

Vážené sestry a bratři,

protože další operační zásah na mé noze mně nedovoluje zúčastnit se ani mimořádné valné hromady a pravděpodobně se program Vašeho jednání rozšíří i o nějaký další bod, dovoluji si i já přidat jeden bod netýkající se zpívání a podat Vám alespoň krátkou informaci o stavu našeho domu a některých úpravách a pracích, k nimž a za jakých podmínek v poslední době došlo. Rozsáhlejší zprávu o tom, co vše se v poslední době událo a souvisí s naší nemovitostí, jsem předala výboru na minulé schůzi výboru a žádala jsem, aby byla přiložena k zápisu, ale pravděpodobně omylem se tak nestalo, tak kdo má zájem si ji přečíst, jistě mu ji kdokoli z členů výboru zapůjčí.

Radostnou zprávou je to, že k 3. květnu se podařilo pronajmout poslední volný, nově zrekonstruovaný byt, takže v současné době máme všechny byty obsazené. Kolik času a práce to stálo si snad umíte přestavit, když v posledních dvou letech došlo k ukončení nájemního vztahu a sjednání nového nájemního vztahu celkem u 21 nájemníků. Všichni současní nájemníci, až na jednoho, platí pravidelně nájemné i zálohy. Tento nájemník s dlužným nájemným nedoplatek postupně vyrovnává. Výpověď nájemního vztahu v jeho případě nepovažuji za nejlepší řešení, protože jde o těžko pronajatelný byt v posledním poschodí.

Méně radostné je to, že se stále objevují nové a nové potřeby oprav, z nichž většinu je nutné považovat za odstranění havarijního stavu. Na mnohé a dosti závažné závady upozornil výbor písemnou zprávou Petr Michálek, co zjistil, když procházel dům např. i s panem Kalinovským při zjišťování důvodu splachování nové omítky u střechy domu nebo s panem Hamákem při zjišťování důvodu zatékání v horním patře, atd.. Podrobnostmi o budoucích i finančně nákladných pracích Vás dnes ale nechci zdržovat.

Měli byste vědět, že v uplynulém týdnu byly dokončeny práce na rekonstrukci domovních telefonů a bytových zvonků - vše bylo v havarijním stavu. S tím pochopitelně souviselo zasekání nového vedení, znovuvyzdění, štukování, malování, spousta prachu v domě, nelehké mimořádné úklidy. Současně během jednoho týdne byla zajištěna a provedena výměna všech vodoměrů, protože když jsem si vyžádala k přehlednutí vyúčtování za spotřebu vody za rok 2012 před odesláním vyúčtování nájemníkům, bylo patrné, že bude chyba zřejmě ve špatně fungujících vodoměrech, protože nedoplatky u některých bytů byly tak vysoké, jako by si nájemníci v bytě napouštěli bazén. Když je prováděno rozúčtování nákladů za spotřebovanou vodu podle stavu na vodoměrech, musí být jejich výměna prováděna nejpozději po 5ti letech, ale kdy byly v našem domě vodoměry měněny, se nedalo vůbec zjistit. Kdyby se s tím nic neudělalo, námitky nájemníků proti vyúčtování by byly zcela oprávněné a údajně dlužné částky těžko zdůvodnitelné. Proto bylo nutné tomu předejít. Na opravě vyúčtování po provedené výměně vodoměrů už se pracuje.

To, co jsem vyjmenovala, ve výsledku vypadá velice jednoduše, ale ten, kdo se s různými stavebními úpravami setkal, určitě si umí představit, že celý postup od zjištění závady, zajištění firmy, objednání, dodání, zajištění přítomnosti nájemníků, převzetí díla, není zrovna jednoduchou záležitostí.

Vzhledem k tomu, že uvedené opravy bylo třeba řešit co nejrychleji, zvolila jsem systém, který byl nejschůdnější, a požádala jsem Centru, ale zároveň jsem požádala Petra Michálka, zda a v jakém termínu jsou uvedené opravy včetně výměny vodoměrů schopni zajistit, práce zorganizovat, průběh ohlídat a od dodavatelů převzít. Žádost přijali oba, ale zajistit práce ihned, byl schopen Petr. Centra toto rozhodnutí přijala s tím, že bude mít dostatek času na jiné akce v našem domě. Po zahájení prací hned od následujícího den po mé žádosti, jsem byla Petrem denně o průběhu telefonicky informována, protože osobně, jako to dělám obvykle, jsem nebyla schopná kontrolu provádět. Nebo-li vše bylo rychle nejen zajištěno, ale provedeno a dokončeno, i když např. sjednávání termínů, kdy se kterému nájemníkovi zpřístupnění bytu hodí a kdy nehodí, si vyžádalo hodně telefonátů a opakovaných návštěv. Teď už zbývá jen opravit malbu v domě na Mas. n. a vymalovat celý dům ve Vojtěšské, kde je stav po různých stěhováních velmi špatný. Centra mezitím zajistila kontrolu plynoinstalace. Při ní byly zjištěny ve dvou bytech závady, které je nutno nechat urychleně odstranit odbornou firmou na náklady Hlaholu. Stále od Centry ještě čekám na rozpis harmonogramu ohledně oprav a lakování oken. Centra ještě zajistila provedení kontroly spalinových cest, která bude provedena 29. května.

Při rozhodování o zadání prací jsem vycházela i z toho, že je-li požádán o zajištění a provedení opravy čehokoli správce nemovitosti, ten začne doporučovat firmy, firma se musí přijít podívat, proměřit, učinit nabídku a čas běží. Kromě samotné práce platíme pak i čas cest, cestovné, parkovné. Správce nemovitosti průběh prací také ohlídá, ale přesto je nutné, abychom si my sami dílo převzali, protože jako vlastníci máme určitě větší zájem než kterýkoli správce na bezvadném výsledku toho, za co dodavateli platíme. Proto rozhodnutí, co je pro nás výhodnější, bylo jasné.

Mezitím, jsem se ale dozvěděla, že někteří z Vás jsou toho názoru, že zajištění provedení prací a samotné provádění placených prací členem spolku, nebo firmou člena spolku je „střetem zájmů“. Takže považuje-li kdokoli za „střet zájmů“ zaplacení za rychle a kvalitně odvedenou práci členovi spolku nebo firmě člena spolku, který zároveň bezplatně provede značné množství práce a na koordinaci činností spotřebuje hodně času, tak já toto stanovisko o nějakém „střetu zájmů“ určitě nemohu sdílet. Pokud se seznámíte se zněním zákona č. 159/2006 Sb. v platném znění, tak zjistíte, že „střet zájmů“ přichází v úvahu pouze u veřejných činitelů a funkcí v zákoně přímo vyjmenovaných. Žádného člena nebo funkcionáře v Hlaholu nelze považovat za veřejného činitele, a proto ani nemůže přicházet v úvahu „střet zájmů“. Mimo to doufám, že všem nám jde, nebo alespoň by mělo jít o výsledek, kvalitu a ne o jméno osoby, její postavení nebo vztah.

Je-li nyní snahou výboru vyměnit dosavadního správce nemovitosti za jinou firmu, proti čemuž není důvod mít námitky, chci jen připomenout, že při vyjednávání se zájemci je nutné zdůrazňovat, že v našem případě nejde o obvyklou správu domu, ale o řadu mimořádností včetně mimořádností v účetnictví s ohledem na existenci třech složek, tj. hospodaření sboru, hospodaření obytného domu a správu spolkových prostor.

Podle dosavadních zkušeností můj závěr je: kéž by bylo členem Hlaholu více podnikatelů nebo vlastníků firem, kteří by byli ochotni podílet se na správě, údržbě, na rekonstrukcích a opravách veškerého našeho movitého i nemovitého majetku.

Je-li třeba cokoli doplnit, nebo je-li něco nesrozumitelné, zatelefonujte mně, ať si vzájemně vše vyjasníme.

Zdravím všechny členy i sbormistry.

12.5.2013

Eva Cmundová

