

Zpráva o činnosti kontrolní komise SVJ Kaňkovského 1233-1241 pro rok 2022

Kontrolní komise pracovala v následujícím složení:

Pavlaína Slabá, Miroslav Junk, Zbyněk Rosendorf, David Luňák

Kontrola účetnictví:

Měsíčně byly kontrolovány bankovní výpisy a došlé faktury.

Kvartálně byl kontrolován účetní deník a předvaha.

Kvartálně byly také kontrolovány otevřené pohledávky (dluhy vlastníků) – nezaplacené poplatky za služby. Tyto nedoplatky byly komunikovány s ekonomickým a právním oddělení SBD. Detail viz odstavec Pohledávky.

Účetnictví je vedeno řádně, faktury jsou placeny včas. Zpráva o hospodaření zpracovaná ekonomickým úsekem SBD P8 je v souladu s účetnictvím, nepovažujeme za nutné ji zde rekapitulovat.

Úvěr na rekonstrukci domu byl doplacen v 4/2022, v 9/2023 budou splaceny výtahy. Fond oprav nyní budeme tvořit především za účelem naspoření na rekonstrukci stoupaček.

Zjištěno bylo pouze jedno pochybení; zaúčtování a proplacení faktury 20220643 od dodavatele p. Sirovátky. Na faktuře byla uvedena položka zakrývací materiál ve výši 25.000 Kč. Po upozornění KK pan Sirovátka vystavil dobropis.

Kontrola vyúčtování

Před zpracováním vyúčtování služeb KK kontrolovala odečty vodoměrů. U vyúčtování za rok 2021 byl opraven odečet u bytu 33202023. U bytu 33209023 nebyl přístupný vodoměr k odečtu za rok 2022, bylo dohodnuto, že situace bude řešena při výměně vodoměru.

U kontroly vyúčtování za rok 2022 (proběhla v březnu 2023) byly zjištěny následující body, které se před sestavením této zprávy nepodařilo dořešit a tudíž bude nutné, aby je dořešila KK vzešlá ze shromáždění konané dne 18/4/2023.

Byt 3320207 – dlouhodobě nepřístupný, nutno ověřit, zda se v roce 2023 podařilo vyměnit vodoměr a ověřit, že správný stav vodoměru bude majiteli vyúčtován. Dle záznamů KK výměna proběhla naposledy před 10 lety, vodoměr je tedy již nespolehlivý. V případě, že majitel nebude kontaktní, neumožní odečet ani výměnu vodoměru, je nutné zvážit účtovanou spotřebu sankcí dle vyhlášky.

Byt 33209023 – stejně jako loni nejsou vodoměry přístupné k odečtu. Nutno situaci řešit.

Na počátku roku 2023 proběhla výměna vodoměrů. V následujícím roce je nutné zkontrolovat, že do vyúčtování budou zaneseny stavy jak starých, tak nových vodoměrů.

V průběhu každého roku vidíme objednávky pana Nedvěda na výměnu nefunkčních vodoměrů a téměř se nestává, že by se ve vyúčtování objevily hodnoty jak za starý, tak za nový vodoměr. Není v možnostech KK kontrolovat, že všechny vyměněné vodoměry byly zaseklé, ale myslíme si, že pokud se mění mimořádně vodoměr, měl by být firmou Sirovátka zdokumentovaný stav starého vodoměru a ten by se měl projevit ve vyúčtování.

Zpráva požárního preventisty

V červenci 2022 jsme dostali na vědomí zprávu požárního preventisty, která obsahovala rozsáhlý výčet pochybení (nábytek na chodbách, hořlavé koberce, poličky, květiny). Uzamčené průchodky. O zprávě KK komunikovala emailem s Ing. Polákem i Ing. Tomanem. Vyjasnili jsme si některé detaily a dohodli se na postupu vedoucím k nápravě.

Na základě zprávy požárního preventisty byli vlastníci vyzváni k odstranění veškerého nábytku, květin, koberců apod. ze společných prostor domu.

Kontrolní komise (p. Luňák) po uplynutí lhůty provedla kontrolu objektu a o nedostacích jsme informovali SBD a vyzvali je k návrhu dalšího postupu.

V březnu 2023 jsme byli informováni Ing. Tomanem, že provedl další prohlídku objektu a s potěšením konstatoval, že došlo k výraznému zlepšení. Nicméně opakovaně upozornil, že stále jsou zamčeny průchodky ve třetím a devátém patře. Následně tedy byly zámky a koule ze dveří odstraněny.

Zdůrazňujeme i zde, že na chodbách nesmí být nic. Požárníci jsou ochotni akceptovat rohožku, rozhodně ale nesmí být na chodbách botníky, květiny, židličky, kočárky apod.

Na společných lodžích může být nehořlavý nábytek určený k původnímu užívání lodží (např. posezení) nikoli však ke skladování čehokoli.

Za porušení protipožárních opatření hrozí sankce do výše 500tis za každé jednotlivé pochybení a v případě neštěstí je zde i trestně právní odpovědnost.

Komunikace s SBD P8

V únoru 2022 bylo na schůzce na SBD P8 projednáno, že s ohledem na epidemiologickou situaci nebude svoláno prezenční shromáždění a nutné záležitosti budou předány ke schválení vlastníkům prostřednictvím písemného hlasování. Na program byly zařazeny body předjednané s KK a dále požadavky, které směřovali na SBD P8 vlastníci (kontejnerová stání).

Nesvolání prezenčního shromáždění rozporovala jedna členka SVJ, druhý člen kontaktoval SBD P8 s výhradami k formě hlasování.

Na základě toho KK zřídila a nechala vyvěsit na nástěnky emailovou adresu, tak aby všichni členové SVJ měli možnost KK kontaktovat, na web SVJ jsme nechali doplnit účetní deníky. Všem členům bylo též nabídnuto setkání se členy KK dne 10.4.2022, kterého se zúčastnili vlastníci čtyř bytových jednotek. Za KK byl přítomný pan Junk a p. Luňák, p. Slabá měla covid.

U sčítání hlasování per rollam byl osobně za KK přítomný p. Junk. O výsledcích hlasování byli vlastníci informováni na nástěnkách.

V červenci 2022 byla svolána schůzka KK a SBD P8 ohledně požadavku zaměstnanců SBD na zvýšení mezd. Schůzky se za KK zúčastnila p. Slabá a p. Junk.

Předloženy nám byly dopisy jednotlivých pracovníků s uvedením procentuálního nárůstu inflace za uplynulé roky, na základě kterých požadovali navýšení mezd.

Konstatovali jsme, že jsme dlouhodobě nespokojeni s kvalitou úklidu zejména v některých vchodech. Schvalovali jsme rozpis prací, které má úklid obnášet a evidentně tyto práce nejsou vykonávány (např.

1234 není technické podlaží uklizeno nikoli měsíce, ale roky, schránky ve vchodech 1235 nejsou otřené od covidu, okna v přízemí nejsou v některých vchodech umytá, stěny výtahů jsou špinavé).

Někteří pracovníci úklidu vykazují provedení úklidu v časovém rozsahu 2-2,5 hodiny na jeden úklid. Za tuto dobu nelze 10ti patrový panelák kvalitně uklidit. Měsíční odměna 2250 Kč při osmi hodinách (2 hodiny x 4 úklidy do měsíce), dává hodinovou mzdu přes 280 Kč na hodinu. Je to 2,7 násobek minimální mzdy, což považujeme za více než štědrá odměnu.

Zároveň jsme ale museli konstatovat, že externí úklidová firma nebude levnější (už jen proto, že její jediný náklad není čistá mzda, ale musí své pracovníky zaměstnat, zaplatit za ně pojištění, provoz firmy, marži, dopravu na objekt apod.) Požádali jsme proto SBD o zajištění cenové nabídky úklidové firmy a museli jsme uznat, že zajištěný stávajícími zaměstnanci ve stávající kvalitě, je výrazně levnější.

Shromáždění má tedy ke zvážení, zda bude akceptovat zvýšené mzdové nároky zaměstnanců nebo bude preferovat zajištění úklidu externí úklidovou firmou.

Na červencovém setkání KK a SBD bylo projednáno, že jako KK preferujeme prezenční shromáždění na počátku podzimu. Považujeme za pochybení SBD, že jsme dostali až 30/9 materiál s přípravou na shromáždění a návrhem termínu na 18/10. Aby bylo svolání shromáždění platné, musely být pozvánky ve schránkách dne 2/10 a tudíž jsme měli prakticky pouze jeden den na připomínky. Dokument připravený SBD nebyl připravený kvalitně, program neobsahoval vše potřebné. Sál byl rezervovaný v KD Ládví (z předchozích zkušeností víme, že cena sálu na Ládví je několikanásobná oproti sálu na ZŠ Burešova). Zastavení příprav na shromáždění 18/10/22 bylo tedy iniciováno kontrolní komisí, výhrady k programu jsme přijali i od pana Nedvěda. Předpokládali jsme, že shromáždění posuneme o pár týdnů, aby do schránek mohl jít kvalitně připravený program. Bohužel až následující den jsme dostali informaci, že SBD již nemá na podzim kapacity a shromáždění tedy může proběhnout buď v prosinci nebo v lednu. V té době už nebylo ani možné svolat shromáždění na původní termín 18/10/22.

Vzhledem k tomu, že nejpozději v květnu by musela být schválená účetní závěrka (která by velmi pravděpodobně nebyla ještě v lednu připravená), shodli jsme se na odložení prezenčního shromáždění na březen / duben. Považujeme to za nejméně špatné řešení. Ale to že shromáždění neproběhlo na podzim považujeme za chybu v komunikaci SBD a SBD jsme o tom také informovali.

Poslední setkání KK s SBD P8 proběhlo na počátku roku 2023 za účelem přípravy programu shromáždění pro rok 2023, seznámení jsme byli se správou o hospodaření, dlouhodobým plánem oprav a probrali jsme konec funkčního období stávající KK a předsedy.

Výběrové řízení – výměna vodorovných rozvodů teplé vody v kolektoru

V lednu 2023 byla provedena havarijní oprava rozvodů teplé vody v kolektoru, od SBD jsme dostali zpracované podklady s nabídkami jednotlivých firem. VŘ vyhrála firma Sirovátka, která opravu provedla.

V dubnu 2023 provedl p. Rosendorf kontrolu rozvodů v kolektoru. Na jejímž základě upozorňujeme SBD na nutnost podepření plastových rozvodů vody. Vzdálenost konzolí je velká, hrozí jejich prohnutí a prasknutí. Upozornění bylo odesláno na Ing. Poláka emailem dne 16/4/2023.

Svoz odpadu

S ohledem na prudký nárůst ceny svozu směsného odpadu jsme požádali SBD o snížení počtu kontejnerů. Cena za svoz jednoho kontejneru na směsný odpad je 85.000 Kč ročně. Odstraněny byl v každé sekci jeden kontejner, ušetřili jsme tím 160tis Kč. Konstatujeme, že s výjimkou vánočního období je stávající kapacita kontejnerů na směsný odpad dostatečná.

Dostatečná není frekvence svozu nádob na tříděný odpad. Resp. předepsaná frekvence by dostatečná byla, nicméně máme ověřeno, že velmi často v plánovaných dnech ke svozu nedojde. Nádobu nám MČ nepřidá, jediná cesta, jak zajistit svoz, je při plné nádobě kontaktovat iPodec (číslo na popelnici) nebo zodpovědné zaměstnance MČ (Bc. Josef Juračák) a ti na základě zaslaných fotografií zaurgují svoz. Obvykle je po urgenci následující den proveden.

Na základě požadavku jednoho z členů SVJ jsme požádali SBD o zajištění biopopelnice. Biopopelnice je u horních kontejnerů, musí být zamčená. Klíče jsou u paní Slabé, ks stojí 61 Kč. Svoz biopopelnice je zdarma, pokud by se podařilo třídit bioodpad ve výrazně větším množství, mohli bychom ušetřit významné peníze za další kontejner.

Zdražení služeb SBD

Na setkání s SBD ve 2/2022 jsme byli ing. Švarcem informováni, že SBD navyšuje cenu za svoje služby. Požadovali jsme, ale v návaznosti na to, aby byly uzavřeny smlouvy, které přesně definují činnosti, ze které SBD platíme. Dlouhodobě jsme považovali situaci za smluvně nevyjasněnou a jsme rádi, že nové právní oddělení SBD dokázalo tuto situaci napravit.

Navýšení ceny SBD bylo shromážděním schváleno v per rollam hlasování.

Aktuálně je tedy platná smlouva o výkonu funkce předsedy (cena 45 Kč/měs/jednotku + DPH) a příkazní smlouva o zajištění činnosti správy (190 Kč/měs/jednotku + DPH).

Přestože jsme dlouhodobě s výjimkou výše uvedených dvou pochybení s prací SBD spokojeni, poptali jsme stejné služby u dvou konkurenčních firem, abychom měli jistotu, že stejné služby nelze pořídit levněji.

Oslovili jsme společnost SBD Praha (se sídlem v residenci Rosa na Střelničné ulici) a společnost Tommi holding (která spravuje např. svj Hrubého).

Cenová nabídka od obou společností byla výrazně vyšší. Členům SVJ budou na vyžádání nabídky přeposlány, nepovažujeme za vhodné je uvádět do této zprávy.

Dozorce výtahů

S SBD jsme projednávali funkci dozorce výtahů. Dle našeho názoru tato funkce dávala smysl u starých výtahů, kde bylo nutné mít na objektu člověka proškoleného k vyproštění výtahů. Po dokončení modernizace výtahů dle našeho názoru není náklad na tuto funkci efektivní.

Zajistit je ale nutné vysávání drážek výtahů, jejichž zanesení zamezuje správnému fungování dveří. Na objektu je aktuálně jeden akumulátorový vysavač, který má dozorce k dispozici a je povinen 1x týdně vysát všechny drážky v přízemí a 2x měsíčně vysát drážky na všech patrech.

Nově zvolené KK doporučujeme zvážit, jestli by nebylo výhodnější pořídit aku vysavač do každé úklidové komory a přidat tuto práci do náplně práce uklízečů. I s ohledem na požadované navýšení mzdy.

Pohledávky

Do sepsání této zprávy (16/4/2023) neobdržela KK přehled pohledávek k 31.3.2023. Níže tedy následuje informace o stavu pohledávek k 31.12.2022.

K 31.12.2022 činily pohledávky na „nájemném“ a příslušenství (vyčíslené penále a upomínací náklady) částku 306.374 Kč.

Výrazný dluh 116tis Kč je u bytu 33205019, jehož majitelka zemřela. V dubnu 2023 jsme dostali informaci z právního oddělení SBD, že bylo vyřešeno dědické řízení, v jehož rámci by měl být v nejbližších dnech vypořádání dluh vzniklý před smrtí zůstavitelky. K úhradě následně vzniklého dluhu bude vyzván dědic.

Dluh z roku 2009 u bytu 33206016 je 16.900 Kč, je tam podán návrh na exekuci, jsme v pořadí. Stejně tak pohledávka na bytě 33208022 vzniklá mezi lety 2009-2011 ve výši 91.702 Kč je prakticky nevymahatelná.

Ostatní pohledávky jsou většinou drobné nedoplatky (někteří majitelé si nezměnili trvalý příkaz po zvýšení záloh na služby), nebo nejsou uhrazeny úroky a upomínací výlohy. Tyto nedoplatky SBD zahrnuje do vyúčtování.