

členové kontrolní komise
Společenství vlastníků jednotek domu Štouračova 17, 19, 21
Štouračova 19, 635 00 Brno

Vážení členové kontrolní komise SVJ,

na mou žádost výboru SVJ ze dne 14. 11. 2012 o zpřístupnění podkladů pro shromáždění členů dne 29. 11. 2012 mi byly 25. 11. 2012 poskytnuty k nahlédnutí dokumenty ohledně provedeného výběrového řízení na dodavatele 2. etapy revitalizace domu.

Po prostudování poskytnutých dokumentů se v souladu se stanovami SVJ (čl. XIV odst. 1d) obracím na kontrolní komisi s podnětem k prošetření činnosti výboru ohledně tohoto uskutečněného výběrového řízení.

Dne 26. 9. 2012 předseda SVJ prostřednictvím firmy DEA Energetická agentura, s.r.o. vyzval k podání nabídky na dodavatele 2. etapy revitalizace domu 7 vybraných firem (bod 10 výzvy uvádí, že „**nabídku mohou podat pouze oslovení uchazeči**“).

Kdo a na základě jakých kritérií tyto firmy vybral, nebylo z předložených dokumentů patrné, ale lze předpokládat, že by oslovení uchazeči měli pokud možno vyhovovat požadovaným kritériím. Ve výzvě je jasně v bodě 8 na straně 4 uvedeno, že „nebude-li nabídka obsahovat přílohy č. 1 – 7 s požadovaným obsahem podle této výzvy, nemusí být posuzována“.

Některá kritéria lze bez interních znalostí firem zjistit předem jen obtížně (např. požadavek podle přílohy č. 6 na „písemné reference minimálně k 5 zakázkám v hodnotě 10 mil. Kč bez DPH“), i když i to je pro organizátora výběrového řízení možné (zkušenosti, reference, dotazy, prezentace na webu apod.).

Některé požadavky ale lze zjistit velmi jednoduše! Je to např. požadavek podle přílohy č. 5: „Čestné prohlášení o výši obrátů za poslední 3 účetní období. Za každý rok jednotlivě pak **obrat uchazeče nesmí být nižší než 70 milionů Kč**“. Firmy totiž mají povinnost uvádět výši svého ročního obrátu v obchodním rejstříku, který je všem zájemcům volně přístupný na <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>. Seriózní firmy pak tuto povinnost dokonce dodržují.

V době zveřejnění výzvy bylo tak možné z obchodního rejstříku jednoduše zjistit následující údaje o obrátu oslovených firem za poslední 3 roky (obrat v mil. Kč):

<i>Firma</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>	<i>Obrat</i>
ADAPTA, spol. s r.o.	22	18	24	
PROFIPLAST, spol. s r.o.	87	56	33	
I. Vyškovská stavební společnost, s.r.o.	74	74	55	
VAŠTAV, s.r.o.	198	148	80	jen stavební činnost
MAMUT-THERM s.r.o.	112	117	81	bez prodeje zboží
JAPEZ, spol. s r.o.	66	64	77	
Lawstav, s.r.o.	39	38	42	

Z tabulky je vidět, že **podmínce minimálního ročního obrátu vyhovovaly pouze 2 oslovené firmy!**

Oslovovat firmy, o kterých je už předem známo, že nevyhovují požadavkům výběrového řízení, takže z něj mohou být kdykoliv vyřazeny, je nezodpovědné, protože tyto firmy se z uvedeného důvodu mohou odmítnout výběrového řízení zúčastnit, takže pak „není z čeho vybírat“ a vysoutěžená cena dodávky nemusí být objektivní. To se nakonec i potvrdilo, protože 3 z těchto firem (I. Vyškovská, JAPEZ a Lawstav) se do výběrového řízení nepřihlásily a podklady si nepřevzaly (viz seznam přihlášených uchazečů, který zahrnuje pouze zbývající 4 firmy).

Ovšem zároveň je to i krajně podezřelé a nutně ve mně vyvolává podezření z manipulace výběrového řízení a ze snahy prosadit předem vybranou firmu, kde ostatní uchazeči tvoří pouze jakési „křoví“.

Do výběrového řízení se tak přihlásily pouze 4 ze 7 oslovených firem. Dne 27. 9. 2012 to byly firmy MAMUT-THERM a PROFIPLAST, dne 2. 10. 2012 se pak přihlásily firmy VAŠSTAV a ADAPTA.

Dvě z těchto přihlášených firem ale nesplňovaly podmínky výběrového řízení – ani ADAPTA, ani PROFIPLAST nevyhovují podmínce minimálního ročního obratu (70 mil. Kč). Firmu ADAPTA doporučili dva členové výboru (Ing. Kubiš a p. Štěrbová) jako nejvhodnějšího dodavatelem rekonstrukce naší střechy a hospodářských lodžii (získala pak na shromáždění hlasy 89 % přítomných členů). Firma PROFIPLAST se rovněž zúčastnila tehdejšího výběrového řízení, kde při hlasování o dodavateli rekonstrukce hospodářských lodžii získala pouze hlas manželů Štěrbových (tehdejší členka výboru a současný předseda výboru) a hlas tehdejšího místopředsedy a dosavadního zástupce správce domu Ing. Michala Kubiše.

Firma VAŠSTAV, která jako jediná spolu s firmou MAMUT-THERM splňuje podmínku minimálního ročního obratu, patří podle mých informací k těm dražším firmám (pravděpodobně klade důraz na kvalitu práce, nikoliv na cenu dodávky). Např. při revitalizaci domu Štouračova 2-4-6 v roce 2010 byla se svou nabídkou 15,2 mil. Kč mezi přihlášenými firmami jednoznačně nejdražší (ostatní firmy se pohybovaly mezi 9,8 až 13,8 mil. Kč za revitalizaci celého domu včetně nově přistavovaných lodžii ke všem bytům).

Podle stanovených hodnotících podmínek výběrového řízení měla výše nabídkové ceny váhu 83 % (7 % představovala délka záruky a zbytek opět cena variantních řešení). Firma VAŠSTAV si sice zadávací dokumentaci 3. 10. převzala, nabídku ale ve stanoveném termínu nepodala. Proč asi?

Do stanoveného termínu 18. 10. 2012 podaly nabídku pouze 3 firmy – ADAPTA, PROFIPLAST a MAMUT-THERM. Ten stejný den se v prostorách firmy DEA Energetická agentura otevíraly i obálky s nabídkami – **za naše SVJ byl přítomen pouze předseda výboru R. Štěrba!**

Po kontrole nabídek bylo konstatováno, že nabídky firem ADAPTA a PROFIPLAST nesplňují požadovanou výši obratu, nabídka firmy ADAPTA navíc nesplňuje minimální počet referenčních staveb. Nicméně i tak „všechny přijaté nabídky byly postoupeny do další fáze hodnocení“, jak je uvedeno v protokolu výběrového řízení.

Podle požadovaných váhových kritérií (cena, záruka, cena variantního řešení) pak byla jako vítězná vybrána nabídka firmy MAMUT-THERM. Je zajímavé, že tohoto „vítězství“ dosáhla nejnižší cenou variantních řešení, tedy řešení, která se možná ani nebudou realizovat, protože dotace z programu Nová zelená úsporám nepůjdou do roku 2015 získat (jde zde o větší tloušťky izolace, než je standardních 120 mm). Její cena za variantní řešení 3 (tloušťka 160 mm?) je dokonce nižší než její cena za variantní řešení 2 (tloušťka 140 mm?) – u nabídek ostatních firem je tomu logicky naopak. Díky tomu tato firma zvítězila, i když její nabídková cena převyšovala o více jak 650 tis. Kč (bez DPH) nabídku druhé firmy v pořadí!

V zápise ze schůze výboru 24. 10. 2012 je uvedeno, že „výbor se jednomyslně ztotožňuje s výsledkem VŘ a předloží jej k odsouhlasení na shromáždění vlastníků“.

Poté, co se výbor SVJ rozhodl prosadit změnu revitalizace na variantu „balkon za balkon“, proběhla jakási „aktualizace“ výběrového řízení. Výbor v květnu 2013 požádal stejné 3 firmy, které podaly přihlášku do VŘ na podzim 2012, o aktualizaci jejich nabídek do 27. 5. 2013 ve smyslu uvedené změny.

Dne 21. 5. 2013 jsem požádal výbor o zpřístupnění podkladů pro shromáždění členů dne 30. 5. 2013 a pan předseda mně 28. 5. oznámil, že mi 29. 5. budou poskytnuty k nahlédnutí dokumenty ohledně aktualizovaného výběrového řízení na dodavatele 2. etapy revitalizace domu.

V tomto výběrovém řízení, jak jsem z poskytnutých dokumentů zjistil, nebylo už dodrženo ani zdání objektivity – **nebyly osloveny žádné nové firmy** (i když se předchozího kola fakticky zúčastnily jen 3 firmy, z nichž 2 nevyhovovaly zadávacím kritériím), **aktualizované nabídky dosavadních uchazečů nebyly dokonce otevírány v jednom stanoveném termínu**, což pochopitelně dále zesiluje mé podezření z možné manipulace s nabídkami uchazečů.

Vítězem se v tomto novém kole výběrového řízení opět stala firma MAMUT-THERM.

Na posledním shromáždění 31. 10. 2013 předseda výboru avizoval, že opět dojde k aktualizaci výběrového řízení (odhaduji, že za stejných podmínek jako v květnu – v rozhovoru s panem Zavřelem rozhodně odmítal oslovení dalších uchazečů) a je to i na programu dalšího shromáždění členů. Předpokládám, že podklady této aktualizace mi budou poskytnuty opět až těsně před shromážděním 12. 12. 2013, takže je zatím nemohu zhodnotit (kontrolní komisi ale jistě výbor podklady poskytne dříve).

Žádám kontrolní komisi o pečlivé prověření uvedených skutečností kolem výběrového řízení na dodavatele 2. etapy revitalizace domu a o přednesení zprávy o výsledcích svého šetření na chystaném shromáždění 12. 12. 2013, a to ještě před výběrem dodavatele stavby.

V případě potvrzení možnosti zmanipulování výběrového řízení žádám kontrolní komisi o přednesení návrhu usnesení shromáždění ke zrušení takto provedeného výběrového řízení.

Zrušením tohoto výběrového řízení se předejde nejen soukromoprávním následkům (žádost přehlasovaného člena soudu podle § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, aby o dané záležitosti rozhodl), ale i následkům trestněprávním, které by mohlo mít jeho schválení na shromáždění (trestní oznámení ohledně poškozování při správě cizí věci apod.). Předejde se zbytečnému vyšetřování, které si ce možná přinese odpovědi na otázky, kdo a proč zmanipuloval toto výběrové řízení, ale v každém případě takovéto šetření povede ke zdržení dalšího postupu revitalizace domu. Tedy to, co si jistě nikdo z nás nepřeje.

Času na provedení nového výběrového řízení je v současnosti dost. Odstranění starých balkonů se musí stejně provést okamžitě a lze je zadat libovolné vhodné firmě. Zateplení domu lze provádět až v příštím roce nejdříve na jaře (a prakticky až do podzimu).

V **novém výběrovém řízení** by měl být osloven dostatečný počet firem, samozřejmě takových, u kterých lze předpokládat, že vyhovují zadávacím podmínkám. Jen při větší konkurenci firem lze dosáhnout pro společenství dobrého výsledku – dobré kvality za dobrou cenu.

Účast všech členů výboru a kontrolní komise při otevírání obálek s nabídkami uchazečů by měla být samozřejmostí, účast jiných členů SVJ, kteří o to projeví zájem, je nanejvýš vhodná. Předejde se tím dalším zbytečným podezřením z manipulací s nabídkami uchazečů a výběrové řízení se stane transparentnějším.

Je smutnou skutečností, že na předchozí podněty členů mé rodiny směrem ke kontrolní komisi ohledně činnosti výboru (mé mailové dotazy na KK po shromáždění dne 26. 1. 2012, můj a manželčin podnět z 22. 10. 2012 ohledně změn při realizaci střechy a stížnost mého syna ze 14. 10. 2013 na neposkytnutí požadovaných podkladů výborem) kontrolní komise nikdy uspokojivě nereagovala, žádné požadované kroky k prošetření činnosti výboru neprovedla, dokonce se nezatěžovala ani uvedením nějakého zdůvodnění svého postupu.

Protože při realizaci 2. etapy revitalizace půjde o nakládání s financemi členů SVJ v řádu několika milionů Kč, jsem nucen v tomto případě volit formu **otevřeného dopisu**, aby se i ostatní členové SVJ mohli seznámit s těmito závažnými zjištěními ohledně výběrového řízení a aby si mohli objektivně udělat obrázek o způsobu řešení tohoto problému ze strany kontrolní komise.

Připomínám zde, že v čl. X odst. 1 stanov SVJ se praví: „Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů.“ Doufám tedy, že v tomto případě kontrolní komise dostojí svým úkolům, uvedený podnět řádně prošetří a s výsledky kontroly seznámí ostatní členy SVJ.

V Brně dne 4. 12. 2013

Ing. Milan Šorm

Zdroje: výzva zájemcům o zakázku k podání nabídky z 26. 9. 2012
návrh firem do výběrového řízení
obchodní rejstřík (<https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>)
protokol z výběrového řízení z 23. 10. 2012
zápis ze shromáždění SVJ dne 26. 1. 2012, hlasovací listina
poptávka na změnu rozsahu prací z května 2013
protokol z výběrového řízení z 28. 5. 2013

K žádosti o přednesení zprávy kontrolní komise o výsledcích svého šetření na chystaném shromáždění 12. 12. 2013 a o přednesení případného návrhu usnesení shromáždění ke zrušení takto provedeného výběrového řízení se připojují i další členové SVJ.

Podpsaní členové nesouhlasí s tím, aby o průběhu a výsledku výběrového řízení rozhodoval jen výbor, resp. jeho předseda s poradenskou agenturou, a zejména nesouhlasí s tím, aby do výběrového řízení byli přizváni ti, o kterých je dopředu známo, že nespĺňují požadovaná kritéria.

Hana Šormová 4. 12. 2013

Milan Šorm, ml. 4. 12. 2013

Milan Zámečník 4. 12. 2013