

Příloha č.:

Zpráva
Kontrolní komise za období od konání posledního
Shromáždění vlastníků Společenství VRUMO

Vážené dámy a pánové,

dovolte, abych jménem Kontrolní komise společenství VRUMO, přednesl Zprávu o činnosti kontrolní komise za období od posledního shromáždění vlastníků.

Kontrolní komise se scházela pravidelně k projednávání a řešení plánovaných úkolů. Z jednání komise jsou pořizovány zápisy. Ve své činnosti se kontrolní komise řídila zpracovaným plánem činnosti na příslušné období.

Kontrolní komise se i v minulém období zaměřila na svoji zásadní úlohu, která spočívá ve vlastní kontrolní činnosti.

Za období červenec 2014 – květen 2015 byly provedeny následující kontroly

Dne 16.2.2015 byla provedena **kontrola pohledávek za vlastníky (z předpisu)**. Kontrola byla zaměřena na platební morálku vlastníků bytových a nebytových jednotek. Bylo shledáno, že platební morálka vlastníků se za uplynulý rok výrazně zlepšila. Pro srovnání: pohledávky v roce 2013 činily 1 820 391 CZK, v roce 2014 výše pohledávek klesla na 338 795 CZK

Sedm vlastníků uzavřelo s výborem SVJ dohody o uznání dluhu a splátkovém kalendáři a pravidelně splácí. U 12ti vlastníků bytových jednotek bylo vymáhání dlužné částky předáno právníkovi.

V roce 2013 a 2014 byly podány 4 žaloby, z toho na 2 vlastníky bytových jednotek, kteří se již odstěhovali a úmyslně neuhradili svoje závazky vůči SVJ a na 2 vlastníky garážových boxů (z nichž jeden po podání žaloby svůj dluh v únoru 2015 uhradil vč. nákladů, které SVJ vynaložilo za právní služby).

Dne 22.3.2015 byla ukončena průběžná **kontrola vyplacení podílů z příjmů z pronájmů společných prostor, reklam a antén** členům SVJ za rok 2013 vyplacených v roce 2014 a částečně v roce 2015 **Příjem za rok 2013 činil 484 843 CZK.**

Z celkového počtu 341 podílů bylo vyplaceno 217 podílů (v roce 2014 vyplaceno 148 podílů) v celkové částce 333 315 CZK.

Šest plateb se vrátilo z důvodu již neexistujícího účtu.

Dále bylo vyplaceno 22 podílů v celkové částce 20.818,00 CZK za předchozí období, o které si členové SVJ požádali až v roce 2014 (stav k 22.3.2015).

Ostatní podíly nebyly vyplaceny z několika důvodů. Hlavním důvodem je, že si o vyplacení podílu někteří členové SVJ dosud nepožádali, neexistuje na ně žádný kontakt, nekomunikují, nebo mají uvedeno chybné bankovní spojení. Kontrolní komise se proto domnívá, že někteří vlastníci nevěnují dostatečnou pozornost nejen svým nárokům, ale i povinnostem.

Přestože došlo oproti předchozímu období k nárůstu vyplacených podílů, kontrolní komise důrazně připomíná členům SVJ, že je nutné hlásit změny bankovního spojení a kontaktů naší správcovské firmě FIRST s.r.o. Je to důležité zejména v případě výplaty přeplatků a podílů z pronájmů společných prostor atd.

- **Kontrola smluv na pronájmy a reklamy** se uskutečnila 22.3.2015. Smlouvy jsou řádně zaevidovány a chronologicky řazeny ve svazcích. Aktivních smluv je celkem 19. Uzavírání a aktualizaci smluv je věnována patřičná pozornost.

- **Kontrola inventarizace účtů se stavem k 31.12.2014** se uskutečnila dne 15.4.2015 - zůstatky souhlasí a žádné nedostatky zjištěny nebyly.

- **Účetní závěrka se stavem k 31.12.2014.** Dne 21.4.2015 kontrolní komise posoudila účetní závěrku VRUMO, tj. rozvahu k 31.12. 2014, výkaz zisku a ztrát a přílohu k účetní závěrce za období od 1.1. do 31.12. 2014.

Dle názoru kontrolní komise účetní závěrka podává věrný obraz aktiv, pasiv a finanční situace Společnosti VRUMO k 31.12. 2014.

Kontrolní komise proto doporučuje shromáždění vlastníků SVJ VRUMO účetní závěrku za účetní období 2014 schválit.

Touto cestou bychom chtěli poděkovat účetní správcovské firmě FIRST, paní Lankšádlové, za dobře odvedenou práci.

- **Kontrola plnění plánu oprav** byla provedena dne 8.4.2015. Drobné nejasnosti v plnění plánu nebo komentáři byly vyjasněny a v plánu opraveny. Fakturace odpovídají nákladům uvedených v uzavřených smlouvách. Kontrolní komise doporučuje výboru, aby připravované akce byly řešeny spolu se souvislostmi dotýkající se vlastního zadání

Zástupce kontrolní komise průběžně sleduje realizaci jednotlivých akcí, účastní se kontrolních dnů a při přípravných akcích se účastní jednání a případné připomínky řeší s výborem SVJ.

Další kontrolní činnost

- Byly provedeny **2 namátkové kontroly pokladní hotovosti výboru SVJ** (31.8. a 30.11.2014) se zaměřením na stav hotovosti dle pokladní knihy se skutečnou hotovostí v pokladně a doložitelnosti dokladů. Žádné nedostatky při vedení pokladny nebyly shledány.

- **Inventarizace majetku SVJ**

Fyzickou kontrolou byl dne 29.12.2014 prověřen veškerý majetek nacházející se v době inventury u SVJ a porovnán se sestavou majetku. Zjištěné stavy souhlasily s evidencí výboru.

- **Inventarizace pokladní hotovosti**

Dne 2.1.2015 byla provedena fyzická inventura hotovostní pokladny se stavem k 31.12.2014. Stav hotovostní pokladny v den inventury činil **3 294 CZK**. Hotovost souhlasila s účetním stavem v pokladně SVJ.

- Kontrolní komise se zúčastnila ověřování žádostí o **refundace výměny oken**. Výbor a kontrolní komise schválili vyplacení refundace všem žadatelům

- **Rekonstrukce garážových vrat**

Družstvo garáží, předložilo dne 29.10.2014 komisi výboru a kontrolní komisi rozpis jednotlivých činností a jejich finančních nákladů. Současně byly předloženy faktury, dodací listy a výpisy z BÚ o provedených úhradách. Po kontrole předložených dokladů a předvedení funkčnosti vrat bylo konstatováno, že akce proběhla bez závad a je možné ji proplatit.

- **Výměna portálu**

Dne 4. a 12.5.2015 provedla komise výboru a kontrolní komise kontrolu prokazatelně vynaložených nákladů na výměnu portálu ve vlastnictví Ing. Hladíkové. Komise doporučila uhradit 50% nákladů. (Výměna portálu byla schválena shromážděním vlastníků konaného dne 25.9.2014, příloha 3, bod 36)

Jednou ze součástí práce kontrolní komise je řešení stížností a podnětů členů SVJ. Za uplynulé období řešila celkem 2 podněty, které obdržela od členů SVJ.

Členové kontrolní komise rozhodovali svými hlasy u investičních akcí, jako bylo výběrové řízení na kamerový systém - vítězem se stala firma ALKON Čáslav, zápis výboru č. 46/2014 a výběrové řízení na výměnu oken na hlavních schodištích objektů Uzbecká a Moskevská. V tomto případě zvítězila firma PKS okna, zápis výboru č. 6/2015. Dokumenty z těchto řízení jsou uloženy v archivu výboru.

Kontrolní komise se i nadále pravidelně zúčastňuje jednání výboru SVJ. Kontrolní komise se tím snaží podle dovolené kompetence aktivně připomínkovat projednávané věci a problémy. Touto účastí na jednáních výboru zajišťuje kontrolu činnosti výboru a chodu SVJ.

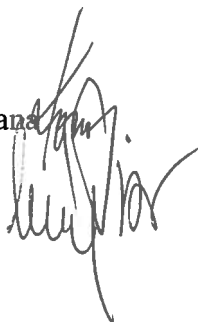
Děkuji za pozornost.

V Praze 4.6.2015

za KK:

Konopásková Hana

Novák Ivo



17.1.0.6.

PLÁN OPRAV r. 2015 -17 a výhled do r. 2023

10.5.2015

| Úkol | Název | Skutečnost/mínulých let | | | | | Plán | | | | | | | ths. Kč od r. 2010 | Poznámka | | | | | |
|-------|--|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|--------------------|----------|-------|--------|--------|--|---|
| | | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | | | 2021 | 2022 | 2023 | | |
| | Vesturní portál | | | 3 770 | | | | | | | | | | | | | | 3 770 | Ukončen 2011 | |
| | Schody pasovka | | | 366 | | | | | | | | | | | | | | 366 | Ukončen 2011 | |
| 1 | Isolace měřidel SV | | | 666 | | | | | | | | | | | | | | 666 | Ukončen 2011 | |
| 2 | Kamerový systém | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| 3 | Termohlavice a potměrové měř. tepla | | | 1 873 | | 761 | | 71 | | | | | | | | | | 2 695 | Ukončen 2013 | |
| 4,5,6 | Výťahy | | | 0 | | 1 499 | | 664 | | | | | | | | | | 2 063 | zbyvá facelit nákl. vř. Uzb. Mo | |
| 7 | Pavlaňy | | | 0 | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | Ukončen 2014 v rámci úkolu č. 17 | |
| 8 | Schodiště na terasu Vr-Mo | | | 0 | | 61 | | 0 | | | | | | | | | | 61 | Ukončen v r. 2012 | |
| 9 | Oprava odvětvání | | | 0 | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | řešeno v rámci úkolu č. 10. r. 2012 | |
| 10 | Sítěry | | | 2 632 | | 22 | | 1 666 | | | | | | | | | | 4 320 | průběžně kotgovat díle sk. stavu | |
| 11 | Průsaky vody do výťahových šachet Mo | | | 82 | | | | 49 | | | | | | | | | | 82 | Ukončen 2012 | |
| 12 | Choďby a schodiště 0,1 NP Vř. Uzb. Mo | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | 111 | Prenos z r. 2012 - 13, revitalizace | |
| 13 | Kontrola a opravy elektronizace | | | 0 | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | Prenos z r. 2012 - 2014 | |
| 14 | Opravy slaboproud eliností | | | 120 | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 120 | Ukončen 2012 | |
| 15 | Úpravy EPS, požární zabezpečení | | | 0 | | 0 | | 16 | | | | | | | | | | 16 | průběžně z r. 2012, 13 | |
| 16 | Běžné opravy a zajištění provozu liř. Terasy a průjezd | | 1 215 | 1 859 | 1 352 | 0 | 1 348 | 1 679 | | | | | | | | | | 9 270 | běžná údržba | |
| 17 | Terasy a průjezd | | | | | 425 | | 73 | | | | | | | | | | 6 487 | odstranění zatěklání, oprava zdi | |
| 18 | lodžie Vř. | | | | | 5 487 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | rekonstrukce do síd Uzb. Mo | |
| 19 | Oprava oken na unik schodišti | | | 0 | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | odstranění zatěklání, oprava tepla dřevěná za plastová | |
| 20 | Výměna oken | | | 0 | | 0 | | 12 | | | | | | | | | | 14 801 | výměna rámu a prosklení | |
| 21 | Výměna oken na hl. schodišti Uzb. Mo | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | 0 | oprava zdi a WC | |
| 22 | Kanc. a kř. místnost SVJ | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | 13 | odstranění vad upevnění a poklesu | |
| 23 | Oprava stoupaček TLV SV | | | | | | | 13 | | | | | | | | | | 0 | revitalizace interieru - lino, dveře, zdi | |
| 24 | interier - choďby, schody, sklepy | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | 0 | | |
| 25 | Oprava schodů Mo ONP Jih | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | 0 | | |
| 26 | Oprava schodů Uzb ONP Jih | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | 0 | | |
| 27 | Oprava rozvodu požární vody | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | 0 | NP 146d/340 - garáže | |
| 28 | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | 0 | | |
| 29 | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | 0 | | |
| 30 | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | 0 | | |
| 31 | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | 0 | | |
| 32 | Fasády, zateplení | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | | |
| 33 | Expertizy a projekty | | | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | | |
| 34 | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | 0 | | |
| 35 | | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | 0 | | |
| 36 | Spolučast 50%, portál Sprchy | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | 0 | | |
| 37 | vrata garáže | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | 298 | | |
| 38 | Odkoupení NP 146d/341 pro SVJ | | | | | | | 20 | | | | | | | | | | 20 | vřaňnice | |
| 39 | Správa | 479 | 1 761 | 1 781 | 1 919 | 2 443 | 2 497 | | | | | | | | | | | 10 880 | | |
| 40 | Provozně-technické potřeby a služby | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | 0 | | |
| 41 | Rezerva | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | 0 | | |
| | CELKEM | 1 694 | 3 620 | 9 798 | 8 837 | 10 416 | 24 935 | 28 426 | 10 309 | 8 468 | 10 409 | 10 409 | 11 209 | 8 209 | 10 209 | | 68 300 | | | |
| | Slav FO k 31.12 | 4 424 | 16 377 | 19 405 | 24 693 | 28 128 | 17 204 | 978 | 869 | 2 601 | 2 392 | 2 183 | 1 974 | 965 | 2 986 | 2 947 | | | | |

Náklady vlastní správní činnosti díle \$ 1180 NOZ
 Z toho: Správní výdaje díle NOZ § 1180 (6-členný výbor, 3-členná KK a SF 471.000 Kč)
 Celkem díle dosavadního plánu spr. výdajů 2015
 Provozně-technické potřeby a služby

1 127
 2 536
 1 409

59 300
 10 200 tis Kč/rok od 1.1.2015
 13 600 tis Kč/rok do 31.12.2014

KOMENTÁŘ

| | | |
|-------|---|--|
| 2 | Kamerový systém <i>Hošek, Bulant, Novák</i> | <p>Úkol přechází z let 2012 - 2013.</p> <p>V r.2014 bylo provedeno VR na dodavatele, vítězem je fa ALKON Čáslav.</p> <p>Na základě vyhodnocení bezpečnostních rizik a odborné konzultace s dodavatelem je rozhodnuto o umístění kamer, kabeláže, podpůrných jednotek.</p> <p>Záznamové zařízení a on-line displej budou umístěny ve vrtánci</p> <p>Plánované náklady byly převzaty ze schváleného plánu oprav na r. 2012 - 2014 na úrovni 250 tis. Kč.</p> <p>Ty však na realizaci úkolu v potřebném rozsahu nestačí. Proto bylo navrženo zvýšit plánované náklady na 500 tis. Kč (jinak nutno omezit navržený počet kamer)</p> |
| 4,5,6 | Výtahy <i>Zasadiš</i> | <p>V r. 2012, 13 byly provedeny opravy dle skutečného technického stavu na všech výtazích a facelit osobních výtahů na Moskevské a Uzbecké</p> <p>Facelit nákladních výtahů je přesunut do období, kdy nebudou již tolik zatíženy dopravou stavebního materiálu (rekonstrukce bytů, opravy interiéru domů, atd.).</p> <p>Facelit výtahů na Vršovicke se zatím neprováděl, protože jejich interiéry jsou ve dobrém stavu a aktuálně jej nevyžadují.</p> <p>V r. 2014 byly na všech výtazích provedeny inspekční prohlídky, které mají platnost do r. 2020</p> <p>V r. 2020 bude s ohledem na jejich technický stav rozhodnuto o jejich dalším provozu nebo výměně</p> |
| 10 | Střechy <i>Železný</i> | <p>Dobrý stav střech, jejich průběžná, kvalitní a přitom hospodárná údržba je trvalou prioritou plánu oprav.</p> <p>V r.2012 byly na všech domech odstraněny všechny závady havarijního charakteru a odstraněno zatékání do domu.</p> <p>Každoročně je prováděna odborná prohlídka. Na tomto základě je plánována údržba a opravy v budoucích obdobích.</p> <p>V r.2013 byla na Vr. 1461, 2 instalována zadržana zatékání do lodžii na Vr v 8NP.</p> <p>V r.2014 byla provedena výměna střední části povlaku na Vr 1461 a 1462. Od r. 2014 je střecha na těchto domech kompletně opravena, povlak je nový.</p> <p>V r.2014 byla na UzB, Mo opraveny menší závady dle nálezu. povlak dosud nevyžaduje výměnu.</p> <p>Střecha Griffín bude opravena v 1. pol. 2015</p> |
| 12 | Chodby v 0 a 1NP - Vr,Uz,Mo <i>Bulant, Kubásek, Železný</i> | <p>Úkol přechází z r.2012-13. Realizace se zkomplikovala požadavkem vítěze VR na architektonickou studii a prováděcí projekt. Bude provedeno nové VR</p> <p>Oproti původnímu plánu (RN 1300 tis. Kč) se náklady zvýší (zatím do 4000 tis. Kč, z toho UzB, Mo 3000 tis. Kč a Vr1,2 1000 tis. Kč).</p> <p>Nutná koordinace - požární řešení, EPS, přílozka el.měrů nebytových prostor, možná i kamerový systém.</p> <p>Na Vr1, Vr2 bylo ve 4Q 2014 odstraněno zatékání do vstupních chodeb v ONP (úkol č. 17) - realizaci úkolu zde již nic nebrání</p> |
| 13 | Opravy elektroinstalace <i>Kubásek</i> | <p>Opravy na základě výsledků kontroly (revize) a dalších požadavků na úpravy osvětlení na chodbách (svítidla, spínací prvky, spotřeba el. energie).</p> <p>Úkol, včetně plánovaných nákladů, přechází z let 2012,13.</p> <p>V roce 2014 byly provedeny periodické revize el. instalace ve společných částech domů (v rámci úkolu č.16).</p> |
| 15 | Úpravy EPS požární zabezp. <i>Bulant, Kubásek</i> | <p>Úkol, včetně plánovaných nákladů přechází z r.2013.</p> <p>Cílem je připojení na PCO HZS hl.m. Prahy, bezobslužný provoz EPS a snížení nákladů na provoz vrtánců.</p> <p>V r. 2013 byla provedena úvodní konzultace s fou M connection, která má vyhradit práva na připojení EPS na PCO HZS. Další postup probíhá dle jejího doporučení</p> |
| 16 | Běžná údržba a zajištění provozu TZB | <p>Mnoho let zanedbané domy vyžadují rozsáhlou údržbu. Odstraňují se i nedostatký, přetrvávající z minulosti, včetně opatření ke zvýšení bezpečnosti (zábradlí, schody, elektronické zámký, atd.). Náklady neztročně rostou s ohledem na rostoucí kapacitu údržby.</p> <p>Na údržbě a úklidu pochozích teras se od roku 2014 finančně podílí i MČ P10 (Smlouva o poskytnutí součinnosti)</p> |
| 17 | Terasy a průjezd <i>Železný, Zasadiš, Kubásek</i> | <p>Odstranění, resp. podstatně omezení zatékání vody do vchodů domů Vr 1461, 2, nebytových prostor pod úrovní teras, průjezdu a garáží, zamezení eroze betonu</p> <p>Oprava (sanace) je rozdělena do třech etap:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Terasy nad vchody a nebytovými prostory na severní straně Vr 1461, 2. 2014 2. Průjezd 2015 3. Terasy nad garážemi 2017 <p style="text-align: right;">komplexní oprava včetně izolace, stejná technologie jako u 1. etapy</p> |

| | | |
|----|---|--|
| 19 | Ořna na únikovém schodišti domů Uzb, Mo Kubásek, Zasadí | Opravy hliníkových oken na únikovém schodišti domů Uzb a Mo tak, aby nedocházelo k zatékání vody a úniku tepla Uzb, Mo a Vr 1461 i 2. Probíhá technická příprava, ve které budou uváženy výstupy z připravovaného požárního řešení. Úkol, včetně plánovaných nákladů, přechází z let 2012, 13 |
| 21 | Ořna na hlavním schodišti domů Uzb, Mo Zelený, Kubásek, Zasadí | Výměna úpravních sestav hliníkových oken a panelů na hlavních schodištích domů Uzb a Mo. Je ukončena projektová příprava, vydáno stavební povolení. Odborný odhad nákladů z r.2013 byl na úrovni 4 000 tis. Kč. Ve Vr byla ale vysoutěžena nejmenší cena ve výši 4 700 tis. Kč. vč. DPH. Dále navrženo o vícenákladů za 18.patro (300 tis. Kč) a náklady na likvidaci asbesu (900 tis. Kč). |
| 23 | Ořna stoupaček TUV, SV domů Uzb, Mo Kubásek, Zasadí | Zjištěny pokleslé a deformované stoupačky a jejich vodorovná připojení. Důsledek nekvalitní práce a použití nevhodného materiálu při předchozí výměně stoupaček (vyměna kovového potrubí za plast) v minulém období, kdy domy byly v majetku města Hledáme co neefektivnější způsob opravy Upozornění - při rekonstrukcích bytů je žádoucí zachovat původní přístupnost stoupaček |
| 24 | Interiér - chodby, schody, sklepy Zasadí, Kubásek, Bulani, Zelený | Oprava zdi, vymalování, výměna lina, ev. dveří Příprava úkolu zahájena |
| 25 | Ořna schodů Mo ONP jih Kubásek | Celková oprava schodů do parku. Jejich konfigurace nebude měněna. |
| 26 | Ořna schodů Uzb ONP jih Kubásek | Celková oprava schodů do parku. Jejich konfigurace nebude měněna. |
| 27 | Ořna rozvodu požární vody Kubásek | Oprava rozvodu požární vody v NP 1464/340 - garáže. Jde o potrubí, popraskané mrazem |
| 36 | Spolučást 50%, portál Studio Nails, solárium Kubásek | Schváleno shromážděním (žádost vlastníka). Portál je součástí obvodového pláště budovy. Jde o komerční nebytový prostor, využitý k podnikání vlastníka |
| 38 | Odkoupení NP 1462/341 pro potřeby SVJ | Dosavadní vlastník NP 1462/341, sloužící k umístění ústřední EPS a jako stanoviště domovních služeb a ostravy našich domů, prodává ve veřejné soutěži. Vyděnáno smlouzení minimální ceny z 317 tis. Kč (2013) na 192,7 tis. Kč (2014). Veřejná soutěž skončila ve prospěch našeho SVJ jakožto jediného soutěžitele Kupní cena byla doplácena v r.2015, očekáváme vklad do KN |
| 40 | Provozní technické potřeby a služby | Od roku 2015 jsou odděleny od nákladů na správu dle § 1180 NOZ a nadále financovány z dlouhodobých záloh SVJ (fondu oprav). Správa dle § 1180 NOZ bude plánována a financována zvlášť z krátkodobých záloh SVJ. Provozní technické služby zahrnují položky: 501001,2 spotřeba materiálu, 518001 vrátnice, 518002 telefon, internet, 518006 rozúčtování, právní služby, shromáždění, ostatní služby, 538001 koliky, poplatky 549001 pojištění, 549002 bankovní služby, SÍPO, 549004 ostatní náklady |
| 41 | Rezerva | Od r.2015 není do plánu založena rezerva jako rozpočtová položka, je tvořena ad hoc z úspor rozpočtových nákladů na ostatních položkách plánu oprav Rezerva slouží ke krytí neočekávaných nákladů na likvidaci havarií velkého rozsahu, nebo jiných, objektivně nutných nákladů, které je nutno operativně vynaložit Výbor disponuje rezervou dle zásad, schválených shromážděním vlastníků 6.6.2013. |