

AUSTIS a.s.
provozovna Správa nemovitostí
k rukám Aleny Maškové
Nekvasilova 2
180 00 Praha 8

V Praze, dne 26.11.2007

Věc: Upozornění na neuhrazení odměny, výzva k odstranění vad činnosti správce

Vážená paní Mašková,

na základě rozhodnutí výboru Společenství pro dům č.p. 703, Praha 9 – Letňany se sídlem Praha 9, Zlonická 703, 190 00, IČ: 275 70 169 (dále jen „**SVJ**“) se na Vás obracíme ve věci neuspokojivého stavu poskytovaných služeb dle smlouvy o správě domu (dále jen „**Smlouva**“) uzavřené dne 26.7.2006 mezi naším SVJ a společností AUSTIS a.s., se sídlem K Austisu 680, 154 00 Praha 5, provozovna Správa nemovitostí v Praze 8, Nekvasilova 2, IČ: 00550655 (dále jen „**Správce**“).

Musíme s politováním konstatovat, že ze strany Správce dochází již po delší dobu k neustálému porušování smluvních povinností dle výše specifikované Smlouvy, především tím, že Správce nezajišťuje opravy nebo udržování společných částí domu Zlonická 703, Praha 9 v termínech sjednaných Smlouvou a rovněž nezajišťuje správu domu s náležitou péčí a hospodárností, v souladu s požadavky SVJ a s jeho zájmy. Konkrétně se jedná mj. o tato porušení smluvních povinností Správce:

- a) **Zabezpečení domu:** Dne 30.7.2007 bylo u Správce objednáno zajištění běžné údržby společných částí domu – montáž zabezpečovacích prvků do společných částí domu. Tento požadavek SVJ nebyl dosud realizován, ačkoliv byl opakovaně písemně i telefonicky urgován mj. např. dne 3.8.2007, 11.8.2007, 22.8.2007. Na poslední uvedenou výzvu pracovník Správce, pan Volf, reagoval pouze tak, že ji předal k přímému řešení mezi dodavatelem a výborem SVJ, ačkoliv nepochybně zajištění včasného provedení patří do zodpovědnosti Správce! Teprve v tento okamžik bylo dodavatelem výboru SVJ sděleno, že pro realizaci dodávky potřebuje upřesnit barvu kování a další technické požadavky. Je zřejmé, že pokud by Správce realizaci objednávky věnoval patřičnou odbornou péči již od jejího zadání, musely by tyto požadavky být zjištěny a výboru SVJ sděleny již dříve. Ani v následném období se Správce dosud nevyřešeným požadavkem SVJ zjevně nezabýval a to, jaké kroky v uvedené záležitosti učinil, nesdělil ani na výslovnou žádost SVJ ze dne 6.11.2007. Vysvětlení Správce ze dne 8.11.2007 se omezilo pouze na konstatování prodlení dodavatele a informaci o tom, že s ním bude ukončen smluvní vztah. Práce zůstávají i nadále neprovedeny. Na žádost o sdělení data realizace ze dne 13.11.2007 nebylo Správcem opět dosud reagováno.
- b) Dne 29.7.2007 byl Správce informován o vykradení sklepů v našem domě a žádali jsme odstranění závad a zajištění oznámení a vyřízení pojistné události. K nápravě většiny škod došlo až v průběhu září 2007 (!), avšak dosud nebyly vyměněny vstupní dveře do garáží v 1.PP. Namísto nich byly použity provizorní dveře z jiného objektu, zjevně poškozené. Slíbené nové dveře, které byly dle sdělení dodavatele v září 2007 již objednány a lhůta dodání byla slíbena do cca 3 týdnů, nebyly dosud Správcem zajištěny. Výbor SVJ nebyl informován ani o průběhu řešení pojistné události, ačkoliv vzniklé škody již přesáhly výši sjednané spoluúčasti (viz faktura společnosti BYTOSERVIS – NON STOP, s.r.o. ze dne 14.8.2007, č. faktury 90752043, evidovaná v nákladech SVJ pod číslem 73064).

- c) **Zápis z jednání:** Dne 19.7.2007 proběhlo jednání mezi Správcem a zástupci SVJ. Návrh zápisu z jednání byl zpracován výborem SVJ a byl zaslán Správci 18.9.2007, vyjádření k návrhu bylo urgováno dne 25.10.2007 a 6.11.2007. Teprve na poslední uvedenou urgenci bylo reagováno s tím, že dne 13.11.2007 došlo k vzájemnému odsouhlasení zápisu. I přesto dosud zápis nebyl ze strany Správce dle požadavku SVJ podepsán a předán výboru SVJ.
- d) **Prohlídka domu:** Na jednání dne 19.7.2007 bylo dohodnuto, že technik Správce bude provádět pravidelné prohlídky domu, spojené s přebírkami úklidu (viz bod e) níže) s tím, že o výsledcích kontroly domu bude informovat výbor SVJ, případné nedostatky a závady bude řešit ve spolupráci s výborem SVJ a po jeho souhlasu. Jsme nuceni konstatovat, že tuto dohodu Správce neplní.
- V této souvislosti nelze opomenout ani fakt, že Správce nevybírá jemu určenou korespondenci ze schránky na domě. Tato schránka je primárně určena pro vzájemné předávání dokumentace mezi Správcem a SVJ. Již nejméně od 12.11.2007 zde čeká na vyzvednutí za účelem proplacení faktura za telefon ve výtahu, jejíž splatnost je již 28.11.2007. Dne 20.11.2007 byla do schránky vhozena další faktura k úhradě, opět do dnešního dne nevyzvednuta.
- e) **Úklid domu:** Na jednání 19.7.2007 byl Správce informován o požadavku SVJ na pravidelné přebírky úklidu a kontrolu úklidových služeb. Dle sdělení úklidové firmy však tyto přebírky neprobíhají, a to mj. z důvodů na straně Správce. Tento fakt je zcela nepřijatelný.
- f) Na jednání dne 19.7.2007 byl Správce vyzván, aby kontaktoval úklidovou firmu s požadavkem na předání min. 1 ks duplikátu klíče od úklidové komory. Tento požadavek Správce zřejmě zcela neřešil a získání klíče je v současné době dohadováno přímo mezi úklidovou firmou a výborem SVJ.
- g) Dále byl Správce na jednání dne 19.7.2007 vyzván k prověření okolností, za nichž úklidová firma používá svěřenou úklidovou místnost, zejména, zda stroje na čištění podlah garáží, jež jsou dle dřívějšího sdělení Správce uskladněny trvale v prostorách našeho domu, jsou síťové či AKU. Ani tuto záležitost Správce jakkoliv neřešil a výsledku se výbor SVJ dobral teprve poté, kdy se sám obrátil na zástupce úklidové firmy.
- h) **Výměník:** Rovněž byl Správce na zmiňovaném jednání vyzván k zajištění klíče od prostor výměňkové stanice, kterou výlučně užívá dodavatel tepla. Ani o řešení tohoto požadavku nebyl výbor SVJ informován. Jsme přesvědčeni, že ani tomuto zadání se Správce nevěnoval.
- i) **Hospodaření SVJ:** S ohledem na personální změny byl Správce na jednání dne 19.7.2007 upozorněn na již dříve dohodnutá pravidla vzájemné spolupráce týkající se hospodaření – zejména upomínání neplatičů a přehledy neplatičů poskytované SVJ. Dále bylo dohodnuto, že Správce bude nadále proplácet z účtu SVJ samostatně pouze ty platby, které mají pravidelný charakter, k ostatním vyžádá vždy souhlas SVJ, o všech platbách bude Správce informovat SVJ alespoň 2 pracovní dny předem. Jsme nuceni konstatovat, že ani tyto postupy Správce neplní zcela, když
- upomínky v říjnu t.r. vůbec nebyly rozeslány;
 - upozornění na zadané platby je zasíláno pouze s jednodenním předstihem, což neposkytuje SVJ dostatečný prostor pro kontrolu; a zejména
 - Správce provádí z účtu SVJ platby v rozporu s dohodou – např. proplacení faktur za mimořádné servisní zásahy společnosti BYTOSERVIS – NON STOP, s.r.o. (faktura č. 90751748 ze dne 13.7.2007 – proplacena teprve následně, faktura č. 90752043 ze dne 14.8.2007) nebo společnosti OTIS, a.s. (faktura č. 14122375 ze dne 31.7.2007) bez předchozího vyjádření SVJ.
- j) **Neoprávněná fakturace Správce:** V souladu se Smlouvou je odměna Správce za vedení účetnictví SVJ v částce 24.000,- Kč bez DPH splatná jednorázově ve lhůtě do 20. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž Správce předal SVJ zpracovanou účetní závěrku. Veškeré faktury Správcem vystavené v období nejméně od ledna 2007 však v rozporu se Smlouvou obsahují položku ve výši 2.000,- Kč za vedení účetnictví roku 2007, v této výši jsou

proto neoprávněné, a pokud byly Správcem samým uhrazeny na vrub účtu SVJ, jedná se zcela jednoznačně o postup, který je v rozporu se Smlouvou, a tedy zájmy SVJ. Žádáme okamžité vystavení dobropisů k všem vystaveným fakturám a poukázání neoprávněné vyplacené částky ve výši 18.000,- Kč plus DPH na účet SVJ.

- k) **Fakturace dodavatelů:** Správcem byla uhrazena např. faktura společnosti ServisCZ, s.r.o. za úklidové služby v měsíci říjnu 2007 v celkové výši 9.737,89 Kč, ačkoliv byl Správce již 4.10.2007 emailem informován o požadavku SVJ na uplatnění smluvní pokuty ve výši 500,- Kč za neprovedení úklidu ve sjednaném termínu. Tento požadavek zástupce úklidové firmy následně uznal, rovněž v kopii na pracovníky Správce (p. Volf, sl. Mašková). Správce přesto při úhradě úklidových služeb za měsíc říjen tuto částku nezohlednil, ani neučinil žádné úkony směřující k odmítnutí a opravě faktury.

Dále je naprosto zjevné, že ne všechny faktury jsou hrazeny řádně a včas, v termínu jejich splatnosti – viz výše bod d).

- l) **Osvětlení garáže:** Dne 11.8.2007 byl Správce písemně žádán o zajištění nápravy nefunkčních světel v garáži v 2.PP, která od okamžiku provedení záruční opravy společností Skanska Program Start, s.r.o. (dále jen „Skanska“) vykazuje značné zhoršení uživatelských vlastností, okamžitě zhasínají, čidla nereagují na pohyb a dochází tak k nadměrnému opotřebování zářivek v nich. Požadavek byl urgován dne 22.8.2007, 25.10.2007 a 6.11.2007. S vysvětlením Správce ze dne 8.11.2007 nemůžeme souhlasit. Ke zhoršení stavu a funkčnosti osvětlení v garážích došlo ihned poté, kdy byla Správcem v dubnu t.r. zajištěna oprava vady osvětlení spočívající v trvalém svícení v prostorách garáže, a tedy nemůže být tento stav dáván za vinu uživatelům garáže. Už tehdy byl vznesen požadavek na nápravu, konkrétně dne 10.4.2007 a bylo nám přislíbeno, že situace bude řešena. Až dosud je však celá záležitost bez jasného výsledku. Pro úplnost však musíme konstatovat, že i kdyby snad byl současný nevyhovující stav způsoben někým z vlastníků, je povinností Správce, pakliže je k tomu výborem SVJ vyzván, zajistit nápravu, což se však nestalo.

- m) **Reklamací vad společných částí domu:** Správce byl několikrát výslovně upozorněn na skutečnost, že je v souladu se Smlouvou a požadavky SVJ, zejména pak udělenou plnou mocí povinen uplatňovat vady společných částí domu vůči dodavateli stavby, společnosti Skanska, a to zejména tyto vady vůči stavebníkovi uplatňovat reklamacemi a dále důsledně dbát na jejich řešení. Výslovně bylo dohodnuto na jednání dne 19.11.2007, že Správce zajistí přehled všech podaných reklamací a k nevyřešeným bude žádat písemné vyjádření společnosti Skanska. Ani tyto povinnosti Správce neplní, např.

- a. Téměř veškeré reklamací podané v období posledních 5 měsíců vychází z iniciativy SVJ a jsou podány přímo jím nebo teprve na jeho popud Správcem.
- b. Zcela neřešeny zůstávají starší, dříve Správcem uplatněné závady, zejména praskliny apod. SVJ do dnešního dne neobdrželo informaci o jakékoliv aktivitě Správce v jejich řešení ani žádné stanovisko společnosti Skanska, které se Správce zavázal zajistit.
- c. Na shromáždění konaném dne 26.6.2007 byl Správce upozorněn na přetrvávající nefunkčnost diod ve vypínačích osvětlení a zvoncích v patrech (po provedené výměně v rámci záruky blikají) a přislíbil řešení a novou urgenci u Skansky – dosud se tak pravděpodobně nestalo.
- d. V červnu t.r. byla reklamována závada na stoupačce projevující se prolínáním vlhkosti v 1.NP ve zdi naproti výtahu – reklamací byla řešena ještě pan Dlaskem, dosud však nebyla uspokojivě vyřešena, resp. SVJ nebylo o výsledku informováno. Za závažné porušení povinnosti Správce postupovat při správě domu hospodárně považujeme i skutečnost, že Správce uhradil z účtu SVJ náklady za související havarijní zásahy ve výši 2.415,- Kč (faktura společnosti BYTOSERVIS – NON STOP, s.r.o. č. 90751748 ze dne 13.7.2007), ačkoliv tyto měly být nade vše pochybnost přeúčtovány jako náhrada škody společnosti Skanska.
- e. Dne 22.8.2007 bylo ze strany SVJ opakovaně reklamováno zatékání do prostor 2,5PP – v souvislosti s touto reklamací nepodal Správce žádnou informaci o postupu či výsledku odstraňování a/nebo jednání se Skanskou, závada zřetelně přetrvává.

- f. Dne 28.8.2007 byla výborem SVJ reklamována závada vypínače u dveří do garáže ve 2.PP – po provedené opravě nebylo SVJ informováno, zda byla závada odstraněna v rámci záruky či na náklady SVJ.
- g. Dne 22.10.2007 byla Správci oznámena již několik dní trvající závada na osvětlení v 6.NP domu – nefunkční spínač, světlo neustále svítilo. Naopak světla od 4. NP nesvítila vůbec. Závada nebyla odstraněna nejméně do 1.11.2007 a SVJ dosud nebylo informováno o důvodech vzniku závady a způsobu jejího řešení, ačkoliv to bylo výslovně požadováno. V důsledku prodlevy při odstraňování závady došlo ke škodě na majetku SVJ odpovídající ceně zbytečně spotřebované elektrické energie, za kterou Správce v plném rozsahu odpovídá.
- n) **Rozpočet na rok 2008:** Správce předložený rozpočet nezohledňoval nová pravidla rozúčtování, jakož i nové rozdělení kategorií služeb, které schválilo shromáždění SVJ dne 26.6.2007, ačkoliv (i) o nich byl Správce předem informován a byly s ním projednány, (ii) zástupce Správce byl osobně přítomen na schůzi shromáždění SVJ, kde k přijetí usnesení došlo a (iii) o změnách bylo znovu informován osobně na schůzce se zástupci SVJ a dále i emailem. Předložený rozpočet rovněž neodpovídal požadavku zabezpečení vyrovnaného hospodaření v návaznosti na očekávané výdaje v roce 2007 a případné změny dodavatelských cen. Návrhem Správce došlo pouze k navýšení položky pro vodné a stočné, ostatní položky, u nichž se podařilo dosáhnout značných úspor, upraveny nebyly. Rozpočet obsahoval i faktické chyby, např. ve vyčíslení očekávaných nákladů roků 2007, když nebyly zohledněny stávající smlouvy s dodavateli (položka domácí telefon, položka odměna Správce – viz také bod j) výše).
- o) **Návrh plánu oprav 2008:** V souladu s uzavřenou smlouvou je nezbytnou přílohou návrhu rozpočtu kalkulace na jednotlivé velké opravy. Správce však předložil rozpočet bez této přílohy a nedoložil ji ani dodatečně, ačkoliv k tomu byl dne 7.11.2007 písemně vyzván.
- p) **Přehled povinných revizí:** Nebyl Správce dosud předložen, ačkoliv k tomu byl dne 7.11.2007 písemně vyzván. Na uvedenou výzvu Správce dosud nereagoval.
- q) **Pojištění na rok 2008:** Na výzvu SVJ k zajištění nabídky na pojištění domu pro rok 2008, o kterou byl Správce žádán dne 7.11.2007, reagoval Správce až dne 23.11.2007.
- r) **Klíče:** Dne 3.8.2007 ústně a následně dne 11.8.2007 písemně byl Správce (pracovník p. Volf) žádán o zajištění přehledu používání skupin univerzálních klíčů v našem domě. Tento požadavek dosud nebyl splněn, ačkoliv byl urgován dne 22.8.2007.
- s) **Evidence členů SVJ:** Evidence jednotek a vlastníků jednotek v domě vedená Správce neobsahuje všechny potřebné údaje, zejména nejsou řádně evidovány případy, kdy jednotka má více vlastníků. Výhrady máme rovněž k průběžným aktualizacím evidence vlastníků jednotek – nepochybně je povinností Správce jednat s náležitou péčí dbát na aktuálnost vedené evidence a ověřování evidovaných údajů (jak ostatně vyplývá i z příslušných ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a též zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů). Rozhodujícím okamžikem pro vystavení předpisu záloh novému vlastníku není faktické či doložené předání jednotky, ale výlučně vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Dle dostupných informací Správce změny provádí teprve v okamžiku, kdy jsou mu, někdy i se značným zpožděním, hlášeny vlastníky. To je v dnešní době, kdy je možné změny ve vlastnictví jednotek zcela jednoduše dohledat v katastru nemovitostí na internetu (zdarma!), zcela nepřijatelné. Za naprosté selhání Správce pak musíme považovat stav, kdy jsou nabyvateli jednotky předepsány zálohy až téměř 2 měsíce poté, kdy převzal jednotku a kdy byl proveden vklad jeho vlastnického práva, ačkoliv se jedná o převod od společnosti Skanska, o němž bývá Správce informován dopředu (viz nedávný případ garážového stání č. 22 v 1PP).
- t) **Evidence dlužníků:** Do dnešního dne nedošlo k zápočtu přeplatků a nedoplatků za roky 2005 a 2006. téhož vlastníka (zejména společnosti Skanska) z různých jednotek. Současná evidence přeplatků a nedoplatků téhož vlastníka komplikuje rozhodování o vymáhání pohledávek za vlastníky jednotek. Správce rovněž neplní povinnost v případě pohledávky vyšší než 20.000,- Kč navrhnout vymáhání pohledávky právní cestou.

Vyzýváme Vás k neprodlené nápravě a řádného plnění smluvních povinností daných Smlouvou, zejména pak k odstranění výše specifikovaných závad v činnosti Správce.

Současně, na základě shoda uvedených skutečností, využíváme práva daného SVJ dle ustanovení článku VII. odst. 1 Smlouvy a neuhradíme Správci odměnu, která mu jinak dle Smlouvy přísluší za období říjen 2007 tj. částku 16.380,- Kč bez DPH. S ohledem na to, že porušení povinností Správce trvá i nadále, dovoluujeme si Vás upozornit, že nedojde-li ze strany Správce k neprodlené nápravě, bude odměna Správci krácena i v následujícím období, a to až do doby, než Správce začne řádně plnit smluvní povinnosti dle Smlouvy, a to beze zbytku a bez prodlení tak, aby nedocházelo k další újmě SVJ.

Závěrem bychom rádi uvedli, že nespokojenost výboru i kontrolní komise SVJ se službami Správce je dlouhodobá, jak bylo již prezentováno na schůzi shromáždění vlastníků jednotek konané 26.6.2007. Jsme však nuceni konstatovat, že v období následném, tj. od července t.r. došlo k dalšímu, a to značnému zhoršení kvality poskytovaných služeb jak celku, tak zejména v oblasti technické správy, i k naprostému útlumu reakcí pracovníků Správce, především pana Volfa, na korespondenci zasílanou zástupci SVJ. Na mnohé požadavky SVJ není jakkoliv reagováno, převážná část komunikace je zcela bez odezvy. Z tohoto důvodu žádáme současně o okamžitou personální změnu na pozici manažera správy nemovitostí určeného pro náš dům.

Vaši reakci na shora uvedené výhrady a požadavky našeho SVJ očekáváme ve lhůtě co nejkratší, nejpozději však do 6.12.2007.

Za Společenství pro dům č.p. 703, Praha 9 - Letňany

Tomáš Volf
místopředseda výboru

JUDr. Martina Samková
člen výboru