

Zpráva revizora SVJ za období 10/2019 – 11/2020

Vážení vlastníci, bohužel se letos nemůžeme vidět osobně na shromáždění vlastníků. Z tohoto důvodu jsem pro Vás připravil v písemné podobě zprávu, jak jsem z pozice revizora vnímal fungování našeho SVJ, co náš dům potkalo, a jak se z mého pohledu dařilo výboru reagovat na události.

Výčet hlavní událostí a jejich hodnocení z mé strany:

- 1) **Změna úklidové firmy:** V roce 2019 docházelo ke stále větší nespokojenosti s úklidem, tato nespokojenost vyvrcholila koncem roku 2019, kdy bylo ze strany výboru rozhodnuto o změně úklidové firmy. Došlo k vypsání výběrového řízení a od poloviny roku 2020 uklízí firma nová. Osobně se domnívám, že došlo ke zvýšení kvality úklidu, zároveň neeviduji, že byste posílali reklamace na úklid, tak jako tomu bylo u předchozí firmy. Zároveň si velmi cením, že se podařilo udržet téměř stejnou cenu za úklid, i když ceny obecně velmi vzrostly.
- 2) **Dořešení havárie / úniku vody v prostorech Pražské teplárenské:** na jaře 2020 se povedlo ukončit spor s Pražskou teplárenskou a úklidovou firmou, jak bude uhrazen náklad cca 130 tis. za úklid a odstranění několika desítek tisíc litrů vody v prostorech našeho domu. Spor to byl náročný, protože šlo o poměrně velkou částku. Její výše byla ovlivněna několika faktory:
 - a. Nutností rychle reagovat, aby voda minimálně poškodila konstrukci domu, protékala přes stropní konstrukce a po zdech (železobeton). Nebyla možnost udělat výběrové řízení na odsátí vody.
 - b. Garáže, které byly zasaženy, obsahují zbytky ropných látek od aut, především oleje, a odsátá voda musela být chemicky ošetřena před vylitím do kanalizace.

Spor byl vyřešen z mého pohledu přijatelným smírem, kdy $\frac{1}{4}$ ceny zaplatilo SVJ, $\frac{1}{4}$ ceny, zisk ze zakázky obětovala úklidová firma, která vodu vysála, $\frac{1}{2}$ uhradila Pražská teplárenská. Další možností byl soudní spor s nejistým výsledkem, protože nebylo přesně jasné, proč na rozhraní, kde od nás Pražská přebírá vodu, k havárii došlo.

- 3) **Rozsáhlé krádeže a poškození majetku SVJ** – tato událost měla negativní dopad ve výši téměř 400 tis. na náš fond dlouhodobých záloh. Škoda, kterou pachatelé způsobili v našem domě, dosáhla téměř 500 tis. Kč. Důvodem takto vysoké škody bylo poškození desítek vstupů do sklepů včetně protipožárních dveří, které většina sklepů v prostorech garáží má, tj. jejich cena se pohybuje kolem 10 tis. Tendr cenu mírně srazil. Maximálně možnou částku (100 tis. Kč) jsme čerpali i pojistkou od pojišťovny, ale většina nákladů šla na náš vrub. Jedno pozitivum nám však tato skutečnost přinesla. A tou je změna pojišťovny a pojistné smlouvy. Nová smlouva má výrazně vyšší pojistné krytí a pokud by se podobná událost opakovala, by už ji pojistka pokryla. Kromě toho byly zvýšeny i ostatní limity, především hodnota domu z 330 mil. Kč na 500 mil. Kč. Zároveň po několika kolovém tendru se nám povedlo dosáhnout i na nižší cenu - pokles cca o 30 tis. za rok na pojistce.
- 4) **Poškození výtahových tlačítek** - v průběhu léta a začátku podzimu 2020 jste byli svědky rozsáhlého poškození tlačítek ve výtazích. Po počátečních opravách jednotlivých tlačítek, které nepomáhalo, došlo k revizi tlačítkových panelů a bylo zjištěno, že plasty okolo tlačítek degradovaly a rozpadají se. Doporučení znělo, vyměnit všechna tlačítka. Nastalo těžké rozhodování, protože cena jednoho tlačítka se pohybuje cca 3500 – 4500 Kč podle typu,

protože jde o speciální programovatelná tlačítka, která jinde než u výrobce výtahu nelze koupit, tj. narazili jsme na monopol. Při počtu tlačítek se cena za revitalizaci blížila milionu korun. Výsledek byl tender, vyjednávání o cenách, ale cenu za tlačítka šlo snížit jen málo a cena práce byla v zakázce malá. I přesto výsledkem tenderu byla cena o více jak 100 tis. Kč menší, než původní nabídka. Důvod degradace plastů se nepovedlo odhalit, máme jen domněnku, že ho způsobila aplikace desinfekce z důvodu COVID19, ke které bylo v našem domě přistoupeno v době jarní epidemie.

- 5) **Vymáhání dluhů od členů SVJ u vlastníků bytových jednotek** – v této oblasti mám pro Vás jednoznačně pozitivní zprávy. Povedlo se vyřešit všechny významné dlužníky, a vymoci soudní cestou cca 160 tis. Kč. Zároveň jsme uzavřeli pár dohod s dlužníky menšího rozsahu, kteří své dluhy doplatili. V tuto chvíli se celkový dluh vůči našemu SVJ pohybuje kolem 35 tis. Kč, což nám při počtu 304 bytů závidí většina SVJ.
- 6) **Větší množství závad v domě** – náš dům stárne, už není v záruce, a projevují se na něm různé závady, které způsobují, že dochází ke stále se zvyšujícímu čerpání fondu dlouhodobých záloh. Zatím jsou to položky v řádech desítek tisíc za opravu, ale i tak se pomalu blíží doba, kdy jeho tvorba nebude muset stačit. Zatím máme přebytky, ale ne velké, tj. nevytváříme příliš velkou rezervu na horší časy. Zároveň je ale snaha, řešit problémy hned v zárodku, udržovat dům v dobré kondici, tj. oddalovat nutnost větších oprav. Je však třeba očekávat, že k nějakému nárůstu příspěvku do fondu bude muset časem dojít.
- 7) **Hodnocení práce výboru** – myslím, že výbor pracuje dobře, snaží se, aby byl dům v dobré kondici a prostředky byly vynakládány efektivně. Snaha být efektivní sebou bohužel přináší to, že některé opravy nejde realizovat v řádu dní, ale spíše týdnů, protože je třeba uspořádat výběrové řízení, zajistit, aby firmy viděly, co budou opravovat, podaly nabídky a byly schopny vysvětlit, proč zrovna navrhují tento typ opravy. Zároveň stále probíhá snaha o hledání úspor, ale protože v předchozích letech byly vyjednány nové smlouvy na téměř vše, není reálné očekávat další významné úspory.

Děkuji, že jste se dočetli až sem. Svědčí to o tom, že máte o náš dům, a to jak funguje SVJ, zájem. Pokud byste měli nějaký dotaz nebo připomínku k fungování našeho domu, výboru nebo k mé osobě, neváhejte mi napsat na milos.pechanec@dum663.cz.

S pozdravem
Miloš Pechanec
Revizor Společenství vlastníků pro dům čp. 663,
Praha 10 – Horní Měcholupy