

PhDr. Ludmila Hanzíková, CSc.
předsedkyně kontrolní komise
Společenství vlastníků jednotek domu Štouračova 17, 19, 21
Štouračova 19, 635 00 Brno

Vážená paní předsedkyně kontrolní komise SVJ,

na naši žádost výboru SVJ ze dne 31.7. o zpřístupnění podkladů nám byly 25.8. některé z těchto dokumentů poskytnuty k nahlédnutí. Zbývající podklady (vyjádření projektanta a nová výkresová dokumentace) nám snad budou podle vyjádření předsedy výboru zpřístupněny 15.11.

Po prostudování poskytnutých dokumentů, dále zápisů ze schůzí výboru a shromáždění členů SVJ se v souladu se stanovami SVJ (čl.XIV odst.1d) obracíme na kontrolní komisi s podnětem k prošetření činnosti výboru ohledně následujících bodů.

1.

Podle zápisu ze shromáždění členů dne 26.1.2012 mělo dojít k jednání výboru s vybranou firmou na 1. etapu revitalizace domu ohledně snížení ceny, tento požadavek zopakovalo i shromáždění členů dne 19.4. a je uveden i v zápise č.2 z jednání výboru 23.4. (bod 2 – „bude požádáno o **množstevní slevu** v souladu s požadavkem shromáždění vlastníků“).

V uzavřené smlouvě s dodavatelem ze dne 11.6. se v bodě III.1 píše, že z vysoutěžené ceny díla poskytl zhotovitel objednateli slevu ve výši -21 660 Kč na část A (výměna oken) a -24 445 Kč na část B (rekonstrukce střechy). Podmínky ohledně řešení víceprací, které vzniknou při provádění stavby, upravují články III.3 a III.4.

Stavba byla zahájena 18.6. a dne 19.6. byl uzavřen dodatek č.1, který zahrnul změnu technologie (skladby střechy), kde došlo ke změně původně navržených materiálů za jiné (levnější). Tato úspora při **záměně za levnější materiály** byla vyčíslena na -24 445 Kč a byla ztotožněna se slevou uvedenou ve smlouvě.

Myslíme si, že to je nesprávně a že **SVJ mělo obdržet obě slevy** - jednak slevu množstevní uvedenou ve smlouvě (podepsána 11.6.), jednak slevu ve výši rozdílu cen při změně materiálů (dodatek č.1 z 19.6.). Smlouva přece nemůže předjímat dodatky, které mohou vzniknout až po zahájení stavby (což je ostatně i ve smlouvě na str.3 uvedeno)!

Tímto chybným jednáním výboru došlo k poškození společenství ve výši **24 445 Kč**.

2.

V zápise č.7 z jednání výboru 11.7. se uvádí, že výbor se rozhodl vypsát **výběrové řízení na zhotovitele 2. etapy revitalizace** a organizaci tohoto výběrového řízení zadal firmě DEA energetická agentura s.r.o. za cenu 30 720 Kč (součástí ceny má být i revize rozpočtu k projektové dokumentaci).

Podle zápisu č.8 z jednání výboru 24.8. byl firmou DEA předložen revidovaný položkový rozpočet 2. etapy a byla vyplacena odměna za kontrolu tohoto revidovaného rozpočtu p.Pelikánové ve výši 4 200 Kč.

Připomínáme, že původní položkový rozpočet na obě etapy stál 10 tis. Kč a jeho případné nedostatky šlo pravděpodobně bezplatně reklamovat u autora projektu.

Myslíme si, že v situaci, kdy výbor dosud nezískal ani souhlas všech vlastníků pozemků, ani souhlas všech vlastníků bytů s 2. etapou revitalizace, v situaci, kdy je navíc velmi pravděpodobné, že projekt 2. etapy dozná některých změn (možné přistavění dalších lodžii, nepřistavění některých projektovaných lodžii, možná dokonce pouze výměna stávajících balkónů) je od výboru krajně nezodpovědně zbytečně utrácet společné peníze a zadávat výběrové řízení, které se s velkou pravděpodobností bude muset v budoucnu zopakovat.

Ostatně v zápisu č.4 z jednání výboru 28.5. výbor oznámil zrušení výběrového řízení na technický dozor z důvodu „neúměrně dlouhé doby od odevzdání nabídek do otevření obálek“ – a to šlo jen o necelé 4 měsíce. V případě 2. etapy revitalizace půjde bezpochyby o prodlevu mnohem delší!

Tímto ukvapeným jednáním výboru došlo k pravděpodobnému poškození SVJ ve výši **34 920 Kč**.

V zápise č.4 z jednání výboru 28.5. se ohledně vypsaného výběrového řízení uvádí, že „ve snaze o maximální transparentnost tohoto procesu se výbor rozhodl zadat vypsání a vyhodnocení výběrového řízení specializované firmě“.

Podle informací od odborníků z praxe ale existují jen dva druhy takto vybraných „vítězných“ firem – buď jde o firmy navázané na organizátora výběrového řízení, nebo o firmy požadované zadavatelem výběrového řízení. Jiná možnost prý neexistuje! My si ale myslíme, že existuje ještě třetí varianta, kdy vypsání a následné zrušení zaplaceného výběrového řízení slouží k prostému vyvádění prostředků zadavatele třetím osobám (česky zvanému „tunelování“).

Která z uvedených variant bude pro naše SVJ horší, zatím nevíme, ale dobrá asi nebude žádná!

3.

Když jsme náhodou dopoledne 24.7. zjistili, že na střechu našeho domu jsou za deště navázeny obyčejné nezabalené (!) polystyrénové desky tl.8 cm (a ne v projektu a ve smlouvě uváděné dražší desky Polydek tl.16 cm), informovali jsme se u místopředsedkyně výboru SVJ, co to má znamenat. Řekla nám, že to prověří a po pár dnech nám sdělila, že jde o změnu skladby střechy. Neprodleně jsme se dotázali výboru na důvody těchto změn a zároveň i na to, jaké další změny oproti projektu se chystají.

Žádné další změny nám nebyly signalizovány a byli jsme odkázáni nejprve na 15.8. a poté, co jsme 7.8. pohledem zjistili, že dochází k dalším změnám (náhrada profilu Unidek OSB deskami), jsme byli odkázáni až na 23.8., kdy nám měly být požadované dokumenty předloženy (výkresy a stanovisko projektanta ke změnám nám ale nebylo předloženo dodnes).

Informace o změnách při realizaci rekonstrukce střechy a jejich důvodech byla zveřejněna výborem až 7.10., nadále ovšem bez stanoviska projektanta.

V zápise z jednání výboru 22.9.2011 je v bodech 5 a 9 zdůvodněno, proč je chystaná rekonstrukce naší střechy mnohem dražší než podobné opravy střechy u srovnatelných domů (např. Ing. Kubiš v anketě ohledně volby druhu střechy odhadoval cenu nové ploché střechy právě podle sousedního domu Štouračova 9-11-13 na částku cca 750 tis. Kč) – je to právě kvůli použití lepší tepelné izolace a lepšího materiálu atikových plechů (dále ještě kvůli novější vzduchotechnice a hromosvodu).

Člen prvního i druhého výboru Ing. Kubiš s těmito důvody souhlasil a vždy tvrdil, že „projektantem bylo navrženo funkční a technicky správné řešení střechy“ (viz dovětek Ing. Kubiše k bodu 4 zápisu z jednání výboru 16.11.2011). Po seznámení se s nabídkami firem z výběrového řízení (listopad 2011) ale chtěl prosadit některé změny projektu, které měly vést k značným finančním úsporám (viz body 4, 6 a 8 zápisu z jednání výboru 16.11.2011 a bod II ze zasedání kontrolní komise 20.11.2011).

Např. ve své nabídce firma ADAPTA uvádí: "Navrhujeme použít některá technická řešení, která by přinesla úsporu v rozsahu 10 - 20 % ceny podle použití jednotlivých opatření. Jedná se zde především jinou technologii střešní krytiny - foliový systém ECB + oplechování atiky systémovými plechy."

Ing. Kubiš ale nechtěl akceptovat postup, který navrhovali ostatní členové výboru – „všechny změny autorizovat s projektantem pro zajištění záruky a pokud dojde ke změnám v projektu, znovu provést výběrové řízení“ – ale chtěl navrhovat levnější řešení prostým „škrtáním“ v projektu po konzultaci s dodavatelem (viz bod 9 zápisu z 16.11.2011). Nicméně stále ještě souhlasil, že "kompletní změna materiálu bude vždy diskutována s projektantem" (viz dovětek Ing. Kubiše k bodu 6 zápisu z 16.11.2011).

Dotazem na stanovisko projektanta k záměru změny skladby střechy (záměna materiálu Polydek za prostý polystyrén + samolepicí asfaltový pás Glastek) Ing. Kubiš zjistil, že projektant to „nedoporučuje s ohledem na riziko kvality prací při provádění skladby“ (viz mail ze 4.1.2012 v příloze).

Po odstoupení mého syna z výboru (jedním z důležitých důvodů jeho rezignace byly právě tyto neregulární metody navrhované Ing. Kubišem – viz rezignační dopis předsedy výboru) ale nakonec své zámě-

ry s pomocí nových členů výboru přece jen realizoval (mimořádně místo avizovaného samolepícího pásu Glastek 30 sticker plus je podle dodatku č.1 smlouvy o dílo použit levnější pás Glastek 30 sticker, ovšem za cenu toho lepšího – rozdíl v náš neprospěch činí podle ceníku výrobce téměř **7 tis. Kč**).

Pokud chtěl výbor SVJ provést **změny skladby střechy oproti projektu** (a z něho vycházejícímu výběru dodavatele) **z důvodů ekonomických** (Ing. Kubiš stále zdůrazňoval, že „projekt je technicky v pořádku, ale některá řešení nejsou ekonomicky nejefektivnější“ nebo „je to řešení správné, velkolepé, ale také něco stojí“ – viz jeho mail z 24.9.2011 v příloze), měl postupovat tak, jak navrhovali jeho bývalí členové (změna projektu → nové výběrové řízení → nová cena dodávky).

Pokud musel výbor tyto změny provést až po započítání stavby **z důvodů náhle zjištěné vady projektu** (byť dodavatel ve smlouvě o dílo jednoznačně prohlásil, že „žádná nevhodná řešení či opomenutí v projektu nenalezl a považuje výše uvedenou PD za spolehlivý podklad k provedení celého díla“ – viz bod II.2 smlouvy), měl zvolit standardní postup reklamace vady projektu.

Protože šlo o změny, jejichž objem dosahuje téměř 30 % ceny celé střechy, měl výbor v každém případě o svém záměru informovat členy SVJ – skutečného investora stavby!

Nestandardním postupem, který výbor zvolil (změna projektu bez reklamace případné vady projektu vede ke ztrátě záruky za projekt v jeho dotčených částech – viz stanovisko projektanta v příloze), došlo k poškození SVJ buď **ekonomickému** (nižší možná cena dodávky v prvním případě při novém výběrovém řízení, možnost úhrady vícenákladů projektantem ve druhém případě při reklamaci prokázané vady projektu), nebo k poškození **kvalitativnímu** v případě, že projekt byl bez vad a změny nebyly potřebné (záměna za levnější materiálů s větším rizikem nedodržení kvality prací při provádění stavby, zhoršení stabilizace skladby střechy vůči sání větru atd.).

Podle výborem předložené ankety měla být cena nové ploché střechy cca 700-800 tis. Kč. Tento odhad Ing. Kubiše vycházel z ceny nové ploché střechy sousedního domu Štouračova 9-11-13 (stejný dodavatel – firma Milan Koubek – nyní subdodavatel firmy ADAPTA, podzim 2009, cena 769 tis. včetně DPH).

I když zohledníme některé rozdíly v obou střechách (vzduchotechnika, hromosvod) a změnu DPH (z 9 na 14 %), stále vychází rozdíl v ceně obou nyní již i materiálově srovnatelných střech od stejné firmy cca 330 tis. Kč.

Ve své nabídce pro výběrové řízení firma ADAPTA uvádí možnou slevu 10 – 20 % z ceny dodávky střechy (1 459 tis. Kč.) při použití opatření, která byla nakonec víceméně realizována (běžný polystyrén místo speciálního, OSB desky místo plechových profilů). To dělá 146 – 292 tis. Kč.

Z těchto obou příkladů vyplývá pro nás jediný závěr – na domě nyní máme „**standardní střechu za nadstandardní peníze**“.

Žádáme kontrolní komisi, aby prověřila, jak je možné, že po změně skladby střechy nebylo dosaženo těchto předpokládaných a dodavatelem avizovaných úspor ve výši **150 až 300 tis. Kč** a zda tedy i zde nedošlo ke značnému poškození SVJ.

4.

Dne 28.5.2012 uzavřel výbor SVJ mandátní smlouvu s advokátem Mgr. Františkem Hynkem o **poskytování právních služeb** (o tomto svém záměru informoval už ve svých zápisech č.2 a 3 z 23.4. a 10.5. 2012) – podle smlouvy jde zejména o sepisování listin, vyhotovování právních rozborů, jednání jménem mandanta a udělování právních porad.

Naše SVJ má již od 11.5.2011 uzavřenou smlouvu o zajišťování správy domu s družstvem Průkopník, kde se uvedené družstvo zavazuje v rámci smlouvy „zajistit právní poradenství společenství“ (viz čl.II odst. 1k).

Obáváme se, zda některé právní služby, které máme již předplacené u správce v rámci pevného měsíčního poplatku za jeho služby spojené se správou domu (100 Kč/měs. za 1 byt) – a mohli bychom je tak získat vlastně „**bezplatně**“ – výbor zbytečně neobjednává a následně i neplatí u uvedeného advokáta.

Podle zveřejněných zápisů z jednání výboru (jediného podkladu o činnosti výboru, který máme zatím k dispozici) byly služby advokáta (mandatáře) pravděpodobně využity (tedy asi i zaplacený) v následujících případech:

- zápis změn výboru do OR (viz zápis č.4 z jednání výboru 28.5.)
- předání archivu SVJ (viz protokol o předání z 28.5.)
- připomínkování smlouvy s firmou ADAPTA (viz zápis č.4 a 5 z jednání výboru 28.5. a 12.6.)
- konzultace ke smlouvě s technickým dozorem investora (viz zápis č.5 z jednání výboru 12.6.)
- konzultace k dopisu paní Fidlerové (viz zápis č.7 z jednání výboru 12.7.)
- jednání s vlastníky pozemků (viz zápis č.8 z jednání výboru 24.8.)

Myslíme si, že využit služeb advokáta je nutné zatím pouze v případě získání souhlasu vlastníků pozemků s žádostí o stavební povolení (příprava příslušných smluv s těmito vlastníky).

Ve všech ostatních uvedených případech by pravděpodobně stačilo využít již předplaceného právního poradenství družstva Průkopník (např. zápis SVJ do OR provedl loni náš syn zdarma za 7 týdnů od ustavujícího shromáždění, u nového SVJ Štouračovy 9-11-13 to proběhlo letos za pomoci družstva Průkopník také zdarma za 8 týdnů, zatímco našemu SVJ změny v OR zajistil placený advokát za 17 týdnů od shromáždění členů!).

Žádáme kontrolní komisi, aby zjistila skutečné náklady vyfakturované letos za právní služby podle výše zmíněné smlouvy, seznámila s nimi nejen nás, ale i ostatní členy SVJ, aby prověřila **oprávněnost vynaložení těchto zjištěných nákladů** a zjistila tak, zda i zde nedošlo k finančnímu poškození SVJ.

Doufáme, že v souladu se stanovami SVJ (čl.X odst. 3a) všechny uvedené podněty řádně prošetříte a s výsledky kontroly seznámíte nás, příp. ostatní členy SVJ. Předpokládáme, že v případě zjištění poškození našeho SVJ nezákonnou činností výboru budete informovat i příslušné státní orgány.

Očekáváme v co nejkratší lhůtě Vaši odpověď s výsledky kontroly činnosti výboru a s Vašimi návrhy přijatých opatření a dalšího postupu v případech zjištěného možného poškození našeho společenství.

V Brně dne 22.10.2012

Hana a Milan Šormovi
byt č.912/19, Štouračova 19, Brno

Přijala dne 24.10.2012

PhDr. Ludmila Hanzíková, CSc.
předsedkyně kontrolní komise SVJ

Přílohy: mail Ing. Kubiše ze 4.1.2012 s dotazem na projektanta ohledně změny skladby střechy
písemné stanovisko projektanta k záměně technologie střechy z 27.9.2012
názory Ing. Kubiše na kvalitu projektu revitalizace (výběr z jeho mailů z podzimu 2011)