

Zpráva kontrolní komise pro rok 2018

Kontrolní komise se v roce 2018 zabývala kontrolou hospodaření SVJ, kontrolovala vyúčtování, zabývali jsme se závadami na výtazích. Informováni také jsme o veškerých závadách na objektu.

V loňském roce řešil pan Nedvěd 256 závad. Největší množství z nich se týkalo rozvodů vody a kanalizace, elektřiny a výtahů. Kontrolní komise má detailní výčet závad k dispozici.

Ke zprávě o hospodaření doplňujeme následující:

Meziročně vzrostly náklady na teplo a teplou vodu, drobnou údržbu a ostatní služby. Zbývající položky nákladů jsou srovnatelné. Evidujeme narůstající počet závad na rozvodech vody a kanalizaci. Opravy těchto rozvodů v roce 2018 stály 87tis Kč. Vzhledem k tomu, že závady na rozvodech vody a kanalizaci rostou každým rokem, předpokládáme, že zásadní rekonstrukce těchto rozvodů bude první velkou akcí po splacení úvěru. SBD odhaduje náklady na tuto akci na 9 mil Kč.

Pohledávky z nezaplaceného nájemného a příslušenství činily k 31.3.2019 144.279 Kč. Pohledávky řeší pravidelně právní oddělení SBD.

Fond oprav

Ke konci roku 2018 bylo ve fondu oprav disponibilních 2,975 mil Kč. Na návrh pana Nedvěda jsme se ve spolupráci s SBD zabývali možným navýšením příspěvku do fondu oprav. Faktem je, že množství závad na rozvodech vody a kanalizací roste a musíme počítat s tímto vysokým výdajem.

Predikce stavu ve fondu oprav se stávajícím příspěvkem je následující

	počáteční stav	tvorba	čerpání	konečný stav	poznámka
ps	3269			3269	
bře.19	3269			3269	
dub.19	3269	54	130	3193	FP Sirovátka
kvě.19	3193	54		3247	
čvn.19	3247	54		3301	
čvc.19	3301	54		3355	
srp.19	3355	387		3742	
zář.19	3742	54	300	3496	odhad ročních běžných oprav
říj.19	3496	54		3550	
lis.19	3550	54		3604	
pro.19	3604	54		3658	
led.20	3658	54	300	3412	odhad ročních běžných oprav
úno.20	3412	387		3799	čerpání dotace na úroky
bře.20	3799	54	1500	2353	první splátka výtahu
dub.20	2353	54	1500	907	druhá splátka výtahu
kvě.20	907	54		961	
čvn.20	961	54	600	415	doplatek výtahu
čvc.20	415	54		469	
srp.20	469	387		856	čerpání dotace na úroky
zář.20	856	54		910	

říj.20	910	54	400	564	vodoměry odhad
lis.20	564	54		618	
pro.20	618	54		672	

Po provedení třetí etapy výtahů a výměny vodoměrů v druhé polovině roku 2020 se započítáním běžných oprav ve výši 300tis Kč ročně bude disponibilní zůstatek FO cca 650 tis Kč.

Propočítávali jsme zvýšení příspěvku o 3 Kč na m2. Při tomto navýšení, by bylo ve FO ke konci roku 2020 cca 1,5 mil Kč. Navýšení příspěvku do FO by výměnu stoupaček bohužel nijak zásadně neurýchlilo. V březnu 2022 doplatíme úvěr a pak bude při stávajícím příspěvku do FO přibývat 514 tis Kč měsíčně, tj na tuto akci uspoříme za ca 1,5 roku.

Nicméně upozorňujeme, že finanční situace je napjatá a pokud nastane na objektu větší havárie, může přijít téma zvýšení příspěvku do FO k diskuzi příští rok.

Výtahy

Třetí etapa výměny výtahů byla odložena na rok 2020. Důvody pro toto rozhodnutí jsou finanční a provozní. Množství závad, které vykazují nové výtahy je neúměrné. Na přelomu roku se objevilo bezprostředně po sobě několik závad ve vchodě 1241. Od Velikonoc bylo více než 10 závad ve vchodě 1237. Firma Výtahy Praha na objekt jezdí, snaží se závady opravovat, ale víceméně bez výsledku. Jako příčinu uvádí dodavatel úmyslné poškození třetí osobou. Zejména poukazují na shazování jističe výtahu, který má poškozovat elektroniku výtahu a v důsledku toho pak výtahy nejezdí. Abychom se vyhnuli tomuto argumentu, byly jističe výtahu ve všech vchodech uzamčeny, aby s nimi nebylo možné manipulovat. Nicméně toto opatření bylo provedeno před poruchami ve vchodě 1237.

Na dalším postupu ohledně stávajících výtahů od firmy Orona jsme se dohodli s panem Švarcem a ing. Polákem. Závady na stávajících výtazích se pokusíme vyřešit přímo se zástupcem výrobce.

Pro třetí etapu budeme muset provést nové výběrové řízení a hledat nového dodavatele.

Fasáda a okna

Co se týče reklamace oken, opraveny byly téměř všechny závady. Důrazně upozorňujeme na blížící se konec záruky. Pokud má někdo nedořešenou reklamaci, ať obratem kontaktuje SVJ.

Úklid společných prostor

Registrujeme připomínky na kvalitu úklidu sdělované panu Nedvědovi i nám osobně. Pokud se kvalita nezlepší, bude provedeno výběrové řízení na úklidovou firmu.

Zástavba na sídlišti

Dostali jsme pozvánku na prezentaci firmy MOBA pro SVJ ohledně plánované zástavby, jednání jsme se zúčastnili. Vzhledem k tomu, že stejná prezentace byla o den později v KD Ládví pro veřejnost, není třeba dalšího komentáře.