

RADĚJI
KVALITNĚ NEŽ
„LEVNĚ“

Úvod – proč píš, jak píš.
Omluva - neumím věcněji, stručněji

12 let stejné představenstvo BD - v podmínkách bez revizní komise a kontroly

VYUŽIJEME POHLED „EXTERNÍ AUTORITY“?

DŮLEŽITÉ DOTAZY?

Jak je to s našimi statutáři?

Jak to máme aktuálně ve Výpisu z OR – jsou naši statutáři platní? .. a stav ve Výpisu katastru o našem domě?

V Praze, dopis koncipován od 16.2. do 23.2.2017

Dobrý den, vážený pane Gogelo,

navazuji na náš rozhovor z minulého čtvrtka (16.2.) - k „dopisu“, který jsem připravoval a radil se k němu s Vámi, jak jej pojímout. Před jeho odesláním jsem se u Vás chtěl ujistit, že pokud mé dotazy a připomínky k „nejasnostem“, vyznění příkřeji a kritičtěji (vč. vůči některým přístupům představenstva), že jej přijmete s jistým nadhledem. Mám snahu popsat „problém“ přímočařeji, tudíž zjednodušeněji (což přes svoji snahu psát stručně, příliš neumím). Jsem si vědom, že se mohu mýlit, vidět příliš kriticky.. Mám zájem získat zpětnou vazbu s Vašeho pohledu, coby externí autority. Děkuji za Vaši vstřícnost po telefonu, že můj dopis i v této podobě přijmete a budete brát jako téma případného „dovysvětlení“. Ve vztahu k představenstvu, či Vám.

Je obtížné pro člena našeho malého družstva bez revizní komise a jakýchkoliv kontrolních mechanismů činnost představenstva kontrolovat a „dožadovat“ se náprav, byť jsou mnohdy objektivně opodstatněné. Činnost našeho představenstva je založena na „důvěře členů BD..“ V tomto ohledu představenstvo a většina družstevníků žijí po 12 let v „zažité setrvačnosti“. Včetně toho, že představenstvo často „schovává“ svá rozhodnutí a odpovědnost za správcovskou firmu (ATEST REALITY), zápisy představenstva existují (dle jejich vyjádření) pouze? ve formě mailové komunikace a další prohrěšky z jeho strany jsou mnoho let „tolerovány“...
Ve 12 let stejném čtyřčlenném představenstvu, kde v zastoupení své partnerky asistuje poradním hlasem a svojí autoritou architekt, nečlen družstva (odborně dozorující – „stavební práce“) a ostatní 3 členové jsou statutárními zástupci různých společností a převyšují svými zkušenostmi „jak co chodí v praxi a funguje ..“ nás, ostatní členy družstva. Takže „kontrolovat“ si za těchto podmínek vlastně ani netroufáme. Což mohu posoudit v mém případě za poslední 4 roky.
Představenstvo bylo při zvelebování domu úspěšné a získalo si respekt většiny družstevníků „Za jakou cenu“ a nakolik je zdravá míra zadluženosti domu, nikdo nezkoumal.. Za podmínek rozhodování, dotýkající se majetku členů družstva – dle mého názoru – nyní chybí objektivní pohled a nějaká záruka „třetí osoby – EXTERNÍ AUTORITY“ nejlépe. Nyní - při současném přechodu družstvo - > SVJ citelněji než dosud.

Při prodeji bytu (jiné důležité akci) v roce 2015 obdobnou zárukou byl šťastný výběr RK a realitního makléře, navržený členem družstva... Osobně jsem měl možnost zjistit, že realitní makléřka byla ochotná k jakékoliv komunikaci - otevřená a ochotně o všem informující a cokoliv ochotně dokládající.. Svým dopisem si dovoluji ve Vás hledat obdobný bod důvěry a záruky korektnosti (S dovolením tímto mnohé zkracuji)

Po telefonu jste říkal, že jste právně asistoval? nebo přímo zajistil? úpravy v našem výpisu z OR? Bylo by možné mi (a nejen mně?) sdělit o jaké změny, či úpravy šlo?nebo jde? Ve Výpisu z OR, ani ve Sbírce listin jsem žádnou změnu ani úpravu nenašel. Také volba o prodloužení mandátu představenstva není ve Sbírce listin a zajímal by mne Váš názor i k tomuto.

Vaše odpovědi, připomínky by bylo asi praktické? uvádět přes wordovské „komentáře“ a nebo reakce vkládat do textu dopisu?

DOPIS ?

... v současných dnech jsou členové našeho BD představenstvem vyzváni k hlasování – per rollam Musím hned ke znění výzvy vznést jemně kriztické rozpaky, proč by mělo BD vybírat proces převodu z BD do SVJ dle („falešně motivujícího“?) kritéria ceny? Nikdo z č..s. se k takto pojatému kritériu k výběru nevyjadřoval. Ozvaly se, co vím, hlasy pro podporu zájmu o Vás z nabytého dojmu odborné erudovanosti a dojmu důvěryhodnosti.... Vkládat do hlasování jako kritérium úspěšnosti výběrového řízení nalezení nejnižší „ceny“ je dle mne (AŽ ÚMYSLNĚ ČI NEÚMYSLNĚ) zavádějící.

<p>Odhlasovávme LEVNÝ PŘECHOD nebo KVALITNÍ PROVEDENÍ?</p> <p>Nebylo by vhodnější některé nákladově „levnější alternativy“ nahradit PRECIZNÍ A DŮKLADNOU?</p>	<p>V čem?</p> <p>Když hlasováním „per rollam“ bude náš přechod BD k SVJ (odhlasovaně) „levný“(?!) nebude se přihlížet pokaždé také k „levnější alternativě“ ... NA ÚKOR DŮKLADNOSTI A NÁROČNOSTI ?</p> <p>Dle mého hlavním kritériem by měla být preciznost a v našich podmínkách (bez revizní komise a „vnitřní kontroly“ a zanedbávané transparentnosti – dodána i náležitá důvěryhodnost přechodu (kvůli tomu píš tento dopis).</p> <p>Například - nové přeměření domu a zpracování dokumentace o něm?</p> <p>Vážený pane Gogelo, bylo by možné (jak prosadit?) , abychom jako členové BD měli možnost se ptát a vyjadřovat k jednotlivým alternativám. Předpokládám, že uznáte, že důležitým? Třeba - jak Vaši předběžnou kalkulaci přizpůsobit konkrétnímu stavu (píši níže ke 4 bodům) Dřív, než bude rozhodování „pojato dosud zažitým stylem –že představenstvo se mezi sebou nějak dohodne, rozhodne samo i kde by – v zájmu objektivity – nemělo, a členy družstva pak informuje až zpětně nebo k vyjádření v náročném termínu. Hlasuje-li se u nás, tak v časovém tlaku rozhodování. Nyní názorný aktuální příklad – Vaše nabídka z 31.10.16 byla družstevníkům zveřejněna až letos 31.ledna. - - - V poslední době představenstvo preferuje hlasování „per rollam“. Dostatečnost-nedostatečnost podkladů a jejich zveřejňování nekomentuji..</p> <p>Zápisy o rozhodováních představenstva nejsou k dispozici... Vše (bez nadsázky) je pojmáno jakousi kolektivní odpovědností - „my“ a nebo „představenstvo“. Nejpatrnější příklady jsou v historii podpisů vč. základních dokumentů družstva - účetních závěrek, výročních zpráv nevyjímaje - nejsou podepisovány dvěma podpisy, jak je uloženo ve Výpisu z OR a stanovami.</p>
<p>„Hříchy“ představenstva?</p> <p>Procesní kroky k nápravě jsou v podmínkách družstva „administrativně složitě“ a vedou k rezignaci a ve finále i od nich ustupovat..</p>	<p>Pane Gogelo, mluvili jsme spolu o složitých procesních krocích, které zeslozňují připomínkování, dotazování a uplatňování návrhů družstevníků.. Třeba i k takovýmto základním záležitostem. Zdánlivě pouze „hygienického rázu“ Na moje připomínky (včetně, že naše účetní závěrky – navíc neúplně podepisované –nebyly zveřejňovány ve Sbírce listin po několik let, trvalo rok a půl . Po mém neodbytném naléhání na 3 členských schůzích po sobě (). Schůze mé připomínky přecházela udivenými pohledy (nekritizují, jen konstatují) a předseda mi soukromě argumentoval tím, že jsou to věci nevymahatelné (toto již kritizují).</p> <p>Uvádím tyto „drobnosti“ z obavy , že „...lépe věcem předejít než napravovat zpětně“</p> <p>Nyní osobně apeluji směrem k procesu přechodu BD k SVJ, kdy bude ve hře více důležitých momentů, týkajících se „právních jistot..“ členů družstva, aniž si to mnozí třeba uvědomujeme (Jak jste, pane Gogelo na říjnové prezentaci uváděl také – v případě všech možných důležitých podepisování mohou nastávat extrémní případy poškození družstevníka „ podpisem na špatné smlouvě“)</p>
<p>PREZENTACE č.2 pro konkrétní podmínky odhlasovaného PŘECHODU DRUŽSTVA DO SVJ</p>	<p>Tím spíš by jistě byl důvod, aby (NAPŘÍKLAD) obdobně pojatá prezentace (s dotazy), který jste vedl 11.10.´16 na naší č.s., se zopakoval. Nyní ale již konkrétně k „naším alternativám“, které budeme řešit v jednotlivých krocích a bodech pro rozhodování“ s alternativami“. A neměli bychom nechávat na rozhodování „nečitelného“představenstva (.. průběžně neinformujícího). A v zájmu osvěty mezi družstevníky – vždyť účast na č.s. těch, kteří v domě skutečně bydlí, byla v říjnu téměř stoprocentní ... Úspěšnost prezentace by byla jistě zaručena.</p> <p>MOHL BYSTE SE NĚJAKÝM ZPŮSOBEM VYJÁDŘIT (OCHOTNĚ TO ZVEŘEJNÍM NA VĚDOMOST OSTATNÍM DRUŽSTEVNÍKŮM.. Co KONKRÉTNĚ pro nás budou obsahovat které činnosti a jak budeme / bychom měli být/ o kterých informováni ? a měli možnost se dotazovat?</p>

<p>ALTERNATIVY (1),(2),(3),(4)</p> <p>Souhlasil byste s tím naši diskuzi zveřejnit takéí ostatním družstevníkům?</p>	<p>(1) investovat do precizního zaměření celého bytového domu – všech bytových jednotek a nebytových prostor a společných částí. Důkladně prověřit , v jakém stavu je dokumentace k domu? (Říká se, že je stará a neaktualizovaná ...) A nakolik je (bez ohledu na cenu) tudíž hodnověrná a pro proces zaměřování vhodná</p> <p>(2) důkladně ověřit otázku „pozemků pod domem“. V našem případě o to důkladněji - s „věcným břemenem“ (opět problém, na kterém by se nevyplatilo šetřit)</p> <p>(3) jak budeme hodpořít (kontrolovat hospodaření) se společnými prostory?</p> <p>(4) jak to bude s (běžícím) „pronajímáním střechy“</p> <p>Jaké jsou alternativy a kterou proč zvolit – pro její „výhody-nevýhody..“</p> <p>Vážený pane Gogelo, obracím se na Vás s prosbou o doplňující informace, pokud jste cokoliv od října 2016 s naším představenstvem aktualizoval a prosím o upřesnění JAKÉ ÚPRAVY, KTERÉ JSTE TELEFONICKY ZMÍNIL A NEUPŘESNIL, JSTE VE VÝPISU OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU NAŠEHO BD ZAJIŠŤOVAL ?</p> <p>(1) V čem konkrétně bude spočívat Vaše právní asistence, aby návrhy (tedy nejen“ výsledky“, ale i samotný „proces“) Vaší společné činnosti s představenstvem byly zpřístupňovány průběžnými informacemi (dopředu, nikoliv zpětně) i členům BD. Tedy s předstihem, průběžně a v jednotlivých krocích ? Uvádíte, že bude možné se obracet s dotazy také přímo na Vás?</p> <p>Jak konkrétně? Jakou formu navrhujete ? Bude možné dotazy – odpovědi po Vaší autorizaci zveřejňovat ? Ať na oficiální družstevní stránce nebo „neoficiální“ – diskuzní ?</p> <p>Napsal F.Vlček, člen bytového družstva Na klášterním 6, P-6 vlcekf@post.cz</p>