

Zpráva Kontrolní komise  
pro shromáždění vlastníků konané dne 6.11.2019

Zpráva KK obsahuje 7 bodů

1. kontrola účetnictví 2018
  2. kontrola účetnictví 1-2.Q.2019
  3. průběh reklamace podlahových krytin
  4. informace k průběhu uplatnění penále na firmě ProUrban
  5. rozbor vyúčtování nákladů na SV, TV a teplo za rok 2018
  6. rekapitulace pravidelné výměny měřičů SV, TV a tepla
  7. přijaté podněty KK
1. způsob vedení účetnictví v roce 2018 byl shodný s předchozími roky. Interní vedení přehledu faktur a pohybů na pokladně považujeme za dostatečné, jasné a přehledné.  
Veškeré pohyby na účtech se týkají běžných provozních (platby za energie) a servisních činností SVJ (plánované revize a kontroly )  
stavy účtů k 31.12.2018 : běžný účet = 328.138,91 Kč, spořicí účet = 802.632,92  
stav úvěru k 31.12.2018 = 2.524.342,71  
Pohyby na pokladně se týkají výhradně činností spojených s drobnou údržbou či administrativní činností SVJ  
stav pokladny k 31.12.2018 = 26.887,-
2. Rovněž účetnictví za 1. a 2. Q 2019 nevykazuje žádné závady. Veškeré pohyby na účtech a v pokladně se týkají běžného provozu SVJ + výměna měřičů vody a tepla.
3. Reklamace vad podlahových krytin (specifikovaných znalcem v odborném posudku) dosud není dořešená. Reklamační vady (v lepení schodnic a lemovek) zjištěné v průběhu roku 2018 byly firmou Resado sice postupně odstraňovány, ale stále jsou nedořešené závady týkající se zvlnění krytiny, nerovnosti podkladu a nově zjištěných vad v lepení lemovek a schodnic.  
Vzhledem k nečinnosti firmy Resado výbor objednal opravu reklamačních vad u firmy Podlahy Bím.  
Realizace oprav touto firmou byla přislíbena do konce října 2019.  
Náklady spojené s opravou budou následně přeúčtovány firmě Resado.
4. Představenstvo SVJ po konzultaci s právníkem rozhodlo o podání žaloby na firmu ProUrban. Předmětem žaloby je vymáhání penále za pozdní předání díla. Termín soudu nebyl do data zpracování této zprávy stanoven.
5. Kontrolní komise provedla rozbor rozúčtování nákladů na SV, TV a ÚT za rok 2018 prováděné firmami 1.RTN (SV a TV) a Techem (Teplu)  
Stejně jako v předchozích letech jsme se nezabývali kontrolou jednotlivých vyúčtování bytů (což je věcí každého vlastníka), nýbrž kontrolou dodržení platné legislativy tj. vyhl.269/2015 a statistickými údaji vypovídajícími o celkových spotřebách médií a vzniklých ztrátách  
Na vytápění objektu jsme v roce 2018 spotřebovali 1.356 Gj v celkové hodnotě 954.981,- Kč což jsou hodnoty mírně nižší než v roce 2017 (1.466Gj = 963.954,- Kč)  
Jednotková cena tepla v hodnotě 704,20 Kč/Gj odpovídá cenám roku 2018 a nastavení odběrového diagramu  
Měrná spotřeba tepla na ÚT vypovídá o celkové spotřebě tepla na jednotku plochy a o celkových ztrátách tepla v objektu. Dosažená hodnota za rok 2018 = 0,244 Gj/m<sup>2</sup> odpovídá charakteru topného období a je to hodnota stejně jako v předchozích letech velmi příznivá.  
Měrná spotřeba tepla na ohřev TV vypovídá především o ztrátách tepla v rozvodech TV při distribuci a cirkulaci. Hodnota měrná spotřeby tepla pro ohřev TV v roce 2018 dosáhla hodnoty 0,304 Gj/m<sup>3</sup> což je hodnota velmi dobrá a vypovídá o stále dobrém stavu tepelného výměníku a dobrém stavu horizontálních a vertikálních rozvodů a izolací TV v objektu.  
Celkový náklad na SV 505.572,- Kč a jednotková cena 87,4391 Kč/m<sup>3</sup> odpovídá cenám roku 2018  
Rozdíl mezi fakturovaným množstvím SV a součtem náměrů bytových vodoměrů činí +4,00% což je v

akceptovatelných mezích (15%)

Rozdíl mezi fakturovaným množstvím TV a součtem náměrů bytových vodoměrů činí -0,29%

(2017 = -12,54%)

Tyto hodnoty jsou ovlivňovány rozdílem v termínu odečtu patních a bytových vodoměrů. Meziročně se drží na hodnotě cca 9% což je v akceptovatelných mezích (15%)

Vzhledem k trendu mírného poklesu spotřeby tepla pro ÚT a TV a tím mírnému nárůstu jednotkových cen za GJ způsobených nastavením odběrových diagramů doporučujeme provedení jejich úpravy dle dosažených hodnot roku 2018 (pro ÚT = 1350 GJ, pro TV = 950 GJ)

6. K 31.12.2018 skončila platnost metrologického ověření bytových vodoměrů SV a TV a životnost rozdělovačů topných nákladů (RTN). V lednu 2019 proběhla jejich výměna firmou Techem. V současné době máme osazené všechny měřiče s dálkovým odečtem bez přístupu do bytů.

Poměrové měřiče tepla RTN jsou osazené kompletně. Vzhledem ke stavebním úpravám ve 13-ti bytech (montážní prostor pro výměnu vodoměrů je nedostatečný) však výměna vodoměrů není kompletní.

V tomto směru upozorňujeme na skutečnost, že vodoměry s prošlým metrologickým ověřením jsou ze zákona "nezpůsobilé" a nelze tudíž jejich náměry použít pro potřeby rozúčtování. Rozúčtovatel je v tomto případě (vlastník jednotky neumožní instalaci měřidel) oprávněn postupovat dle vyhl.269/2015 a stanovit spotřební složku ve výši trojnásobku průměrné spotřební složky na 1m<sup>2</sup>. Je tudíž zcela jednoznačně v zájmu vlastníka aby provedl úpravy umožňující provedení výměny a následného servisu měřidel.

7. kontrolní komise obdržela jeden podnět od p.Tomka týkající se postupu výboru při výměně podlahových krytin tento podnět byl přijat 26.3.2019. Kontrolní komise se ke stížnosti vyjádřila dne 16.4.2019 (viz. příloha)

zpracovali : Císařovský, Lišková, Pícha

dne : 9.10.2019

## Zpráva Kontrolní komise

### ke stížnosti na postup výboru p.Tomkem ze dne 26.3.2019

Podal jsem stížnost proti tomu, že výbor povolil zahájení prací na schodišti domu č.p. 3333 v ulici Daňkova v zimním období, kdy jsou venkovní teploty hluboko pod nulou - Mrazy kolem -10 st.C. K tomu jsme nedali souhlas.

V dome jsou otevřené dveře - viz foto z dnešního dne a tak se opakuje situace z roku 2016, kdy docházelo k ochlazení domu v zimním období při odkrytí střechy a otevření průlezu na střechu a vchodových dveří.

Žádal jsem výbor /Praha, dne 16.10.2018/:

1. Jak bude situaci řešit ?
2. Dále připomínám, že dosud výbor nevyřesil naši reklamaci z roku 2017.
3. Ad 1. Poskytnutí finanční kompenzace za zhoršení podmínek pro užívání bytu a zvýšené náklady na topení v důsledku úniku tepla v domě
4. Ad 2. Zajištění opravy vad podlahové krytiny schodiště uplatněním reklamace, či na náklady toho, kdo dílo za naše SVJ převzal

#### 1. *dosud nevyřešenou reklamaci z roku 2017, je předpokládáme reklamace vyúčtování nákladů na ÚT za rok 2016 (ochlazení odkrytou střechou při rekonstrukci)*

vzhledem k rozsahu komunikace nebudeme zde uvádět její přepis v plném rozsahu, ale pouze odkazy na ní.

- > podaná reklamace p.Tomkem 9.6.2017 (Pokrok p.Mašínová).
- > ze strany Pokroku byla reklamace shledána za neoprávněnou.
- > podaná reklamace p.Tomkem 30.6.2017 (SVJ Ing.Trdý).
- > zamítnuta výborem ve všech bodech včetně podrobného zdůvodnění 4.10.2017.
- > na základě požadavku p.Tomka a p.Trdého provedla kontrolní komise rozbor nákladů na ÚT za roky 2014, 2015, 2016 pro byt č.85 (zpráva KK pro shromáždění vlastníků 8.11.2017). Výsledek rozboru podporuje správnost zamítnutí reklamace výborem SVJ.
- > jelikož p.Tomek nedoložil žádné nové podklady či výpočty dokladující "vzniklou škodu" (pouze vyjádřil nesouhlas s výsledkem), považujeme reklamaci za uzavřenou

#### 2. *poskytnutí kompenzace za zhoršení podmínek pro užívání bytu a zvýšené náklady na topení v důsledku úniku tepla v domě (při výměně podlahových krytin)*

vzhledem k rozsahu komunikace nebudeme zde uvádět její přepis v plném rozsahu, ale pouze odkazy na ní.

- > stížnost na povolení prací na schodišti domu č.p. 3333 v zimním období, kdy jsou teploty hluboko pod nulou (-10 °C) p.Tomkem dne 5.3.2018.
- > zamítnutí stížnosti výborem jako bezpředmětné včetně zdůvodnění dne 10.4.2018.
- > kontrolní komise prověřila dostupnou emailovou komunikaci a "Zápis ze shromáždění vlastníků konaného dne 8.11.2017" + přílohy.
- > Shromáždění vlastníků schválilo plán oprav včetně časového rozvrhu práce se zahájením prací 10.11.2017, s přerušením na vánoční období a pokračováním od ledna 2018. Jaká bude posloupnost prací v jednotlivých vchodech je zde uvedeno pouze obecně. Nicméně z časového rozvrhu je jasné, že byly schváleny práce v zimním období bez dalších podmínek.
- > k této stížnosti se KK vyjadřovala p.Tomkovi již 31.10.2018

> jelikož p.Tomek nedoložil stejně jako v bodě 1. žádné podklady či výpočty dokladující "zhoršení podmínek pro užívání bytu a zvýšené náklady na topení", považujeme zamítnutí stížnosti výborem za oprávněné.

### 3. *zajištění reklamace a oprav vad na podlahové krytině firmou Resado*

kontrolní komise prověřila postup výboru a průběh reklamace vad na pokládce podlahových krytin s následujícím zjištěním.

> drobné zjištěné vady byly reklamovány a odstraněny již na jaře 2018.

> jelikož se provozem začaly projevovat vady nové, především odlepování hran krytiny a lemovek byla 20.6.2018 podána emailem reklamace na firmu Resado. Druhá reklamace byla rovněž emailem podána dne 13.9.2018.

> Resado ragovalo velmi "vlažně" a opravu vad nezačalo.

> na základě objednávky (11/2018) výboru bylo provedeno znalcem místní šetření (6.12.2018) a zpracován "Znalecký posudek" (12.1.2019).

> "Znalecký posudek" potvrdil závady v překročení povolených nerovností a přídržnosti podlahoviny a podlahových listů k podkladní vrstvě.

> 22.2.2019 byly firmě Resado dodejkou doručena urgence reklamece včetně "Znaleckého posudku".

> do 13.4.2019 bez odezvy.

> bez předchozí informace od firmy Resado (zdroj p.Trdý) byly dne 15.4. zahájeny práce na odstranění reklamovaných vad ve vchodech 3328-3331 ( sváry krytiny a hran - zdroj. pracovník Resada)

### 4. *na základě výše uvedených reklamací a komplikovanosti jejich řešení kontrolní komise předkládá následující doporučení*

> každá reklamace by měla být jasná stručná a přehledná. Pokud je upatřována reklamace na výši nákladů (SV, TV, teplo ....) je nezbytné jasně specifikovat, která položka je chybná a její chybnost doložit. Pokud je uplatňována náhrada škody, či náhrada za ztížené užívání jednotky musí být tato škoda či náhrada jasně vyčíslena a doložena.

> přípravě každé investiční akce by měla být věnována zvýšená pozornost se zaměřením na předcházení případným budoucím reklamacím, tj. jasně specifikované podmínky a termíny přípravy a realizace.

> pro každou investiční akci by měl být sjednán kvalifikovaný stavební dozor.

Tuto činnost nelze dle našeho názoru kvalifikovaně, ani časově suplovat výborem, kontrolní komisí či členy SVJ

za kontrolní komisi : Cisařovský, Lišková, Pícha

dne : 16.4.2019