

Zpráva kontrolní komise ke dni 31.12.2011

Kontrolní komise se sešla na oficiální schůzi 3x. Neoficiálně se setkala 4x. Během roku se s BD Pragostav komunikuje převážně emailovou korespondencí, a to ve značném rozsahu, pro zjištění všech důležitých skutečností, které nebyly kontrolní komisi poskytnuty.

Kontrolní komise průběžně kontroluje a připomínkuje práci pověřeného vlastníka a správce - následně jsou navrhována opatření. Provozní problémy domu jsou průběžně řešeny - vandalismus, úklid, revitalizace apod. v kooperaci s pověřeným vlastníkem.

Zjištěné problémy:

Zelená úsporám - zřejmě rozhodnutí o neudělení, neinformování KK

- nedostatečné a značně pozdní informování KK o problémech v programu Zelená úsporám, kdy KK byla nucena zamítnutí žádosti zjistit vlastními prostředky až dne 21.11.2011, přestože tato informace byla BD známa od 27.10.2011.

Kontrolní komisi ani nebyl předán dopis ze SFŽP o prvním zamítnutí administrace žádosti ze dne 15.9.2010 - tento dokument byl získán až 12.12.2011 (o více jak rok později) a bylo zjištěno, že proti zamítnutí administrace nebylo podáno odvolání/rozklad a ani jinak jednáno se SFŽP v této věci zamítnutí - ze žádných dokumentů předaných KK to nevyplyvá.

Postup a stav Zelená úsporám vysvětlí na shromáždění Ing.Cihelníková.

Odkup pozemků

Pověřený vlastník informoval kontrolní komisi o změně podmínek pro odkup pozemků 22.11.2011, přesto, že jej BD obdrželo již 11.10.2011.

Od 22.11.2011 probíhá jednání s Prahou 15 - na návrh KK byl zaslán na P15 dopis se žádostí o změnu velikosti pozemku a rovněž byla kontrolní komisí podána žádost o informaci zda pozemek je považován za stavební podle zákona o oceňování majetku. Odpověď byla vyhybavá a nesdělila nic co by bylo možné využít..

Náklady na odkup pozemku ve výši cca 300 000,- Kč podle podmínek MČ Praha 15 nemůže SVJ kryt z fondu oprav, protože v něm potřebná částka není (viz další bod). Na minulém shromáždění bylo rozhodnuto vyplatit ihned náhrady za okna provedená svépomocí (1mil Kč). Kontrolní komise varovala a na tento problém upozornila, že okamžité uvolnění celé částky 1mil Kč je možné až po obdržení dotace z programu ZU (vyvěšením informace ke shromáždění na každý vchod)

Vzhledem ke stavu fondu oprav nyní existuje pět řešení

- nekupovat pozemky - nedoporučujeme, možné problémy v budoucnu
- koupit pozemky formou úvěru - nedoporučujeme, jde o dražší řešení
- koupit pozemky a vybrat nárazově částku cca 2850,-/byt2+kk až 4950,-/byt3+1 na tento odkup
- dále jednat s MČ Praha 15 o zmenšení plochy pozemků pouze kolem domu (to je snížení o cca 1100 m2) a tím snížení ceny o třetinu.
- v krajním případě usilovat o zřízení věcného břemene na dobu neurčitou jen na tu část pozemku, na kterém jsou postaveny předložené schody ke vchodům do domů, abychom do budoucna měli zajištěn bezproblémový přístup.

Odkup pozemků s sebou nese i navýšení nákladů na údržbu (jen u zeleně z 25tis na cca 70tis ročně) a také odpovědnost, která vyplývá z vlastnictví pozemku např. za případné úrazy, které by se na pozemku mohly stát (ty by měly být kryty pojistkou domu).

Stav fondu oprav

Vzhledem ke schválení proplacení náhrady za okna v r2011 a hrozbě nepřidělení dotace Zelená úsporám je aktuální zůstatek běžného účtu cca 650tis Kč, kdy 250tis je blokováno smlouvou s bankou kvůli úvěru, 200tis je pro čerpání služeb (kolísá díky rozdílu mezi náklady a platbami na služby) a tedy pro čerpání fondu oprav zbývá pouze cca 200tis.

Tvorba fondu oprav je 149tis/měsíc, kde 125tis odčerpává úvěr a zbylých 24tis je k dispozici na revize, opravy apod.

Vzhledem k výše uvedenému, je možné z FO čerpat částku pouze ve výši 200tis Kč.

Varianty dalšího postupu:

- ponechat stav tvorby FO na nynější hranici a tím akceptování rizika zatím nízkého FO
- zvýšit tvorbu FO o cca 5,-/m2 - ze 35,-/m2 na 40,-/m2. (2+kk zvýšení o cca 200,-/měsíc, a 3+1 o cca 350,-/měsíc. Toto zvýšení znamená roční přírůstek FO cca 230tis/rok.

Pozdní hrazení faktur

V poslední době došlo k pozdnímu hrazení 3 faktur účtárnou BD Pragostav.

- úklidová firma vystavila fakturu 30.11. se splatností 14.12.. Kontrolní komisi byla faktura ke schválení zaslána až 21.12.

- úklid zeleně v okolí domu, jedna faktura se splatností 15.10. a druhá se splatností 20.12.. Obě rovněž doručeny až 21.12.2011. Toto bylo vysvětleno tak, že f.Ekorekult dodala upravené znění faktur dle požadavku kontrolní komise, ale nezměnila datum jejich splatnosti.

Informace k zateplení domu - průběžná informace o nákladech na teplo

Z níže přiložené analýzy (která nezahrnuje teplotní tabulky) vyplývá, že se spoří cca 30% tepla na vytápění. Je třeba, aby pověřený vlastník reagoval změnou odběrového diagramu a vznesl požadavek na změnu vůči Pražské teplárenské.

Porovnání spotřeby tepla před a po zateplení domu Golfová 884 – 887.

Spotřeba tepla v GJ byla porovnávána podle faktur Pražské teplárenské a.s.

<u>Měsíc</u>	<u>I</u>	<u>II</u>	<u>III</u>	<u>IV</u>	<u>V</u>	<u>VI</u>	<u>VII</u>	<u>VIII</u>	<u>IX</u>	<u>X</u>	<u>XI</u>	<u>XII</u>	<u>Celkem</u>
--------------	----------	-----------	------------	-----------	----------	-----------	------------	-------------	-----------	----------	-----------	------------	---------------

<u>Rok</u>

2009	389	307	292	91	38	18	0	0	0	166	228	347	1 877
------	-----	-----	-----	----	----	----	---	---	---	-----	-----	-----	-------

2010	377	309	290	165	105	0	0	0	79	147	172	296	1 940
------	-----	-----	-----	-----	-----	---	---	---	----	-----	-----	-----	-------

2011	218	228	196	97	55	0	0	0	0	99	206		
------	-----	-----	-----	----	----	---	---	---	---	----	-----	--	--

Úspora v GJ r. 2011 proti r. 2010

GJ	159	81	94	68	50	0	0	0	79	48	-34		
v %	42	26	32	41	47	0	0	0	100	32	-19		

Úspora v GJ r. 2011 proti r. 2009

GJ	171	79	96	-6	-17	0	0	0	0	67	22		
v %	44	26	33	+6	-46	0	0	0	0	40	10		

Pozn. V tabulce se promítají i rozdílné teplotní poměry v jednotlivých měsících a letech.

V Praze 14.12.2011 Rieger

za kontrolní komisi zapsal: Tuček, 31.12.2011