

ZPRÁVA O ČINNOSTI RADY OS

OD 24. 5. 2008

Vážené dámy, vážení pánové, členové sdružení, občané.

Ve svém vystoupení Vás seznámím s činností rady OS a tedy i celého OS od poslední VH v květnu loňského roku, kterou v tezích schválilo řádné jednání rady rozšířená o schůzi delegátů dne 25. 5. 2009.

Zpráva o činnosti má členění na následující oblasti:

1. Zpráva o stavu OS, činnosti rady OS o plnění programových cílů od poslední VH a zhodnocení současného stavu privatizace (1. bod našich stanov).

Součástí této části zprávy je i doporučení ke správcovství a pojištění domů.

2. Směrování dalšího působení OS občanů BnL-SB
3. Zpráva o hospodaření OS.

Členská základna

Je tomu již více jak dva roky, co jsme společně založili OS občanů Brandýs nad Labem, Stará Boleslav a oficiálně zahájili činnost.

Sdružení bylo registrováno Ministerstvem vnitra dne 30. 3. 2007 a následně potvrzeno rozhodnutím Valné hromady ze dne 13. května 2007.

Na jednání ustavující Valné hromady bylo přítomno 349 občanů, kteří založení OS spontánně podpořili. Následně rada OS na svém 1. zasedání, v souladu se svými pravomocemi, schválila na základě postoupených přihlášek, přijetí dalších členů. Na loňské schůzi Valné hromady tak mělo naše OS 661 členů. Za dobu od této schůze do dnes

- Zemřeli 4 členové, *Čest jejich památce.*
- Vstoupilo 16
- Vstoupilo 24

Konstatuji tedy, že k dnešnímu dni má OS 665 členů. Z těchto 665 členů doposud nezaplatilo 145 členské příspěvky za rok 2008. Pokud se tedy budeme striktně držet stanov, pak má naše OS dnes **520** členů s hlasovacím právem. To nás stále nepochybně staví do role nejpočetnějšího občanského uskupení v našem městě.

V této souvislosti má rada OS pro Valnou hromadu následující návrhy.

- 1) Rada OS členství 145 členů, kteří nezaplatili ČP za rok 2008, neuzavřela a doporučuje aby VH uložila nově zvolenému vedení oslovit tyto občany a teprve na základě jejich vyjádření jejich členství případně ukončit.
- 2) Při analýze příjmů a výdajů rada OS dospěla k závěru, že v současné době příspěvky za roky 2007 a 2008 pokrývají režijní náklady na činnosti OS. Vzhledem k tomu, že tento rok (2009) měla většina členů nemalé finanční náklady, doporučujeme Valné hromadě pro rok 2009 členské příspěvky neuplatňovat (pro nově přijímané členy se výše příspěvku nemění). Prosím, abyste se k návrhu vyjádřili v diskusi.

Rada OS a její činnost.

Vážení přítomní. V úvodní části, kde skládáme účty z naší činnosti vám, členské základně, bych rád zdůraznil jedno důležité hledisko. Žádáme Vás, abyste tuto část nevnímali jen jako zprávu o činnosti, ale i jako presentaci schopností našeho OS, jeho možnosti, jeho ambic a konečně i potvrzení jeho nesporné authority.

Rada OS se zcela pravidelně schází na jednáních jednou za 14 dnů, v případě potřeby i v týdenních intervalech. Celkem se od VH 2008 sešla (27x). Čtyřikrát rada svolala rozšířené jednání delegátů, přičemž dvě tato jednání byla realizovaná formou seminářů.

Na pravidelných jednáních se rada OS především zabývala informací, které se dostaly na radu z členské základny, připravovala stanoviska OS k otázkám privatizace a jejich distribuce členům OS, členové rady se účastnili i jednání v domech, kde se snažili radou pomoci k dalšímu postupu nájemníků a samozřejmě jsme se snažili mít živý kontakt s radnicí, kde jsme prezentovali postoje a názory nájemníků.

Rada navázala úzké kontakty se sdružením malých bytových družstev a vlastníků jednotek v Praze, které má celostátní působnost. Následně schůze rady rozšířená o delegáty rozhodla, že jsme se jako sdružení stali členy tohoto uskupení a mohli jsme využívat jejich zkušenosti, rady a Know-How. Vyvrcholením této spolupráce pak byla dohoda o pomoci při vlastní realizaci zakládání společenství vlastníků

K tomu pak směřovaly i oba semináře, které byly letos realizovány právě s přispěním Sdružení MBD Praha.

V prvním případě jsme organizovali seminář, který nájemníkům objasňoval základní otázky spojené se zakládáním budoucích společenství vlastníků a otázky spojené s povinnostmi, které nájemníky čekají po úspěšném dokončení privatizace.

Druhý seminář pak konkretizoval metodologii založení společenství vlastníků současně s předložením nabídky na realizaci vlastního procesu založení jednotlivých SVJ prostřednictvím poradenské firmy, v tomto případě přímo SMBD SV Praha. Na návrh výboru OS zřídila SMBD pro potřeby vznikajících SVJ v našem městě i kancelář.

Členové rady OS se pravidelně zúčastňovali a zúčastňují veřejných zasedání Zastupitelstva města, kde aktivně diskutovali se zastupiteli nejen k privatizaci, ale ke všem aktuálním otázkám např. k otázkám územního plánování. Právě územní plán a diskuse k němu se staly základem rozšíření spolupráce OS i s občany bydlícími v jiné lokalitě. V tomto případě v lokalitě Lázeňská ve Staré Boleslavi, kde občané nejsou spokojeni s postupem kolem tvorby územního plánu. Neprůhledné návrhy mohou výrazně poškodit životní prostředí této lokality stejně tak jako i úvahy nad změnami v lokalitě u nemocnice v Brandýse nad Labem. OS i iniciativa občanů z Lázeňské se shodli na vzájemném postupu a někteří občané z této lokality se stali členy našeho sdružení. Jsme velice rádi, že je můžeme dnes přivítat na našem společném jednání. Dovoluji podotknout, že je to jeden z příkladu smysluplnosti existence OS.

Jednání s radou a zastupitelstvem města BnL-SB

Rada OS se i v tomto roce snažila o konstruktivní spolupráci s orgány samosprávy, tedy s radou a potažmo zastupitelstvem města. Naší strategií bylo, že jedině ve vzájemné součinnosti, spolupráci a respektu můžeme prospět celému procesu privatizace. Můžeme si dovolit konstatovat, že rozhodně došlo k pozitivnímu posunu oproti předchozímu (období 2007 až 2008), kdy nás představitelé města vnímali téměř jako nepřátele či něco, co je obtěžuje. **Především se výrazně změnil postoj a jednání pana starosty.** Za to mu zcela jistě patří naše poděkování

Došlo k několika jednáním na radnici, kde se řešili situace související s oceněním domů s půdní vestavbou a odhady. Při jednáních nakonec vždy došlo ke konsenzu všech zúčastněných stran. Pan starosta se i osobně účastnil obou seminářů organizovaných OS a u druhého semináře bylo město partnerem při jeho pořádání.

Starosta města taktéž přijal naše návrhy na zřízení pracovní komise, která měla za úkol dohlížet nad realizační částí privatizace, a akceptoval náš návrh jmenovat do komise i představitele nájemníků z řad OS pana Ing. Jaroslava Pulkrábka. Jsme přesvědčeni, že to byl velmi pozitivní krok, který výrazně pomohl celému procesu privatizace.

Na zasedání zastupitelstva se nám dokonce podařilo prosadit znění Zásad II., které byly v rozporu se smlouvami o koupi bytu nájemníky. *(Teda nechci být nezdařilí, pane starosto, Zásady II. byly sice usnesením zastupitelstva změněny, ale aby tuto změnu někdo promítl i do Vašich webových stránek, aby dokument opravil, tak to ani náhodou, přičemž se informace o privatizaci bytů na stránkách města vlastně za 2 roky vůbec nezměnily.)*

Díky působení, které jsme prostřednictvím pracovní komise vyvíjeli, se podařilo zásadní většinu bytů dotlačit až k registraci do KN ještě před začátkem platností nového předpisu na zvýšené nájemné. *Nicméně v této souvislosti (zvýšení nájemné), by nás zajímalo, proč se některým domům zvýšené nájemné netýkalo. Prostě jim tento předpis, jako nám ostatním, nebyl zaslán a to na základě rozhodnutí města. Minimálně je to podivné.*

Samozřejmě, že vztahy města a OS rozhodně stále nejsou ideální. Nepodařilo se nám najít společnou řeč s městem ohledně tzv. bezdlužnosti. Jsme přesvědčeni, i když to pan starosta nerad slyší, že se jednalo pouze o malou ukázkou síly byrokratické moci. Tato situace šla řešit jinými postupy v klidu a bez schovávání se za zákony a autory zákonů *(přitom v mnoha ohledech stupidních, tedy těch zákonů)* a ne jítřit veřejnost. Je nepochybné, že jistina 10.000 Kč, která byla deklarována

jako částka pokrývající náklady nájemníků na administrativní část privatizace, byla dostatečná a jakékoliv dodatečné poplatky byly políčkem etice.

Nepodařilo se nám ani, alespoň prozatím, přesvědčit radnici, že OS je organizací, která by rozhodně měla dostat prostor v Městských listech tak, stejně jako jiné společenské organizace v tomto městě. Minimálně proto, že jsme rozhodně společenskou součástí města a to nepřehlédnutelnou. Myslíme si, že bychom si zasloužili také odkaz na internetových stránkách města právě mezi organizacemi, působícími v našem městě.

Zhodnocení privatizace

Domníváme se, že je potřebné říci i pár slov k samotnému průběhu privatizace. Jsme přesvědčeni, že vlastně na rychlém, a defakto, bezproblémovém průběhu privatizace má zásadní podíl právě existence OS. Bez našeho vlivu, tlaku a působení, by rozhodně privatizace nebyla tam, kde je. *Mimochodem, i Severní nemovitostní, která realizuje administrativní část privatizace za město, ocenila ohromný přínos našeho fungujícího sdružení. Pracovníci Severní nemovitostní konstatovali, že měli nesrovnatelně menší množství problémů než v jiných lokalitách ČR a toto jednoznačně přičítali na vrub působení OS a jeho informační činnosti.*

Několik údajů úvodem.

Z celkového počtu cca 850 bytových a nebytových jednotek (36 domů), které se rozhodlo město nabídnout k odkoupení jejich nájemníkům, bylo ke dni 28. 5. 2009 Severní nemovitostní podáno 650 návrhů na vklad do KN o převodu vlastnictví BJ. To je zatím 76 % z celkového počtu nájemců a privatizace probíhá u 96 % zamýšlených domů. Totiž u dvou domů, domu č. 1372 projevilo zájem o koupi BJ pouze 66% nájemců a u č. 1286 neprojevilo zájem o koupi BJ nikdo. Tady bychom rádi od města dostali informaci, zdali bude dál uvažovat

o privatizaci těchto domů, prodejem třetím osobám, či vyjmou tyto domy z této fáze privatizace.

Celkově v domech, v nichž privatizace probíhala a probíhá zatím nabídku ke koupi BJ neakceptovalo pouze 24 nájemců. Z těch nájemců, kteří akceptovali nabídku, a složilo jistinu 10.000 Kč, se zatím 15 nájemců nedostavilo k podpisu kupních smluv. Z celkového počtu nájemců, kteří složili jistinu a zároveň podepsali smlouvu, je 46, kteří doposud neuhradili kupní cenu. Samozřejmě, tyto skutečnosti se každým dnem a hodinou mění a znova zdůrazňuji, jsou to data ke dni 28. 5. 2009. Z tohoto důvodu je nutné je považovat za informativní. Přesto dávají dostatečný přehled o úspěšnosti privatizace.

Následující informace dokumentují proces zakládání SVJ s využitím informací OS a SMBD. U domů, které se rozhodli pro realizaci zakládání SVJ prostřednictvím poradenské služby SMBD zcela jistě byl celý proces výrazně urychlen, zjednodušen a ušetřil nájemníkům spoustu času a problémů při reálném svolávání zakládajících schůzí. Nehledě na to, že tím byl eliminován i problém, kde tyto schůze reálně uskutečnit, aby měli alespoň trochu důstojný průběh. Zejména pak u domů s velkým počtem bytových jednotek. My, kteří jsme tím již prošli, jsme skutečně pocítili výrazné zjednodušení procesu založení SVJ.

V této oblasti máme k dnešnímu dni následující informace:

Celkem uzavřeno smluv na poradenskou činnost:	20
Domy čekající ještě na zápisy dalších vlastníků do KN:	8
Zápis KN realizován u:	12
Realizováno notářských zápisů:	9
- Již odevzdáno Obchodnímu rejstříku:	4
- V procesu přípravy dokumentů pro OR	5
Příprava pro notářský zápis:	3

Kolik domů z těch 4 již obdrželo registraci obchodního soudu, nevíme. (Určitě minimálně jeden - Na Vinici 1732)

Mimochodem, nevím o tom, že by některý dům, který si řeší založení po svém, dospěl být do stádia notářské schůze.

Pár slov k zajištění organizace privatizace jak z úrovně OS, města, tak i SN. *Zároveň chceme poukázat i na organizační schopnosti města a profesionalitu úředníků, včetně i práce Severní nemovitostní.*

Připomeňme jen pár zásadních okamžiků:

- 1) **Ovlivnění ceny** – není ideální, to všichni víme, zvláště pak ve srovnání s předchozími etapami jsme jednoznačně byli znevýhodněni oproti těmto občanům, ale s ohledem na současné dění v tomto státě a privatizacím jinde se nám podařilo dostat ceny alespoň na samou mez únosnosti. A to jednoznačně jen díky existenci OS *(původně zámysl až 10.000 až 15.000/m²)!*
- 2) **Privatizace podle Zásad II** by bez OS nebyla. Museli jsme přesvědčit město, že způsob privatizace do družstev pro většinu domů by byl v zásadě nemožný, respektive by na něho nájemníci škaradě finančně doplatili.
- 3) **Zpoždění** – ať se to představitelům města líbí či nelíbí, ale úředníci svým jednáním zbrzdili celý proces tak, že byla většina nájemců ohrožena zvýšeným nájemným, posun realizace kterého se podařil prosadit až na duben, aby privatizované domy nezasáhlo. Nás nájemníky nezajímá, že se třeba zpozdilo výběrové řízení či jiné záležitosti. To se vždy děje po chybných úkonech úředníků a ne jinak. A opět nebylo-li by OS, které vlastními lidmi vypracovalo harmonogram, který prosadilo ke schválení a následně i jeho

důslednou kontrolu, zřejmě bychom dnes nemohli hodnotit stav jako uspokojivý.

4) **Současný stav v předání domů** - Doposud není známo řešení otázky způsobů předání domů a s tím souvisejících otázek nájmu a poplatků za služby, alespoň pro nás to zatím není známo. Tím nezpochybňuji, že město v tom jistě podniklo kroky a předpokládám, že pan starosta nás ve svém vystoupení s celým procesem seznámí. Lidé v současné době především chtějí právě tyto informace – vymezím to přesněji:

- Zdali a kdy dostanou nájemníci od města informaci, kdy jim nebude stahováno inkasem nájemné, nebo zdali máme automaticky přestat platit v souladu se smlouvou, kde je řečeno: „povinnost platit nájemné až do doby nabytí právní subjektivity“. Ale to je i tak problematické, protože se můžeme dostat do rolí neplatičů. V nájemném je totiž zahrnuto topení a dodávka vody. A protože je to placeno převážně SIPem, nelze změnit výši úhrady plátcem, ten jen může zastavit celou platbu. Proto nemůžeme bez výše uvedeného rizika sami o sobě přestat platit.
- Druhou otázkou je, jak nám bude a do kdy provedeno vyúčtování a vrácení peněz za nájemné od doby kdy jsme majiteli nemovitosti, tj. od data zápisu do KN.
- Třetí otázkou je vlastní proces předání domů novému majiteli.

5) **Vlastní založení SVJ** – oceňujeme vstřícnost města, kdy vedení města přistoupilo na nabídku OS k založení SVJ prostřednictvím nabídky SMBD. Myslíme si, že zde rychle

pochopili, že to proces určitě urychlí a hlavně městu hodně ulehčí.

6) Severní nemovitostní – Privatizace je pro ni kšeft a nic jiného. Prostředník vzešel z výběrového řízení. *(Z našeho pohledu trochu podivné výběrové řízení - organizovalo ho město, za naše peníze, to zdůrazňuji za NAŠE PENÍZE, protože do mrtě tyto náklady hradíme vedle tržeb za vlastní byty. Ani smlouvu nám v prvopočátcích nikdo nechtěl ukázat a přitom jsme do výběrového řízení vlastně ani nemohli řádně zasáhnout, ale to je za námi a SN kus práce udělala.)*

- O prvním rozhovoru s vedení SN o vztahu mezi OS a SN nebudu raději hovořit. Pravdou je, že operativní pracovníci SN následně rychle pochopili, že OS jim může jen pomoci a nakonec se spolupráci nebránili.
- Vlastní spolupráce SN a města měla také řadu drobných problémů s nepřesnými nebo neúplnými údaji, kde má své zřejmě na svědomí i TOMMI, zejména při dodání potřebné dokumentace k bytům a domům. To vše se ve výsledku podílelo na zpoždování termínů zápisů na KN. Přitom jsou to záležitosti, které by měly být příslušnými úředníky včas připraveny a zkontrolovány.

7) Současná práce s KN – velmi složitá situace tohoto úřadu, který se díky městu BnL-SB dostal do potíží při realizaci zápisů. Výsledkem bylo umělé přerušování zápisů *(vždy se důvod najde)*, protože KN nestíhal a přitom musel dodržovat zákonem stanovené lhůty. Dle vyjádření představitelů KN stačilo, aby představitelé města s předstihem záměry s nimi konzultovali a KN by pak učinila opatření, která by eliminovaly řadu problémů. Zde musíme konstatovat, že situace se částečně uklidnila až po přímém jednání pana

starosty na KN. V současné době není známá žádná překážka, která by bránila zápisům.

8) **Zisk z privatizace** – Jsme přesvědčeni, že by se lidem mělo říct, jak se hospodaří se získanými prostředky. My nevíme, jak město získané peníze použije, jak je navrženo jejich využití, nikde jsme to nenašli. Jen jsme slyšeli, že je město použije na sanaci cest a chodníků. Ale je zde i názor, že pokud finance spotřebuje na opravu chodníků a silnic, je to sice okamžitě vidět a lidé si to pochvalují, (dobrá předvolební kampaň), ale co říkají Ti, co jsou již několik let v pořadíku na byt a město z těchto peněz nepostavilo ani dům pro sociálně slabší. Domníváme se, že pokud nejde do nové výstavby z těchto peněz alespoň 30%, je tu něco špatně. Nemám tím na mysli byty, které se pak prodávají za 30.000 Kč/m², ale nájemní byty. Město zřejmě asi nemá žádný program bytové politiky – kdyby mělo, určitě by se pochlubilo. Pane starosto, žádáme Vás, berte to jako námět do jednání rady města.

Závěrem, rada OS hodnotí podíl OS na vlastním privatizačním procesu jako velmi slušný organizační úspěch. Jsme přesvědčeni, že se nám skutečně podařili pomoci sami sobě.

Informovanost členů Občanského sdružení.

Informovanost je zásadním prvkem fungování jakéhokoliv uskupení. V podmínkách našeho OS je předávání informací obtížným úkolem. Všichni v radě OS vykonáváme práci dobrovolně, nezištně, vedle svých profesí. Přesto si myslím, že tok informací směrem k členům sdružení je v těchto podmínkách na slušné úrovni.

Máme slušné webovské stránky, kde jsou nepřetržitě zveřejňovány aktuální a důležité informace. Myslíme si, že

k vlastnímu privatizačnímu procesu přispěly nebývalou měrou. Máme návrh v tom pokračovat a rozšířit působnost stránek – pokud bude OS chtít pokračovat (zakoupit doménu, zakoupit hosting a poskytnout všem domům prostor pro vlastní stránky podobné OS nebo domu na Vinici 1732, kde je perfektní ukázka jak je to možné realizovat.

Pokud bylo něco zásadního, pak byly informace distribuovány v písemné podobě a jejich vlastní distribucí realizovala osobně členka rady pani Miluší Zahrádková. Patří ji za to dík, protože na jejich bedrech je právě tato nevděčná úloha a jsem přesvědčen, že ji plní víc než skvěle. Kromě toho pani Zahrádková vede stejně dobře i účetnictví našeho OS.

Jak jsem řekl, informace jsou alfou a omegou jakékoliv organizace, či uskupení. Nicméně je nutné, aby informace proudily obousměrně. Jestliže rada nemá dostatečné informace o dění přímo v domech, nemůže účinně pomoci, či pomoc vyžádat. V informovanosti zdola na horu vidím největší rezervy v budoucí práci.

Přes tyto nedostatky je nám náš způsob informovanosti a zajištění akceschopnosti téměř záviděn jinými uskupeními v tomto městě. Máme informace, že i politické strany toto hodnotí s velkým respektem.

Pokusme se to zúročit i v další činnosti.

Ostatní činnost rady OS

V rámci své činnosti se rada OS zejména zabývala problémem jak pomoci nájemníkům při získávání úvěrů. V současnosti pak při řešení otázek spojených se správčovstvím a pojištění domů nově

vznikajícím společenstvím. Rozběhla se široká diskuse a rada vytvořila prostor pro presentaci možností, které vyústily v uspořádání výše zmíněných seminářů. Na prvním semináři byl dán prostor bankovním domům a poradcům ke krátké presentaci svých produktů. Na druhém semináři byl naopak dán prostor správcovským firmám, které se ucházeli o možnost spravovat naše domy.

Pod vědomím důležitosti otázek spojených se správcovstvím a pojištěním, schůze delegátů radě uložila vypracovat podrobné zhodnocení možností a představit ho Valné hromadě.

V první části Vás seznámím se stanovisky rady k správcovství a následně předám krátce slovo panu Janatovi, který přednese informaci k možnostem pojištění domů

Možnosti na správu domů.

Vážení členové OS, privatizace jde do finále a my se stáváme vlastníky původně obecných bytů a domů. Zakládáme SVJ. S tímto procesem jsou spojeny i nemalé starosti zejména pak se zajištěním správy domů. Někteří noví tzv. „vlastníci“ totiž vycházejí z toho, že byt je jejich a co je za dveřmi, to je nezajímá. Proto vzájemná domluva jednotlivých vlastníků bytových jednotek ve společenství k těmto otázkám, je často víc než těžká a někdy přímo vyhrocuje sousedské vztahy vztahů.

Koupi bytu a jeho převodem do vlastnictví každý z nás koupil i část domu, část jeho společných prostor, technického vybavení, střechy, antény atd., atd. Každý z nás se tedy musí ujmout výkonu vlastnických práv i nad touto částí majetku. Tím je zejména míněna i správa domu, jeho provoz, zajištění přehledu o majetku, zajištění revizí, oprav a modernizací a jiných úkolů plynoucích z obecně závazných předpisů jména ve vztahu k požární ochraně a bezpečnosti. Pod správu společného majetku musíme zahrnout i zajišťování souvisejících administrativních provozně-technických činností a zabezpečení služeb spojených s užíváním bytů (společná elektřina, voda, společná antena, úklid apod.). Plnění těchto povinností může vlastník zabezpečovat buď přímo, tedy sám, nebo prostřednictvím správcovské firmy.

Správa obytných domů totiž vyžaduje širokou škálu profesních činností. Musíme mít znalosti o znění souvisejících zákonů, vyhlášek, předpisů a normativních aktů, musíme být stavaři, ekonomy, účetní, daňovými poradci, elektrikáři atd. To je prakticky nemožné. Proto představa některých vlastníků bytových jednotek, že za správu svého domu ušetří, když se o svůj dům budou starat vlastními silami, je velmi problematická a krátkozraká, v některých případech až lehkomyšlná. Obecně lze konstatovat a zkušenosti to jednoznačně potvrzují, že je výhodnější, a ve svém důsledku ve většině případu „lacinější“, obrátit se na odborníky – správcovskou organizaci, která zajistí veškerý servis bytového fondu.

Jak však najít dobrého správce?, podle velikosti, či počtu zaměstnanců?, nebo podle množství bytů, které spravuje?, či podle ceny?

Při výběru správcovské organizace je potřeba se zaměřit na posouzení jejích podnikatelských záměrů, rozsah nabízených služeb a oprávněnost k jejich výkonu podle platných předpisů (např. živnostenský zákon), záruky na poskytované služby a samozřejmě i cenu a vystupování zástupců společnosti nabízejících tyto služby.

Podpůrně je vhodné posoudit velikost organizace podle počtu zaměstnanců nebo podle počtů spravovaných bytů.

Vybírat si správce podle toho jak vysokou nebo naopak nízkou sumu za správcovství požaduje, je samo osobě velmi matoucí. Vybrat si nejnižší cenu? Velmi problematické. Může za tím být snaha získat co nejvíce klientů. Vysoká cena pak může být snahou přesvědčit klienta o výjimečné kvalitě poskytovaných služeb.

Východisko - Poskytovatel by měl své služby nabízet za místně obvyklou cenu a s odpovídajícím rozsahem.

Rada OS proto uspořádala semináře, který měl členům OS, ale i ostatním nájemníkům pomoci právě při procesu rozhodování jak

zabezpečit správu svých domů. Na druhém semináři rada OS přizvala k prezentaci i konkrétní správcovské firmy z blízkého okolí. Svě prezentace přednesly následující společnosti:

1. TOMMI Holding
2. Josef VESELÝ
3. DOMOS Mladá Boleslav
4. MIVA Praha Facility Management, a.s.
5. Q-Byt Čelákovice
6. PFA Service – Praha 4 Modřany

Lze konstatovat, že přednesené prezentace byly obsahově i kvalitativně značně podobné a srovnatelné, a to jak co do cen za byt, tak co do rozsahu služeb. Upozorňuji, že informace jsou vztaženy k datu prezentace a zcela jistě se některé mohly vlivem konkurenčního prostředí změnit.

Zde je krátký přehled:

Firma	Cena měsíc/b.j.	Služby	Hodnocení
TOMMI Holding	155,- Kč	srovnatelné	Zkušená společnost, ale také každý z nás zná jejich péči
Josef VESELÝ	120,- Kč	srovnatelné	Malé zkušenosti
DOMOS Mladá Boleslav	161,- Kč	srovnatelné	Zkušená společnost
MIVA Praha Facility Management, a.s.	156,- Kč	srovnatelné	Zkušená společnost
Q-Byt Čelákovice	167,- Kč	Srovnatelné, ale nejvyšší	Zkušená společnost, ale je to podnik řízený městem Čelákovice - vlastně státní podnik
PFA Service – Praha 4 Modřany	nedodané	Neznámý	Zajišťuje výhradně vše dodavatelsky
CENTRA a.s. Praha	180,- Kč	srovnatelné	Je nejdražší a vstoupila do hry defakto nejpozději a máme o ní nejméně informací

Dovolte mi krátké zhodnocení. Předně musím znova opakovat, že rozhodnutí musí přijmout každé SVJ samostatně. Tím chci říci, že jakkoliv zde zazní doporučení, zůstává jen a jen na Vás, jak se rozhodnete. To zdůrazňuji proto, abych ani já a ani rada nebyla podezíraná z nečistých úmyslů a piklí s kterýmkoliv z možných poskytovatelů služeb.

Vzhledem k tomu, že všechny nabídky jsou defakto srovnatelné jak s cenou, tak s nabízenými službami je nutno se rozhodovat i na základě jiných kritérií, které se leckomu nemusejí líbit. A právě proto Vám naprosto otevřeně představím dvě základní varianty (**TOMMI a neTOMMI**), které jsou i uvnitř rady OS zastávány. Nakonec si myslím, že je správné, že nemáme jednobarevný názor.

1. Varianta – zachování současného správce – firma TOMMI holding.

Mezi nezákladnější výhody této varianty je, že má směrem k našim domům nejlepší startovací podmínky a teoreticky by měla nejlépe znát jejich stav.

Druhá výhoda je ta, že společnost TOMMI zcela jistě zná zdejší prostředí a má zde zavedenou provozovnu. Ne nepodstatné je i to, že má lukrativní smlouvu s městem, která ji výrazně proti ostatním zvýhodňuje.

Další výhodou této varianty je, že jejím prostřednictvím lze získat relativně nejlevnější pojištění domů u společnosti ALIANZ. Sice se nejedná o zásadní částky, ale je nejlevnější.

Jsou zde i informace o radikálních změnách přístupu TOMMI ke správě domu, zejména v domech, kde vyjádřili ochotu nadále spolupracovat s touto firmou. To je jistě dobrá zpráva. Bohužel naopak v některých domech, které vážně uvažují o změně správce, panují i určité obavy o zkreslení obrazu minulosti. Obávají se zejména komplikací při vlastním procesu předání spočívající v nedohledání všech potřebných dokumentů, které dokumentují reálný stav domů a bytů. Osobně věřím, že jsou to neopodstatněné řeči a pouze JPP, protože to by poškodilo dosavadního majitele, tedy město a to rozhodně takový přístup nepřipustí. Nakonec myslím o tom bude hovořit i pan starosta.

A konečně zastánci této varianty v ní spatřují jednoduchý a nekonfliktní přechod. Jistě i já připouštím, že tomu tak nepochybně může být.

Volba zůstat u společnosti TOMMI má i svá velmi slabá místa. Všichni, tady až na výjimky, víme, jakým způsobem bytový fond doposud spravovala. Obhajovat se tím, že je řídilo město a oni nic jiného nemohli dělat, u mne zcela jistě neobstojí. Lajdácká práce se tím prostě obhájit nedá. A ani výše citované zkušenosti s náhlou změnou v přístupu ke správě domů mne rozhodně nepřesvědčí. Tomu se říká konkurenční boj o zákazníka a bylo by velmi krátkozraké se tím nechat ovlivnit.

Rozebírat všechny důvody, proč tuto variantu nedoporučuji, nepovažuji za smysluplné a neúčelné. Strávili bychom tím spoustu času a toho nemáme nazbyt. Jedině co chci ještě veřejně zopakovat je fakt, že společnost TOMMI odmítla nám všem pomoci při vlastním vstupu do privatizace. V době kdy se diskutovalo o prodejní ceně, nás oslovil přímo jednatel společnosti TOMMI a chtěl od OS podporu právě pro budoucí správu. I přes negativní zkušenosti s firmou jsme byli ochotni nabídku přijmout, ale požadovali jsme naopak podporu při vyjednávání s městem. Jednatel nás striktně odmítl a odešel.

Tuto variantu podporují dva členové rady OS.

2. Varianta – přijmutí nabídky jiného správce.

Nezákladnější výhodou tohoto řešení je obrazně řešeno „přestřižení pupeční šňůry s minulostí. „Starého psa novým kouskům prostě nenaučíš“.

Nový správce nám musíme obstarat reálné informace o stavu domů, o zákonných revizích, o investicích do oprav domů a bytů za uplynulé období, kdy domy byly v majetku města. Jedině tak lze totiž udělat tlustou čáru a seznámit se se skutečným stavem našeho nového majetku. Jedině tak lze provést skutečný audit bez zatížení minulostí. Není to jen nová myšlenka, je to zkušenost, kterou prošli

například i v Mladé Boleslavi a jednoznačně nám tento způsob doporučují.

Nebojme se, jsem přesvědčen, že to horší rozhodně být nemůže. Nakonec si snad umíme ve smlouvě i sjednat podmínky tak, aby mohl být správce jednoduše vyměněn.

Samozřejmě i tato varianta má své mínusy. Nová společnost začíná, musí tedy budovat vazby, zázemí a vybudovat si svoji autoritu a prestiž. Neznáme způsoby jejich práce a konec konců bude to pro výbory vznikajících SVJ v první fázi činnosti rozhodně více práce. Přesto jsem přesvědčen, že je to výhodnější varianta a v budoucnu se rozhodně zhodnotí.

Co se týká pojištění, pokud byste se rozhodli pro tuto variantu, lze sjednat pojištění prostřednictvím SMBD Praha anebo u České s tzv. „Brandýskou“, variantou, které jsou nejbližší cenovým možností ALIANZ. Ostatně bude o tom hovořit ve svém vystoupení pan Janata.

Tuto variantu podporuje 7 členů rady OS.

Samozřejmě, pokud se rozhodnete pro tuto variantu, je nutné najít vhodnou alternativu za končícího správce. Nicméně i zde poskytneme stanovisko a řekneme i doporučení. Také není černobílé – a to je správné. Konkurence je prostě prospěšná. Takže!

Pokud je u některých domů nějaká vazba na Čelákovice, pak určitě není chybné řešení prostřednictvím společností Q-byt. Nutno však říci je to společnost zřízena městem Čelákovice a tedy můžete se setkat se všemi riziky vyplývající ze způsobů řízení samosprávou města a má relativně nejvyšší cenu v námi doporučovaných společnostech.

Rozhodně by nebylo ani chybou pověřit správou společnost DOMOS z Mladé Boleslavi, která má skutečně srovnatelné zkušenosti i nabídku jako ostatní a úspěšně spravuje domy v Mladé Boleslavi a v Benátkách nad Jizerou. Její cena je taktéž relativně vyšší, ale asi se v ní odráží vzdálenost.

Závěr - 7 členů rady OS doporučujeme pověřit správou našich domů společnost MIVA Praha. Co nás k tomuto závěru vede?

Nabídka MIVA je naprosto srovnatelná co do obsahu i ceny, viz tabulka, ale jeví se nám nejvyváženější. Navíc společnost od samého počátku nabízí audit domů, vypracování technické zprávy a navržení postupu prací – chcete-li – revitalizaci našich domů. Zároveň zaručuje provádění týdenních prohlídek domů spojených s běžnou údržbou. Společnost i garantuje, že je připravena zajistit jak administrativní části procesu převzetí, tak i převzetí vlastních domů od současného správce a to v souladu s platnými právními normami. To je velmi zásadní pomoc. A konečně, od začátku co se rozhodujeme o tom jak správu domů realizovat, se tato společnost k nám chová velmi vstřícně a projevuje, nebojím se říci, lidský zájem o správu bytového fondu.

Posledním důvodem, který nás vede k tomuto doporučení je fakt, že je dobré, aby se k jednomu správci přihlásilo co nejvíce bytových jednotek. Tím vytvoříme správci i sami sobě podmínky, při kterých lze bytový fond spravovat efektivně, operativně, dosáhneme otevření pobočky správce a tím i další podstatné zkvalitnění poskytovaných služeb.

Pro Vaši informaci, k dnešnímu dni se k této variantě velmi vážně přiklání nejméně 8 domů.

Závěr, schůze delegátů radě OS uložila vystoupit se stanoviskem k této problematice. Řekli jsme tedy svůj názor, vyslovili svoje doporučení, za kterými si stojíme a je nyní na každém společenství jak se rozhodne, a jak s našimi návrhy a doporučeními naloží.

Prosím o vystoupení pana Martina Janaty.

Další činnost a působení občanského sdružení.

Vážení členové OS, dámy a pánové, dnešní jednání má tak trochu odlišný charakter od předchozích. Naše sdružení se dostalo do fáze, kdy se blížíme ke splnění jednoho ze základních cílů obsažených ve stanovách, to jest aktivní podpora členů při procesu

privatizace bytového fondu města. Jak byl tento cíl plněn, bylo předmětem této zprávy a já doufám, že bude předmětem i následné diskuse.

Rada OS je přesvědčena, že existence a působení OS vneslo do probíhající privatizace určitý kontrolní mechanismus, organizovanost a řád. My si myslíme, že i trošičku uklidnění do duše nájemníků, že v tom každý není jen sám. Určitě jsme připomněli vedení města, že občané nejsou dav, se kterým se jednoduše manipuluje a že je nutné nás brát jako rovnocenné partnery.

Nicméně stěžejní otázkou této Valné hromady je nepochybně rozhodnutí o existenci a dalším směřování činnosti našeho OS. V našich stanovách jsou tyto cíle sice pojmenovány, ale domníváme se, že je nutné tuto otázku znova zásadně prodiskutovat.

Pro mnohé se totiž může zdát, že došlo k naplnění jeho ambic a již se nemusí nikterak dále ve sdružení angažovat.

Rada OS je přesvědčena, a já osobně se s tím naprosto ztotožňuji, že by to byla **zásadní** chyba, protože pro nás pro všechny vše teprve začíná.

Jak bylo řečeno, jsme si jisti, že jsme se stali velmi silnou organizací nejen s patřičnou autoritou, ale i s ambicemi dále úspěšně rozvíjet svou činnost. Nebojím se dokonce říci, že v řadě politických stran, které působí v našem dvouměstí, panuje určitá nervozita až obavy ze síly, soudržnosti a vlivu našeho občanského sdružení, které může velmi výrazně ovlivnit zdejší komunální politiku. Tyto nesporné schopnosti a způsobilosti lze zcela jistě využít ku prospěchu nás všech a vlastně i všech ostatních obyvatel města i v dalším období.

Kde vidíme prostor pro naši činnost? Ono je to vlastně vše řečeno v našich stanovách a stačí se jich držet. Pojdme si to tedy zkonkretizovat a popsat.

- 1) Stali jsme se majiteli nemovitostí a musíme se naučit o ně starat. To určitě v naší české kotlině s velmi specifickým právním systémem není jednoduché. Proto jsme přesvědčeni, že spolupráce, společný postup, výměna zkušeností a nakonec i solidarita jednotlivých společenství vzájemně může být tím jediným, co nám v konečném důsledku pomůže při řešení naší budoucnosti. K tomu je OS zřejmě velmi vhodná platforma. Již jsme si přeci společně ověřili, že heslo „**v jednotě je síla**“ je platné i pro dnešní dobu. Možná v dnešní tržní společnosti ještě platnější než v minulosti (větší objem zakázek se rovná lepší ceny, větší zákazník zase lepší ceny, a mohl bych pokračovat). Je tady však ještě jeden velmi důležitý fakt. Všichni začínáme od nuly a stojí před námi velmi náročné problémy, tedy finančně náročné. Všichni se budeme snažit vytvořit fond, který je nám umožní řešit. Ale to bude nějaký čas trvat. **(Každý dům začne tvořit fond oprav. Odhaduji, že během jednoho roku bude na účtech jednotlivých SV něco mezi půl až milionem Kč, ale dohromady všechna SV 20-50 milionů Kč!!)**

A teď si představte, že v některém domě dojde již nyní k nějaké havárii, která bude finančně velmi náročná. Pak tomu domu nejspíš nezbude, než se velmi zadlužit a vzít si půjčky. To je však vždy velmi drahé. Proč si tedy nepomoci vzájemně. Ano je to opět půjčka, ale my si přeci můžeme skutečně pomoci „**bezplatně**“, tedy bez úroků, poplatků a podobně. Prostě je to pouze o tom – dohodnout se a pomoci si. (Opravy v řádech milionů pokryje půjčka 20. – 50. tisíc od každého domu.)

OS má i ambici se stát "regionálním orgánem" zmiňovaného SMBD. Máme přeci prostory, které můžeme k takovému účelu poskytnout. Poradenská pomoc zkušených právníků a specialistů z Prahy se pak může odehrávat přímo zde v našem městě. To určitě ocení zejména starší spoluobčané, kteří by nemuseli za informacemi cestovat do Prahy.

Prostě je zde ohromný prostor pro činnost, která může pomoci především nám samotným. Nikdo jiný nám totiž nepomůže!

- 2) Stali jsme se vlastníky nemovitostí, které jsou ve velmi zanedbaném stavu, a máme kolem sebe životní prostředí, které není o nic lepší. Město je v současné době ve fázi tvorby územního plánu, který zcela jistě zásadním způsobem bude ovlivňovat každého z nás. Víme o aktivitách vyvíjených k výstavbě nových panelových domů a dalšího obchodního centra pod nemocnicí (což by zničilo i poslední kousek zeleně v této lokalitě), víme o aktivitách výstavby dalších obytných center ve Staré Boleslavi v místech zcela nevhodných a necitlivých k přírodě (a kdoví o čem nevíme a co se objeví v návrzích nového územního plánu). To je další prostor, kde má OS výjimečné postavení a je ze zákona neopomenutelným účastníkem řízení při schvalování územního plánu, pokud o to bude stát a usilovat. Domníváme se, že bychom byli sami proti sobě tohoto postavení nevyužít.

Rada se domnívá, že je na čase oslovit i ostatní již dříve vzniklá družstva a společenství, či jiná sdružení a postupovat společně. Společný postup je síla, kterou nelze ignorovat.

- 3) K tomu, abychom prosadili naše společné záměry, které mohou vzejít z námětů uvedených výše, potřebujeme podporu samosprávy, tedy zastupitelstva a rady města - politickou

podporu. Jak to tady v našem městě posledních několik volebních období funguje, zřejmě každý z nás dobře ví. Nakonec jsme to všichni na vlastní kůži při "Procesu privatizace" bezprostředně poznali. Řekli jsme si, že si to budeme pamatovat!! Proto mi dovoluje připomenout - příští rok (2010) jsou volby do městského zastupitelstva.

Jsme silnou organizací, a pokud budeme postupovat společně a rozhodneme se proto, můžeme velmi výrazně ovlivnit složení budoucího zastupitelstva a rady města. Buď tak, že nabídneme ve volbách podporu tomu politickému subjektu, který ve svém programu podpoří naše cíle, nebo postavíme vlastní kandidátku. Sice ve stanovách máme deklarovánu apolitičnost, nicméně nic nám nemůže zabránit v tom tento stav změnit, pokud budeme společně chtít.

Ale to je námět pro práci nové rady OS.

Vše je jen a jen otázka našeho rozhodnutí, chtění a vůle aktivně ovlivňovat dění kolem nás. Očekáváme tedy, že se k těmto otázkám vyjádříte v diskusi naší VH.

Závěr

Vážení členové občanského sdružení, to je pro tento okamžik vše, co Vám rada vašeho OS chtěla ve zprávě sdělit. Je na Vás, abyste se k stěžejním bodům zprávy v diskusi vyjádřili. Vyjádřete se ke všemu, co chcete, ale hlavně k tomu co dál, jak pokračovat a kam směřovat.

DĚKUJI ZA POZORNOST.