma Stavoprojekta a.s. Já jsem k tomu prohlásil, že společnost Stavoprojekt COM již 15 let nevyvíjí žádnou činnost.

Otázka spojitosti mezi Ing. Zámečnickem a firmou Stavoprojekta byla rovněž předmětem vystoupení kontrolní komise na posledním shromáždění, ale o spojitostech mezi Šormem (není mi jasné, kterého z nás Ing. Kubiš myslel) a Stavoprojektou v něm nebyla žádná zmínka. Komise přečetla dopis firmy Stavoprojekta, a.s., ale nesdělila v uvedené otázce žádné své stanovisko.

Protože se zdá, že opět dochází k novému otvírání této otázky (nyní doplňované o další jména), myslím, že je nanejvýš nutné, aby kontrolní komise k této otázce zaujala konečně své jednoznačné stanovisko.

Kontrolní komise dostala veškeré podklady o proběhlých hlasováních a může tak jednoznačně potvrdit, zda došlo k jejich "pomíchání" a zda vypočtené výsledky jsou správné.

Ověřitelnost hlasování podle mne dokládá to, že každý člen si může zkontrolovat, jak hlasoval (to u "lístečkové" metody sčítání Ing. Kubiše není možné).

Proti metodě sčítání hlasů, kterou zvolil předsedající vzhledem k navrženým způsobům hlasování, ani proti jeho volbě sčítatelů na shromáždění nebyla vznesena žádná námitka (ani o žádném jiném návrhu nebylo hlasováno).

Sama kontrolní komise proti tomu nevznesla žádnou připomínku, ani žádný jiný návrh (stanovy SVJ ostatně otázky metody sčítání či ustanovení sčítatelů nijak neřeší).

Protože podobná obvinění naší rodiny se nás hluboce dotýkají, žádám kontrolní komisi, aby bezodkladně překontrolovala správnost našich výpočtů a zjistila, kdo z hlasujících členů nesouhlasí se záznemem o svém hlasování.

Jen tak lze zabránit tomuto křivému obvinění ze strany místopředsedy výboru SVJ vůči naší rodině, která se snažila pomoci předsedajícímu při zdárném a rychlém (!) průběhu shromáždění s velice náročným a důležitým programem.

Ing. Milan Šorm, byt č.912/19
Štouračova 19, Brno

----- Original Message -----

From: "Ing. Milan Šorm" <ing@milansorm.cz>

To: "kontrolní komise SVJ Štouračova 17,19,21" <kontrola@stouracova.cz>

Cc: "výbor SVJ Štouračova 17,19,21" <vybor@stouracova.cz>

Sent: Friday, February 10, 2012 11:05 PM

Subject: **Upozornění na problém s váhou hlasu u spoluvlastníků bytu**

Dobrý den,

obracím se na členy kontrolní komise našeho SVJ s upozorněním ohledně problému s váhou hlasu u spoluvlastníků jednotky.

Před zahájením shromáždění dne 26.1.2012 proběhla diskuze mezi předsedou SVJ, Ing. Kubišem, zástupkyní Průkopníku a mnou ohledně váhy hlasu u spoluvlastníků jednotky.

Předseda SVJ i já jsme tvrdili, že v případě jednotky ve společném jmění manželů (SJM) váha hlasu jednoho z manželů odpovídá spoluvlastnickému podílu této jednotky na společných částech domu, zatímco váha hlasu spoluvlastníků jednotky odpovídá spoluvlastnickému podílu na společných částech domu pouze daného spoluvlastníka (tedy násobku podílu jednotky na domě a podílu spoluvlastníka na jednotce).

Zástupkyně Průkopníku zastávala názor, že Průkopník v případě spoluvlastníků jednotky postupuje stejným způsobem jako u jednotky v SJM.

Rozdílný názor byl tedy pouze na váhu hlasu spoluvlastníků. V našem domě jsou jen 2 bytové jednotky, které mají spoluvlastníky. Protože po zahájení shromáždění se ukázalo, že oba spoluvlastníci první z nich jsou přítomni a oba spoluvlastníci druhé z nich nepřítomni, mohla všechna následující hlasování bez problémů proběhnout (rozdílný názor na problém váhy hlasu spoluvlastníků neměl na vyhodnocení hlasování žádný vliv).

Druhý den po schůzi po konzultaci s právníky družstva upozornila zástupkyně Průkopníku mailem předsedu SVJ na jeho omyl v hodnocení váhy hlasu spoluvlastníků jednotky (poukázala na § 11 odst. 3 zákona. č. 72/1994 Sb.). Na tuto skutečnost mne předseda SVJ upozornil, protože i já jsem zastával tento mylný názor.

Po prostudování příslušného zákona, stanov společenství (i zde je v čl. VII odst. 11 i čl. XIII odst. 3 uvedeno, že váha hlasu spoluvlastníků je nedělitelná) a názoru právníků družstva souhlasím s názorem právníků družstva, ale zároveň si myslím, že otázka váhy hlasu spoluvlastníků je mnohem složitější.

Zástupkyně Průkopníku ve svém mailu upozorňuje na komentář k zákonu, kde cituje "V praxi se postupuje tak, že se spoluvlastníci jednotky dohodnou, kdo bude na shromáždění vykonávat práva příslušející podílovým spoluvlastníkům jednotky".

Otázkou ovšem je, jak bude tato dohoda doložena na daném shromáždění? Budou předkládat vždy plnou moc k hlasování od ostatních nepřítomných spoluvlastníků (manžela v případě SJM) nebo se to vyřeší nějakou dlouhodobou oboustrannou plnou mocí s možností jejího vypovězení na konkrétní schůzi či hlasování?

To je samozřejmě důležité kvalifikovaně vyřešit, abychom předešli možným zpochybňováním výsledků hlasování ze strany nepřítomných spoluvlastníků (manželů).

Tento problém spolehlivého prokázání "dohody spoluvlastníků jednotky" je v našem domě dále zvýrazněn (a určitě zkomplikován) tím, že část spoluvlastnického podílu většiny jednotek na společných částech domu se realizuje přes nebytovou jednotku 911/25 (viz údaje v katastru nemovitostí).

Po prostudování údajů v katastru a smluv o převodu bytů do osobního vlastnictví jsem dospěl k závěru, že při převodu (prodeji) bytové jednotky 913/4 došlo (pravděpodobně omylem) k tomu, že tento její podíl na jednotce 911/25 nebyl řádně převeden a vlastníky tohoto podílu (a tedy spoluvlastníky celého domu!) zůstali bývalí majitelé bytu (byť s podílem velmi malým - cca 0,01 %).

To může samozřejmě přinášet komplikace nejen při běžných hlasováních, kde by "nedělitelná" váha hlasu této jednotky (cca 0,80 %) nemohla být do výsledku započtena (pokud samozřejmě nebude realizována uvedená dlouhodobá plná moc), ale zejména při hlasováních vyžadujících 100 % souhlas všech vlastníků domu (např. v současné době probíhající souhlas k získání stavebního povolení na revitalizaci domu).

Upozorňuji, že ani správce domu (Průkopník) nezachytil tento problém chybného převodu bytu 913/4 a ve svých seznamech pro prosincové shromáždění členů uvádí její spoluvlastnický podíl na společných částech domu v obvyklé výši 1,49 %, i když správně má být 1,48 %.

Upozorňuji tedy zavčas kontrolní komisi na tento problém váhy hlasu spoluvlastníků jednotky, který může v budoucnu při dalších podobných "nedokonalých" převezech bytů začít již výrazněji komplikovat činnost společenství.

Vzhledem ke složitosti dané problematiky nabízím kontrolní komisi i výboru SVJ svou účast při pravděpodobně nutných jednáních s právníky družstva, kde bude nutné vyjasnit a dořešit všechny sporné otázky kolem váhy hlasu spoluvlastníků jednotky.

Ing. Milan Šorm, byt č.912/19
Štouračova 19, Brno