

Zpráva Kontrolní komise

pro shromáždění vlastníků konané dne 16.09.2020

Zpráva KK obsahuje 7 bodů

1. kontrola účetnictví 2019
2. kontrola účetnictví 01-07/2020
3. průběh uplatnění nákladů na opravy podlahových krytin na firmě Resado
4. informace k průběhu uplatnění penále na firmě ProUrban
5. mimořádné opravy v roce 2020
6. rozbor vyúčtování nákladů na SV, TV a teplo za rok 2019
7. rekapitulace nedodělků výměny měřičů SV, TV a tepla

1. způsob vedení účetnictví v roce 2019 a 01-07/2020 byl beze změn. 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 31.12.2019 : běžný účet = 429.376,71 Kč, spořicí účet = 407.573,21

stav úvěru k 31.12.2019 = 1.305.552,91

Pohyby na pokladně se týkají výhradně činností spojených s drobnou údržbou či administrativní činností SVJ
stav pokladny k 31.12.2019 = 12.674,00

2. Účetnictví za 01-07/2020 je bez zjevných závad. Veškeré pohyby na účtech a v pokladně se týkají běžného provozu SVJ.

stavy účtů k 31.07.2020 : běžný účet = 212.473,99 Kč, spořicí účet = 497.916,71

stav pokladny k 31.07.2020 = 12.674,00 (pohyby za 01-07/2020 byly zaúčtovány v 08/2020)

3. Reklamační vady podlahových krytin (specifikovaných znalcem v odborném posudku) dosud není dořešená.

Reklamační vady byly částečně odstraněny firmou Bím (10/2019) a náklady na tyto opravy (66.148,- Kč) + penále za pozdní řešení reklamací jsou uplatněné u firmy Resado. Do konce září tohoto roku proběhne poslední jednání s firmou Resado (o úhradě uplatněných nákladů a penále) před podáním žaloby

4. Žaloba na firmu ProUrban (vymáhání penále za pozdní předání díla) rovněž není dosud dořešena

Žaloba byla podána v květnu 2019. Do současné doby soud neproběhl. Dle dotazu představenstva na soudu by přelíčení mělo proběhnout do konce tohoto roku

5. Do konce roku by měly být realizovány (termíny nejsou k dnešnímu dni stanoveny) ještě dvě mimořádné opravy
a) oprava vandaly poškozené fasády na štítu vchodu 3333 (strhané zateplení)

Za tuto pojistnou událost pojišťovna již vyplatila 99.603,- Kč

b) oprava hromosvodů z důvodu velkého zemního odporu pokud opětovné měření nevykáže požadované hodnoty

6. Kontrolní komise jako každý rok provedla rozbor rozúčtování nákladů na SV, TV a ÚT za rok 2019 prováděné poprvé již kompletně firmou Techem

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 2019 spotřebovali 1.336 GJ v celkové hodnotě 960.866,- Kč což jsou hodnoty prakticky shodné s rokem 2018 (1.356Gj = 954.981,- Kč)

Jednotková cena tepla v hodnotě 719,19 Kč/Gj odpovídá cenám roku 2019 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 2019 = 0,240 Gj/m2 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 2019 dosáhla hodnoty 0,377 Gj/m³ což je hodnota sice vyšší než v roce 2018 (0,304) ale stále dobrá. Přesto bych doporučil v následujících obdobích vývoj hodnot měrné spotřeby sledovat

Celkový náklad na SV 500.338,- Kč a z toho plynoucí přepočtená jednotková cena 104,41 Kč/m³ vypovídá o nárůstu rozdílu mezi fakturovaným množstvím SV a součtem náměrů bytových vodoměrů na hodnotu +12,19% tj. +665 m³ (v roce 2018 = +4,00%). Je to sice stále pod akceptovatelnou hodnotou 15%, ale i zde doporučuji sledovat vývoj hodnot

Celkový náklad na SV pro TV 291.090,- Kč a z toho plynoucí přepočtená jednotková cena 116,61 Kč/m³ vypovídá o velkém nárůstu tozdl mezi fakturovaným množstvím TV a součtem náměrů bytových vodoměrů činí **+22,82%** tj. +738 m³ (v roce 2018 = -0,29%) což je již výrazně nad limitem 15%.

Vzhledem k tomu, že bytové vodoměry jsou nové (na začátku svého ověřovacího období), kdy je jejich přesnost nejvyšší, doporučuji provést kontrolu (ověření) patního vodoměru SV pro TV

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 2019 (tj. 1.336 Gj pro ÚT a 941 Gj pro TV)

7. k 31.8.2020 jsou stále ještě evidovány dvě bytové jednotky kde z důvodu stavebních úprav a nepřístupnosti vodoměrů nebyla firmou Techem provedena jejich výměna (byt 87 1 vodoměr, byt 88 2 vodoměry)

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 1m². Je tudíž zcela jednoznačně v zájmu vlastníka aby provedl potřebné úpravy a dohodl výměnu měřidel.

zpracovali : Císařovský, Lišková, Pícha

dne : 14.9.2020

