

Dopis členům Společenství vlastníků domu Štouračova 9, 11, 13

Vážení členové,

dovolujeme si vás oslovit tímto osobním dopisem, protože ostatní způsoby komunikace, které jsou mezi členy společenství běžné (vystoupení na shromáždění, informace na nástěnce nebo na webových stránkách SVJ), jsou nám současným výborem SVJ systematicky odřízány.

Dne 12. 10. 2015 bylo výborem svoláno shromáždění, jehož fakticky jediným bodem jednání bylo opakované hlasování o rozsahu revitalizace domu, způsobu financování a výběru zhotovitele. K tomuto bodu jsme chtěli vystoupit a sdělit přítomným členům **důvody, které nás vedly k podání žaloby na neplatnost rozhodnutí orgánu spolku pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami**. To nám předsedající p. Zbořil nedovolil, byť tím jednoznačně porušil naše práva daná stanovami SVJ. Ani v zápise ze shromáždění se o tomto svém jednání nezmínil, stejně tak ignoroval námi předložený návrh na hlasování o usnesení ohledně pověření SBD Průkopník bezplatným prováděním stavebního dozoru (výbor si stavební dozor vybral sám, náklady na něj dosáhnou podle uzavřené smlouvy min. 100 tis. Kč – SBD Průkopník by dozor vykonával v rámci svých již paušálně zaplacených poskytovaných služeb). Naše námitky vůči neúplnému zápisu výbor ignoroval a bezdůvodně odmítl.

Chceme tyto naše důvody pro podání žaloby sdělit členům aspoň touto formou.

Prvním důvodem byla naše **obava ohledně legality přijatých usnesení**. Takováto důležitá usnesení (náklady cca 30 mil. Kč, zadlužení domu na cca 25 let) musí být přijata způsobem, který nebude možné v budoucnu zpochybňovat.

Možná si někteří z vás v létě všimli zápisu z jednání kontrolní komise, kde noví členové KK ve shodě s výborem konstatují, že volba dřívějších členů KK v předchozích letech není platná. Tři roky zde pracovali členové KK, nikdo jejich legitimitu nezpochybňoval a najednou výbor tvrdí, že jejich volba nebyla nikdy platná, a tedy členy KK nejsou a nikdy nebyli. Tři roky po jejich zvolení!

Představte si možnost, že v příštích letech stoupnou úrokové sazby z půjček tak, že banka, která nám nyní půjčila 25 mil. Kč na pro nás úžasných 0,93 %, si řekne, že takhle by na nás prodělávala. Myslíte si, že pro její právníky bude nějaký větší problém zpochybnit nejdříve platnost podle nás neplatně přijatého usnesení o půjčce a potom prohlásit i celou následnou smlouvu o půjčce za neplatnou? A pak pod tlakem vrácení půjčených (a mezitím už prostavěných) peněz zpátky po nás chtít uzavření nové smlouvy, samozřejmě s novými podmínkami? My si myslíme, že to není tak nereálná možnost.

Druhým důvodem byla naše **snaha poukázat na neochotu výboru jednat se členy**. Příkladů takové jednosměrné komunikace („členové plaťte stanovené příspěvky, příp. schvalujte námi předložené návrhy, ale jinak nám do ničeho nemluvte a nic nám nenavrhuje“) je celá řada.

Mohl snad někdo z běžných členů ovlivnit obsah revitalizace domu? Byla snad uspořádána nějaká anketa, kde by si členové mohli vybrat, jakou chtějí např. střechu (šikmá/plochá) a zda vůbec chtějí další (již třetí!) střechu, zda jim nestačí běžné dveře do svého sklepa místo bezpečnostních, zda je nutné měnit všechny (již jednou vyměněné) vchodové dveře (12 ks za cca 1,2 mil. Kč!), zda chtějí vyměnit veškerou dlažbu a schodišťové desky atd.

Mohli si snad členové stanovit, že nechtějí zateplení obálky domu za navrhovaných 14 mil. Kč, ale za standardních 7 mil. Kč, jako mají okolní srovnatelné domy? Podle pana Zbořila a jeho projektanta to ovšem nelze srovnávat, Audi je prý také dražší než škodovka. Ale zeptal se někdo z výboru členů, jestli chtějí Audi nebo škodovku? A nezaplatíme nakonec Audi, zatímco dostaneme běžnou škodovku?

O vztahu výboru ke členům svědčí i podle nás zbytečné ustanovení nových stanov SVJ, které výbor do nich nově doplnil a podle kterého musí být podpis zmocnitele na zplnomocnění k zastupování člena nebo spoluvlastníka úředně ověřen. To je přece zbytečné finanční i časové zatěžování členů. Výbor navíc sám toto nové ustanovení ještě na stejné schůzi, kde bylo přijato, porušil, čímž nastolil reálnou možnost budoucího zneplatnění přijatých usnesení. Zda to byla jeho chyba, nebo to snad byl nějaký záměr, se můžeme jen dohadovat.

Již 14. 8. jsme výbor upozornili, že některá přijatá usnesení jsou pravděpodobně neplatná pro jejich rozpor se zákonem nebo se stanovami, a požadovali jsme pro nápravu přijatých rozhodnutí, aby výbor urychleně svolal shromáždění, které přijme platná usnesení o rozsahu revitalizace, jejím financování a výběru zhotovitele a o volbě členů kontrolní komise. Výbor to tehdy odmítl. Shromáždění nakonec musel stejně svolat, zbytečně ale ztratil více jak měsíc. Takové jsou následky neochoty výboru jednat se členy, neochoty připustit i jiné názory. Naše osobní zkušenost tedy je, že **s tímto výborem lze hovořit jen přes soudy nebo policii**, jiné řeči odmítá naslouchat. Je to náročné časově i finančně, ale jinou možnost nevidíme. Bohužel.

Třetím důvodem bylo naše **přání, aby členové znovu zvážili závažnost svého rozhodnutí o předloženém způsobu revitalizace domu**. Cena dosahující téměř 30 mil. Kč a půjčka na 25 let představují přece doživotní zadlužení domu!

Okolní domy postupují při revitalizaci domu postupnými kroky – nejprve to, co je nezbytné, ale také občas přinese i finanční užitek (nové balkony, zateplení fasády a střecha – úspora energií), potom teprve to ostatní (výtah). Vždy v několikaletém opakujícím se cyklu buď šetření, nebo splácení nějaké menší půjčky. Tak se podle nás chová řádný hospodář, tak jsme doufali, že se bude postupovat i v našem domě. Pro náš dům ale výbor zvolil metodu „velkého skoku“ – všechno a hned!

Zpočátku jsme nevěřili, že tato pro členy velmi riskantní cesta může výboru projít a být členy schválena, ale bohužel se potvrdilo to, co jsme napsali ve své květnové odpovědi panu Zbořilovi (text odpovědi přikládáme): obyvatelé domu zahnaní do kouta (jeden z posledních neopravených domů v sídlišti) odhlasovali výboru všechno, co chtěl. Následky tohoto jejich rozhodnutí budou ale podle nás fatální.

Pokusíme se to popsat na **srovnání s vedlejším domem Štouračova 17, 19, 21**, kde nyní bydlíme a kde rovněž proběhla v minulých letech revitalizace domu. V létě příštího roku zde budou dva na první pohled stejné domy (rozdíl vzhledu betonových a plechových balkonů, kterými se oba domy liší, neuvažujeme, jejich cenu – rozdíl cca 1,5 mil. Kč – rovněž nezahrnujeme). Oba budou mít novou fasádu, novou střechu a nový výtah, zateplené sklepy s plastovými rozvody vody a novými vstupními dveřmi, chodby budou nově vymalované. A čím se budou lišit? Na první pohled jen vyzděnými sklepy, na druhý pohled především cenou zaplacenou za tento nový vzhled – jeden za již splacených 11 mil. Kč (zateplení, střecha, sklepy, výtah), druhý za 30 mil. Kč s dluhem cca 24 mil. Kč.

A budoucnost? Je jasné, že ten cenový rozdíl ve výši cca 19 mil. Kč bude nutné nějak zaplatit. Zatímco v prvním domě došlo už nyní k snížení příspěvků do fondu oprav (20 Kč/m²), ale přesto se jeho zůstatek stále zvyšuje (žádná půjčka, vše zapláceno, na případné opravy zůstává dostatečná rezerva), u druhého výše příspěvků zůstává stejná (30 Kč/m²), stejně jako fond oprav (stejně prázdný). Aspoň po dobu prvních sedmi let (doba fixace), kdy s velkou pravděpodobností dojde ke zvýšení plateb (těžko se najde banka s tak nízkými úroky – již teď jsou dvojnásobné). Samozřejmě pokud se v domě něco nepokazí, to by vedlo k okamžitému zvýšení příspěvků, protože zdejší fond oprav je chronicky prázdný (většina příspěvků jde na splátky, zbytek na nezbytné revize a drobné opravy).

A co za takových 10, 15 nebo i více let? Životnost některých opravených částí už skončila a zaplatit opravy půjde jenom dalším navýšením příspěvků do fondu oprav (ten je přece stále

prázdný – půjčka se dosud stále splácí). Ale možná většina opravených částí domu příjemně překvapí obyvatele svou nezvykle dlouhou životností, což ovšem prázdný fond oprav nijak nenaplní.

A po 25 letech? Pravděpodobnost nutných oprav domu je už značná, ale zatímco v prvním domě jsou potřebné finance ve fondu oprav našetřeny (i když se do něj přispívalo mnohem méně než ve druhém, každý rok přiteklo přes půl milionu Kč navíc), ve druhém domě je fond oprav stále prázdný. Co teď? Jasně, nová půjčka a nové příspěvky (stále mnohem vyšší než v prvním domě). A tak to půjde až do smrti (domu) – to znamená **permanentní zadlužení, kterého se tento dům už nikdy nezbaví**.

A co se stane, když někteří členové v příštích 25 letech přestanou do fondu oprav normálně platit? Stačí jen několikaměsíční výpadek v placení u několika členů a je zle – kdo bance uhradí povinné splátky dluhu, když fond oprav nemá vytvořené žádné rezervy? A co osobní bankrot člena? Pak dluhy neuhradí ani prodej jeho bytu. Je to snad u nás tak nereálné?

A závěr? Opravovat (a dokonce zbytečně draho opravovat) části domu, které to nevyžadují, je hloupost, ale půjčovat si na dobu přesahující životnost těchto oprav je ekonomická sebevražda.

Výbor určil, co bude obsahem revitalizace domu, vybral si k tomu jak poradenskou firmu (Proficient, s.r.o.), tak projektanta (BH Projekty, s.r.o.), výbor oslovil jen jím preferované dodavatele a sám si určil i stavební dozor (Ing. Kolesa – viz betonové balkony).

To vše se odehrálo bez účasti členů SVJ – ti mohli pouze výjimečně hlasovat o výborem předložených návrzích (výběr projektanta či dodavatele), nikdy ovšem o jejich obsahu (rozsah revitalizace, oslovení dodavatelé). Stavební dozor – nejdůležitější záruku investora (tedy členů SVJ), že realizace stavby proběhne podle schváleného projektu – si vybral také pouze výbor (námi navrhovaný bezplatný dozor přes SBD Průkopník pan Zbořil na shromáždění rychle odmítnul a nenechal o něm přítomné ani hlasovat).

Přidáme-li k tomu neochotu výboru poskytnout členům podrobnější informace o obsahu revitalizace (na naši písemnou žádost o poskytnutí námi všemi zaplacené digitální formy projektu nám p. Zbořil odpověděl, že „výbor se rozhodl, že projekt revitalizace domu v digitální formě členům SVJ poskytovat nebude“), tak z toho pro nás vyplývá možná spekulativní, ale podle nás jediný logický závěr – **výbor nechce, aby členové věděli, co přesně je obsahem projektu**. Členové tak sami nebudou moci realizaci stavby kontrolovat a nebudou moci případně zjistit, že v realizované stavbě nejsou všechny její části provedeny v projektem určené (a také i zaplacené) kvalitě a množství. Co se má dělat, ví tedy pouze výbor, dále projektant, dodavatel a dozor (ty všechny si ovšem také vybral pouze výbor). Proč je zateplení obálky domu dvojnásobně drahé oproti okolním stejným domům, vědí také jenom tito zúčastnění. Nikdo jiný. Jak to tedy asi dopadne?

Když zde říkáme výbor, myslíme tím pochopitelně především jeho předsedu p. Zbořila, kterému se podařilo díky svým odborným znalostem výbor v tomto směru plně ovládnout.

Jsme jediní členové SVJ, kterým p. Zbořil **nepovolil vstup do společenstva na webu Sousedé.cz** (další z ukázek jeho jednání se členy), jsme jediní členové, které nenechá promluvit na shromáždění. Proč?

Když jsou naše připomínky a názory podle něj tak zcestné a tak špatné, proč nás nenechá je přede všemi veřejně vyslovit? Vždyť pokud jsou opravdu tak špatné, odsoudíme se tím přede všemi sami. Proč se našich slov tak bojí?

Protože p. Zbořil nám nepovolil vstup do společenstva na webu Sousedé.cz a protože naší dceři smazal bez jakéhokoliv upozornění celou řadu jejích příspěvků (cenzura názorů členů asi podle něj patří k běžným právům předsedy výboru), dovolili jsme si jeden z předsedou smazaných příspěvků připojit k tomuto dopisu (jde o naši odpověď z května tohoto roku na jeho opakované výpady vůči nám). Bohužel se všechno, co jsme tehdy napsali, potvrdilo, což nás ale rozhodně nemůže těšit.

V Brně dne 25. 11. 2015

Ing. Milan Šorm a Hana Šormová
spoluvlastníci bytu 908/4

„Paní Šormová, když je tak všechno špatně a podle Vás byly v zápisu dodatečně prováděny úpravy, proč na to upozorňujete až nyní, PO VÍCE JAK 3 LETECH!? Proč jste na to neupozornila již v době vydání zápisu!? Asi jste nepředpokládala, že to výbor dotáhne tak daleko a dokáže si operativně poradit. Nesmíte náš výbor tolik podceňovat. Na stavebním úřadě jste byli několikrát i na podzim 2014, těsně před tím, než certifikát nabyl právní moci - tam byl jasně uvedený zhotovitel, tak proč jste něco neudělala!? Informace, které jste si dohledala nyní, byly k dispozici po celou dobu, o tom, že se akce balkóny chystá jste taky věděla, dokonce jsme si na shromáždění odhlasovali i pronájem pozemků, abychom mohli stavět. To vše pro Vás byly indicie, že stavbu hodláme realizovat - tak proč až nyní?“

Paní Králíková, píšete to bohužel dobře. Celá situace se jeví jako přes kopírák. Dokud však bude současný výbor v této sestavě, nedovolíme, aby jeden člověk diktoval celému společenství. O to už se jeden takový pokusil. Neuspěl, proto se mstí aspoň inspektorovi, který nám vydal certifikát. Podobně jsem otevřením dopisu s modrým pruhem včera dopadl i já..

vložil Stanislav Zbořil, 18. 4. 2015, 8:18“

Odpověď panu Zbořilovi

Opakovaně tady ve svých příspěvcích oslovujete mne a nikoliv mou dceru, které jako jediné z naší rodiny jste dovolil sem psát. Protože tak činíte nadále, i když vás na to dcera sama upozornila (viz nástěnka), umožnila mi nyní, abych vám tedy také já odpověděla.

Ano, máte pravdu, je to opravdu „jako přes kopírák“. I u nás na Štouračové 17-19-21 se do domu poměrně nedávno přistěhoval člověk, kterého přilákal dosud neopravený panelák a především peníze vlastníků bytů, které byly nastřádané ve fondu oprav domu. Záhy se prodral do výboru SVJ a nejprve zmanipuloval zbývající členy výboru a KK, takže mu doslova „zobali z ruky“ (nesouhlasící či znechucení z výboru dobrovolně odešli a rezignovali). Po ovládnutí výboru už pro něj jako jeho předsedu nebylo těžké zmanipulovat výběrové řízení na zhotovitele revitalizace domu (zateplení + nové balkony) tak, že byla vlastníky odhlasována firma, kterou si sám prosadil. Použil osvědčený scénář – za pomoci „nezávislé“ (výborem vybrané) poradenské agentury si sami bez účasti ostatních vlastníků vybrali firmy pro výběrové řízení, stanovili výběrové podmínky a vyhlásili vítěze, kterého předložili shromáždění ke schválení. A jediný, kdo se proti takovému nepoctivému jednání postavil, jsme byli my. **Potud se obě situace zcela shodují.**

Naštěstí pro obyvatele domu tohoto člověka nenapadlo, že lze vyčerpát i budoucí finanční prostředky vlastníků, které teprve budou do fondu oprav uloženy, a to zadlužením domu na desítky let dopředu. On přinesl prosazené dodavatelské firmě zakázku za „jen“ 8 mil. Kč, nikoliv z oprav za 33 mil. Kč, které plánujete nyní vy (3,5 mil. za lodžie + cca 30 mil. za chystaný zbytek).

V tom se naštěstí pro náš dům od toho vašeho lišíme.

Po zkušenostech s vaším jednáním nyní musím souhlasit s názorem některých obyvatel vašeho domu, který mi osobně sdělili – **hlavním problémem a zároveň hlavním neštěstím tohoto domu je pan Zbořil.**

I vy jste se do domu přistěhoval poměrně nedávno, i vy jste se velmi aktivně prodral nejprve prostřednictvím vaší partnerky do správy domu (doslova „vytlačení“ paní Krupicové v létě 2011) a po založení SVJ i do jeho výboru (jaro 2012). I vám se podařilo přizpůsobit si ostatní členy výboru „k obrazu svému“. I vám ovšem zkomplikovala další postup nepříjemná skutečnost, se kterou jste nepočítal – duplicitní vlastnictví pozemků pod domem (tak jako v našem domě).

To byla velká překážka, ale i tu jste nakonec díky změnám zákonů dokázal obejít, abyste mohl dosáhnout svých cílů.

Jste člověk, který se do domu přistěhoval před pár lety, člověk s trvalým bydlištěm a vlastní registrovanou živností ve Zlíně, jenž je pouze spoluvlastníkem dvoupokojového bytu, na kterém navíc vážně zástavní právo, ale jste také člověk, který věnuje značné úsilí práci ve výboru a snahám o nejrůznější opravy domu (nejdříve různé menší deseti a statisícové, pak milionové a nyní dokonce už připravované desetimilionové). Zároveň jste ale i člověk, který stále žije v bytě 2+1 s partnerkou a dvěma dětmi. Já sama dobře vím, jaké nároky to klade na chod rodiny, zejména na organizaci běžného denního života (sama jsem v takovém bytě vychovala 4 děti). Mladých rodin, které bydlí v takových podmínkách, dnes moc nenaleznete – řešením je obvykle hypotéka a větší byt. Je tedy velmi pravděpodobné, že i vaše rodina se záhy přestěhuje do přijatelnějšího bytu či domku. Bydlíte tedy v bytě, který není zcela váš, na kterém vážně nějaký úvěr a který především není pro vaši rodinu dostatečně velký. Přesto věnujete velké úsilí a čas (nepříliš dobře zaplacený) práci ve výboru SVJ, místo toho, abyste věnoval svůj čas a úsilí tomu, jak získat pro svou rodinu vhodnější bydlení.

Na základě těchto faktů si někteří možná mohou myslet, že jste dokonalý lidumil – místo pro sebe pracuje pro ostatní. Já si ale myslím, že právě tato vaše „práce pro dům“ je tou dobře placenou prací pro rodinu.

Z výše uvedených faktů mi je tedy zřejmé, že to nevzdáte a dále budete usilovat o to, pro co jste sem přišel – o prosazení vámi preferovaných firem. Na otázku, zda je to pro jejich kvalitu, nebo z jiného důvodu, si každý může odpovědět sám. A to, že díky vašemu úsilí bude dům zadlužen na desítky let dopředu, že možná **doba zadlužení domu přesáhne dobu životnosti provedených oprav**, to vám jen stěží bude vadit.

Přitom uspokojivé řešení pro většinu obyvatel domu by bylo celkem jednoduché a sám jej dokonce i ve svých diskuzních příspěvcích navrhuje – **odvolat vás i zbytek výboru a svěřit správu družstvu** (nebo jinému externímu správci).

Příkladů, jak postupuje při revitalizacích družstvo (SBD Průkopník), máme jen na naší ulici několik: Štouračova 1-3-5 (založeno SVJ, správu ale vykonává družstvo – nové balkony, zateplení a střecha), Štouračova 2-4-6 (SVJ zatím záměrně nezaloženo, spravuje družstvo – nové lodžie, zateplení, letos se chystá střecha). Ve všech těchto domech provádějí opravy domu postupně – nejdříve ty, co jsou nezbytné, ale zároveň mohou i přinést nějaké případné úspory (výměna balkonů, zateplení domu), teprve po splacení pouze několikaletého úvěru (většinou nízkouročného od družstva) se chystají na opravy dalších částí domu (výtah).

Stále lidem předhazujete, co vše jste vy a váš výbor pro dům udělali, jak jste vyřešili letitý problém s pozemky pod domem atd. Podívejme se ale na **vedlejší dům Štouračova 7, který je ve stejné situaci jako váš i náš dům** – i zde pod dům zasahují pozemky s duplicitním vlastnictvím (stát vs. soukromé osoby), i zde chtěli obyvatelé domu na přední fasádě prodloužit stávající lodžie. K tomu bylo potřeba získat od stavebního úřadu územní rozhodnutí a stavební povolení, ke kterému byl tehdy nutný i souhlas vlastníků pozemků pod domem.

A jak postupovalo a postupuje družstvo při opravách domu Štouračova 7?

Nejdříve provedlo zateplení zadní fasády, ke kterému žádné stavební povolení nepotřebovalo (vy jste v té době hledal různé cesty, jak získat souhlas vlastníků pozemků s lodžiami – odkoupení chodníků, pronájem pozemků apod. – ovšem s nulovým výsledkem). Zatím obyvatelé sousedního domu užívali aspoň částečné zateplení domu (šetřili tak své náklady na energie, což jim umožnilo snadněji zvětšovat svůj fond oprav).

A když došlo ke změnám zákonů (změny stavebního zákona od 1. 1. 2013, nový občanský zákoník od 1. 1. 2014) a odtud plynoucím změnám v rozhodovací praxi stavebních úřadů, kdy souhlas duplicitních vlastníků už nebyl nutný, tak družstvo běžným postupem požádalo stavební

úřad o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení. A to také po standardní dvouměsíční lhůtě dostalo.

A jaký je rozdíl oproti vašemu postupu s certifikátem autorizovaného stavebního inspektora? Trvalo to sice o měsíc déle, ale zase to bylo levnější (vy 24 tis. Kč inspektorovi, družstvo 10 tis. Kč stavebnímu úřadu).

Jaký je další (mnohem viditelnější) rozdíl oproti vašemu postupu, je dnes asi každému už zřejmé – vaše vybraná firma osazuje už šestý (!) měsíc betonové balkony a rozsah revitalizace vašeho domu dosud není ani schválen (od podzimu asi ještě nebyl čas svolat shromáždění), zatímco v sousedním domě družstvo za týden prodloužilo lodžie (stejně velký dům jako váš na Štouračově 2-4-6 zvládla stejná firma Fimont za měsíc) a nyní už dokončují zateplení fasády.

Tak jaké jsou zásluhy vás a vašeho výboru? Ve vašem podání bylo vše nejen dražší, ale díky vašim nadstandardním vztahům k vámi vybranému zhotoviteli i mnohem delší! Kam by ovšem vaše firma spěchala, když od vás jí žádné sankce za neplnění termínů, které jsou ve smlouvě jasně stanovené, nejspíše nehrozí.

Ano, kdyby nebylo vás a dům spravovalo i nadále družstvo, mohly být opravy domu rychlejší a levnější. A rozhodně by se na dům neřítilo ohromné zadlužení.

Bohužel členové se takového razantního řešení (tj. odvolání celého výboru) zatím bojí a nechápou jeho nezbytnost. Většina je navíc lhostejných, pár bezradných či rezignovaných, někteří neznají vás dokonce slepě podporují.

Moje dcera zveřejnila dokumenty, které dokladují, proč souhlasila pouze s tzv. šikmými lodžiami (zalomené, se zkoseným čelem apod.). Důvodem byly její **obavy ze zvýšeného zastínění** přilehlé místnosti. V bystrckém sídlišti lze nalézt dva takové typy lodžií – s menším (cca 0,5 m) a větším zalomením (cca 1 m). Vy jste ji ovšem podvedl a po domluvě s vaším zhotovitelem „vymyslel“ šikmou lodžii s opravdu miniaturním zalomením v řádu centimetrů, tedy lodžii zcela atypického tvaru. Prý jste chtěl vyhovět přání většiny, aby byla co nejvíce obdélníková. Ovšem nevím, jak toto údajné „přání většiny“ můžete znát, když jste nikdy žádnou anketu ani diskuzi o tvaru lodžií před jejich schvalováním neprovedl (viz příslušné zápisy a souhlasy).

Tento podvod jste si ale mohl klidně odpustit. Když už jste se rozhodl na její obavy ohledně zastínění nebrat žádný ohled a bez jakékoliv diskuze s ní ji (podle vás možná mazaně) převézt, **mohl jste nechat udělat rovnou lodžie obdélníkové.** Místo neprověřeného experimentování s atypickým tvarem lodžie jste přece mohl „vyhovět přání většiny“ svoláním shromáždění, které by přijalo nové usnesení o obdélníkovém tvaru lodžií. K tomu přece stačí pouhá nadpoloviční většina přítomných hlasů. Když je to „přání většiny“, nebyl by to snad problém.

Vzhledem ke změnám ve stavebním zákonu (1. 1. 2013) jste totiž hlas mé dcery k žádnému „souhlasu s lodžiami“ už nepotřeboval. Postačující souhlas $\frac{3}{4}$ většiny všech vlastníků bytů s náhradou balkonů za betonové jste přece už měl od 21. 9. 2011.

Nebo jste snad nečetl certifikát autorizovaného stavebního inspektora, kde cituje stanovisko Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 20. 6. 2013:

*„Jestliže se přístavbou stavba půdorysně rozšiřuje, pak ze skutečnosti, že balkon či lodžie není místností (lodžie navíc není předsazená před obvodový plášť) lze dovodit nepochybně, že se nejedná o změnu dokončené stavby přístavbou, ale o **stavební úpravy, pro jejichž realizaci postačí souhlas $\frac{3}{4}$ většiny všech vlastníků jednotek** ve smyslu ustanovení § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů.“*

Vždyť jste si ten certifikát sám objednal a z peněz SVJ i uhradil. To jste si jej opravdu ani nepřečetl?

O žádný „diktát jednoho člověka celému společenství“, jak píšete, zde tedy nešlo, spíše šlo o vaši nepozornost (slušně řečeno). Takže pokud vznikly nebo vzniknou nějaké problémy s vaší atypickou úpravou lodžii, je to jen a jen vaše vina. Nikoho jiného.

Ptáte se, proč jsem na pravděpodobné zfalšování zápisu ze shromáždění neupozornila už před 3 lety?

Jak mne mohlo napadnout, že je vaším zvykem předkládat každé straně jinou verzi? Že mé dceři, při žádosti o její souhlas pošlete jiný text, než který potom dáte družstvu? To je podle vás normální jednání?

Až když jste jí koncem listopadu 2014 tvrdil, že firma Unisystem byla vybrána na shromáždění 21. 9. 2011 a poslal jste dceři archivovanou verzi zápisu, zjistili jsme, že se liší od té předchozí, kterou jste nám poslal v roce 2011.

To máme i do budoucna předpokládat, že co dáte na nástěnku nebo na web, nemusí být totožné s textem, který uložíte do archívu SVJ?

Jak mne mohlo napadnout, že výbor hodlá naplňovat smlouvu, kterou uzavřelo družstvo 9. 2. 2012 ještě před vznikem SVJ (1. 3. 2012)? Jak mne mohlo napadnout, že výbor dokonce k této smlouvě uzavřel dodatek (20. 3. 2013)? Copak jste to někdy oznámili?

Logické jednání výboru by přece bylo, že smlouvu, která byla uzavřena před vznikem SVJ po dohodě se zhotovitelem vypoví (penále za opožděné zahájení a dokončení stavby, která jsou uvedena ve smlouvě, k tomu dávají dostatečně velkou příležitost). Zvláště když výběr firmy neprošel hlasováním na shromáždění. A vy? Zrušíte si už dopředu dodatkem penále za pozdní zahájení stavby, takže se zcela odevzdáte do rukou protistrany. A po soustavném neplnění termínů neuplatníte vůči zhotoviteli žádné smluvní sankce. To je normální? Tak se chová zodpovědný hospodář?

A odkdy ve společenství vlastníků jednotek určuje zhotovitele autorizovaný inspektor nebo družstvo? To je přece výlučná pravomoc shromáždění. A to nikdy o žádném zhotoviteli nehlasovalo. To snad zveřejněné zápisy jasně prokazují.

Ve chvíli, kdy po zveřejnění vašeho prvního harmonogramu prací (17. 11. 2014 – mimochodem podle něj měly být práce ukončené do 13. 2. 2015!) bylo zřejmé, že **stavbu má realizovat shromážděním neschválená firma**, má dcera okamžitě reagovala a na tyto skutečnosti výbor upozornila (viz dokumenty kontrolní komise). Stejně tak upozornila na **finanční problémy této firmy**. Ty jsou ostatně podle mne hlavním důvodem tak neskutečné délky její činnosti (přesněji nečinnosti) – firma evidentně čeká na pravidelné finanční injekce od výboru (dílčí měsíční fakturace provedených prací), aby mohla objednat výrobu dalších panelů.

Vy jste tuto firmu vždy obhajoval a dceřina závazná zjištění znevažoval. Vámi hájená firma mohla tedy dokázat, že se moje dcera mýlí. A co myslíte, či slova se potvrdila? Nebo snad znáte srovnatelný dům, kde by výměna balkonů probíhala půl roku?

V úvodu jsem napsala, že máte pravdu, že „*celá situace se jeví jako přes kopírák*“. Také jsem popsala, proč tomu tak je. Ovšem vaše závěrečná věta, že „*výbor nedovolí, aby jeden člověk diktoval celému společenství*“ pravdivá není. Výbor to už totiž jednomu člověku dovolil – tím člověkem jste vy sám.

Dokud vy budete v čele výboru, nečeká dům nic dobrého.