

Zpráva kontrolní komise SVJ Kaňkovského za rok 2016

Složení: Ing. Pavlína Slabá, p. Miroslav Junk, p. Zbyněk Rosendorf, Ing. David Luňák

1) Hospodaření SVJ

Hospodářská situace je stále napjatá. Je to dáno tím, že stále splácíme úvěr a zároveň hradíme náklady na výměnu výtahů.

Technicko- správní režie stála v loňském roce 1.055.315 Kč. V této částce je zahrnuta odměna správce, poplatek za tisk a kopírování, poplatek za práce spojené s úvěrem, pronájem sálu na shromáždění, poštovné a mzda a mobilní telefon technika objektu.

V roce 2016 se podařilo přenastavení systému tisknutí zápisu ze shromáždění, tarifu na mobilním telefonu a levnějšího pronájmu sálu ušetřit 22 tis Kč. Předpokládáme, že tyto úspory budou trvalé.

V souladu s odstavcem č. 4 článku X. byly pozvánky rozeslány ve větším množství elektronicky. Kdo neuvedl v seznamu členů emailovou adresu, dostal pozvánku do schránky. Protože jsme od obyvatel domu dostali informace, že někdo pozvánku má, někdo nemá, kontaktovala jsem asistentku SBD, která pozvánky posílala a vyžádala jsem si seznam těch, kterým se email nepodařilo doručit. Ti dostali ode mne osobně pozvánku hned ten den do schránky. Prosím všechny, aby oznámili na SBD aktuální emailovou adresu. Z důvodu dosažení co největší účasti na shromáždění budou pozvánky těm, kteří nepoužívají internet, doručovány i nadále do schránky. Zápis ze shromáždění bude dle stanov doručován vyvěšením na nástěnku a webové stránky. Připomínáme všem, že majitelé bytů mají povinnost oznamovat veškeré změny kontaktních údajů na SBD.

Mzda technika objektu včetně odvodů zaměstnavatele v roce 2016 stála 280 tis Kč. Protože mzda byla zvýšena naposledy před dvěma lety a vzhledem k tomu, co pro náš dům pan Nedvěd dělá, navrhli jsme paní ředitelce zvýšení mzdy o 2.000 Kč.

Náklady na spotřebu médií

Náklady na spotřebu vody v roce 2016 byly celkem 1.726.110 Kč. Vyúčtování vody jsem tento rok kontrolovala ještě před distribucí nájemníkům. Vyúčtování tří bytů bylo dle mého podnětu opraveno.

Co se nepodařilo od jara 2016 vyřešit je výměna vodoměrů ve dvou bytech. Je pravda, že majitelé v bytech jsou nepravdělně, protože žijí v zahraničí, ale v souvislosti s kontrolou oken se nám je podařilo zkontaktovat a doufám, že se výměna vodoměrů z roku 1998 podaří. V obou případech nebyl provedený v loňském roce odečet vodoměru. Majitelka jednoho z těchto bytů je k zpřístupnění bytu velmi neochotná, takže byla upozorněna, že jí příští rok může být naúčtována spotřeba dle směrných čísel a sankcí dle zákona.

Náklady na spotřebu tepla dosáhly 4.612.622 Kč. Je to částka o cca 4tis nižší, než v roce 2015. V souvislosti s vyúčtováním tepla bych chtěla vysvětlit větších výkyvy, kterých jste si možná všimli ve vyúčtování. Pro vyúčtování za rok 2016 platí nová vyhláška, která stanovuje, že spotřební složka za topení je limitována 80 % až 200 % průměrné spotřeby domu. Pro rok 2015 platil dolní limit 60 % a

horní limit 140 %. Takže zejména ti, kteří topí opravdu hodně, měli na vyúčtování výrazně vyšší náklad na topení, než předchozí rok, přestože spotřeba mohla být srovnatelná.

Náklady na měření tepla byly v roce 2016 158.071 Kč. Je to o 2tis víc, než v roce 2015. Pořád platí, že jakmile budou dokončeny výtahy a podaří se naspořit peníze do fondu oprav, bude jednou z priorit výměna indikátorů spotřeby tepla, která náklady na měření podstatně sníží.

Náklady na elektřinu ve společných prostorách byly v roce 2016 100.337 Kč. V roce 2015 to bylo o 95 tis víc. Snížení ale není tím, že by se snížila spotřeba, ale nepřesně vytvořenou dohadnou položkou na spotřebu druhé poloviny roku 2015.

Náklady na úklid za rok 2016 byly 353.899 Kč. Je to o 1.000 Kč víc než v předchozím roce. Tento nárůst nákladů je daný navýšením náhrady na úklidové prostředky. Co je ale pozitivní, v roce 2016 se podařilo ušetřit na odvodech z mezd 11 tis Kč. Další změny v nastavení mezd proběhly od 1.1.2017, takže za rok 2017 budou náklady na úklid domu maximálně 295tis Kč. Přenastavení mezd povede výhledově každoročně k úspoře ve výši 60.000 Kč.

Náklady na ostatní služby. Za likvidaci štěnic jsme v roce 2016 zaplatili 80.500 Kč, za hubení potkanů 6.500 Kč. Za likvidaci skládky v okolí kontejnerů 2.242 Kč. Opět prosím v případě výskytu jakéhokoli výskytu štěnic kontaktujte ihned pana Nedvěda. A co se týče odpadu v okolí kontejnerů, opět upozorňuji, že není odvážený zdarma. Zdarma velkoobjemový odpad můžete zlikvidovat prostřednictvím velkoobjemových kontejnerů.

Náklady na ostatní opravy. Servis a oprava výtahů celkem 166.563 Kč, z toho je pravidelný měsíční servis 86.940 Kč, ostatní jsou opravy. Drobné instalatérské práce 47 tis. Elektroopravy včetně revizí stály 111.311 Kč. Uvedené částky zahrnují položky čerpané z fondu oprav i z běžné údržby. V položce Náklady na ostatní opravy ve vyúčtování jsou zahrnuté také drobné mzdy – servis výtahů, požární preventiva a údržbář. Všechny mzdy od 1.1.2017 jsme nechali přenastavit tak, aby u žádné mzdy nebyly placeny odvody na SPZP. Sjednaný, resp vykonávaný rozsah práce to dovoluje.

Fond oprav z fondu oprav jsme v roce 2016 vyčerpali 86.220 Kč na poklopy na nových chodnících, 78.395 Kč na opravu ležaté kanalizační přípojky, 45tis na revizní kontrolu elektřiny a 57tis Kč za kontrolu a doplnění požárního vybavení.

Kromě těchto běžných oprav bylo uhrazeno 2x 1.299.000 tis Kč jako záloha na výtahy a 5.000 za stavební povolení. Na splátkách úvěru jsme uhradili 4.820.771 Kč, 3600 Kč na bankovní poplatky spojené s úvěrem a dále úroky z úvěru ve výši 698.271 Kč. Z toho 667.838 Kč bylo kompenzováno dotací. Zůstatek ve fondu oprav byl k 31/12/2016 7.435.489,83 Kč.

Zvažovali jsme finanční možnosti **financování třetí etapy výtahů**. V prvním čtvrtletí 2017 jsme museli z fondu oprav vyčerpat 446.343 Kč a to na montáž vodoměrné sestavy na patě domu, kterou nám nařídily Pražské vodovody a kanalizace a podmiňovali tím dodávku vody. Mělo být vyměněno 6 z deseti okolí vodoměrů, cenová nabídka firmy Sirovátka byla původně 384.723 Kč. Kontrolní komisi se podařilo vyjednat slevu ve výši 13.723 Kč. Bohužel pan Sirovátka zaměnil jeden vodoměr a provedl ty úpravy na okolí vodoměru, který měl ještě asi rok platnost. Jakékoli řešení ze strany PVK nám bylo zamítnuto, takže jsme souhlasili s tím, že v rámci dobrých obchodních vztahů výměnu okolí vodoměru panu Sirovátkovi zaplatíme s tím, když poskytne další slevu na práci. Montáž tohoto vodoměru byla provedena se slevou 66 % oproti původní cenové nabídce.

Dále byla v prvním čtvrtletí z FO uhrazena první faktura na druhou etapu výtahů.

Nicméně zůstatek ve FO je na konci Q1/2017 4.654.634,6 Kč. Při započtení plánovaných doplatků výtahů první a druhé etapy, rezervy na nutné nečekané výdaje z FO ve výši 500tis Kč (do 6/2018) a povinně blokováné částky 910tis Kč nebudeme schopni provést třetí etapu výměny výtahů v létě 2018 bez zvýšení příspěvku do fondu oprav. Pokud bychom chtěli třetí etapu provádět v létě 2018, museli bychom zvýšit příspěvek do FO o 6-7 Kč na m², což je tak vysoké navýšení, že z toho vyplývá odložení třetí etapy na léto 2019.

Závazky a pohledávky. Kontrolní komise pravidelně projednávala závazky a pohledávky. Evidujeme dluh jednoho vlastníka bytu 118.619 Kč. Naše pohledávka byla přihlášena do exekuce, dle informací právního oddělení SBD jsme v pořadí, ale dlužník má několik exekucí, takže reálná vymahatelnost dluhu je velmi omezená. Dluhy zbývajících vlastníků se daří průběžně řešit.

2) Výměna výtahů

Výtahy ve zkušebním provozu. Během kontrolních dnů, kterých se účastnil za kontrolní komisi p. Junk a p. Rosendorf, bylo řešení umístění tlačítek na levé straně výtahu a nekvalitní zednické začistištění výtahů a zapuštění ovládacího tabla ve vchodu 1234. Byla dohodnuta náprava.

Dále kontrolní komise eviduje závady na vyměněných výtazích ve zkušebním provozu. Jako první krok směřující k odstranění trvalých výpadků výtahů bude provedena revize elektrických rozvodů, cenová nabídka byla předložena firmou Černý ve výši 19tis Kč na celý objekt.

KK vzhledem k velmi časté poruchovosti vyměněných výtahů nesouhlasí s převzetím první etapy do odstranění závažných poruch. V souladu se smlouvou nebude uhrazena konečná faktura před převzetím díla.

Dále KK upozorňuje na odstavec 10, článek V dle kterého je objednatel oprávněn zadržet 10 % z ceny jednotlivé etapy do odstranění vad a nedodělků a polovinu z tohoto zádržného do konce 2 měsíčního zkušebního provozu výtahů po převzetí.

3) Problematické byty

Zaregistrovali jsme dva případy vlastníků bytů v našem objektu, ze kterých je zřejmé, že neužívají byt v souladu **se základními hygienickými návyky**. Užívání má negativní dopady na sousední byty a konstrukce domu nehledě na vysoké riziko požáru v jednom z těchto bytů. Tuto situaci jsme řešili na osobní schůzce na SBD, kde nám bylo přislíbeno, že majitelé budou vyzváni k okamžité nápravě. V této věci apelujeme na dodržování základních hygienických návyků nejen v bytech, ale i v okolí domu.

4) Reklamace oken

V souvislosti s blížícím se koncem záruky jste jistě zaregistrovali probíhající **reklamace oken**. Všem, kdo byty zpřístupnili ke kontrole, děkujeme za spolupráci. Opravy dle našich informací proběhnou v květnu a červnu letošního roku. Kontrolní komise navrhl, aby ti kdo byt nezpřístupnili, byli písemně vyzváni k zpřístupnění bytu a byli upozorněni, že pokud neumožní kontrolu oken před koncem záruční doby, tak berou na sebe veškeré riziko v případě, že se na oknech objeví po uplynutí

záruční doby jakákoli závada. Tito majitelé budou písemně opakovaně vyzváni ke zpřístupnění bytu ke kontrole, a pakliže kontrolu neumožní, veškeré opravy si budou zajišťovat sami opravu na vlastní náklady.

5) Návrh na změnu nájemní smlouvy s Vodafone, a.s.

Prostudovali jsme návrh na změnu smlouvy na pronájem střechy pro umístění BTS. V současné době **Vodafone** platí 113tis Kč a částka je každoročně zvyšována o inflaci. Nový návrh ruší inflační doložku a cenu za pronájem snižuje na 90tis Kč. KK je pro zachování současné nájemní smlouvy, je ochotná přistoupit na kompromisní snížení ceny (tj. 100.000 Kč) a zrušení inflační doložky, nicméně není ochotná přijmout ostatní navrhované změny smlouvy.