

Zpráva revizorky

SVJ Branická 1569-1571 Praha 4

pro shromáždění SVJ 2.10.2018

Tato zpráva je zpracována v souladu s platnými Stanovami SVJ, které m.j. stanoví povinnosti a oprávnění revizora takto: *Revizor je kontrolním orgánem SVJ, který je oprávněn kontrolovat činnost SVJ a projednávat stížnosti jeho členů na činnost SVJ nebo jeho orgánů. Je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů SVJ a vyžadovat od výboru informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na výboru SVJ.*

Vyjádření k anglickým dvorkům

V roce 2017 bylo provedeno osazení 6 mříží do stropních panelů anglických dvorků celkem za 94 741,- Kč (37 292 Kč byla záloha na materiál a 57 442 Kč doplatek za osazení).

Výbor SVJ dne 28.11.2017 rozeslal členům SVJ fotodokumentaci, ze které bylo zřejmé, že odvětrávání a tím i vysoušení dvorků se díky provedené opravě výrazně zlepšilo.

Proto nyní, zhruba po jednom roce od této opravy, překvapuje snaha výboru o provedení další opravy, resp. rekonstrukce dvorků, a to vybourání stropu dvorků včetně jednoho metru širokého pásu živичného povrchu příjezdové komunikace (která ani není ve vlastnictví našeho SVJ) v ceně 692 407,18 Kč. K tomu ještě 57 449 Kč za znovuosazení mříží a 251 190,44 Kč za t.zv. sanaci, t.j. chemické ošetření stěn dvorků.

Celková cena nově navrhované opravy by tedy činila více než jeden milion Kč.

Postup výboru:

1. O nabídkách na realizaci výše uvedeného záměru výbor informoval členy SVJ několik dnů před plánovaným shromážděním SVJ v červnu t.r. bez bližšího zdůvodnění s doporučením, aby realizátorem byla fy Tesan s.r.o.
2. Jako revizorka SVJ jsem požádala výbor o zjednodušený výkres oprav dvorků, aby bylo možno zkontrolovat cenu rekonstrukce obsaženou v nabídkách. Na tuto mou žádost výbor bohužel nereagoval.
3. Protože plánované červnové shromáždění SVJ se v r. 2018 pro nízkou účast neuskutečnilo, bylo následně provedeno hlasování "per rollam". Jeho výsledkem byl nesouhlas s rekonstrukcí dvorků navrhovanou výborem SVJ.
4. Výbor SVJ na výsledek hlasování (viz předchozí bod) reagoval zadáním statického posudku anglických dvorků. Tento posudek k datu vypracování této zprávy revizorky není bohužel k dispozici.

Stav balkonů a lodžii

Na balkony pro bytový dům Branická 118-122 byly zpracovány již tři posudky. Poslední z nich na objednávku výboru vypracoval v květnu t.r. Ing. Šulcek, který v něm na základě vizuální prohlídky konstatoval m.j., že "bylo zjištěno, že dochází jak k povrchové korozi ocelových profilů nosného rámu balkonů a spodní části sloupků zábradlí, tak i lokálně k hloubkové korozi sloupků zábradlí v jejich spodní části v místě připoje sloupků k obvodovému rámu, lokálně již s porušením průřezu sloupku zábradlí. Rovněž dochází ke korozi všech dalších prvků ocelového zábradlí v závislosti na míře údržby a obnovy nátěrů".

V závěrečném doporučení Ing. Šulcek navrhuje m.j. "doplňující průzkum sondami do konstrukce a stav nosných tyčí posoudit".

Podobný problém s balkony řeší též naši sousedé ve stavebně identickém objektu pod strání v ulici Za Mlýnem č. 25, 27, 29, kteří od r. 2015 realizují celkovou revitalizaci svého objektu. Disponují posudky stavu konstrukce balkonů z r. 2013 a 2018 zpracovanými Ing. Březinou. V nich se m.j. konstatuje, že oslabení nosníků korozí nepřesahuje 10%. Nejzávažnější poškození balkonů, podobně jako je tomu u nás, zjistili na západní straně objektu. Již v posudku z r. 2013 byla zdůrazněna nezbytnost úplné výměny konstrukce zábradlí všech balkonů a lodžii. V současné době již balkony opravují - po odkrytí a zjištění aktuálního stavu budou řešit nosníky.

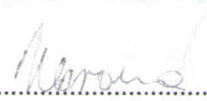
Závěr

Závěrem bych chtěla vyjádřit zájem na tom, aby náš dům byl udržován v dobrém stavu z hlediska jak stavební bezpečnosti tak i ekonomické úspornosti. Opatření jako např. "výměna žárovek, zametení střechy, nebo umístění schránky na reklamy" prezentované výborem nepovažuji z výše uvedeného hlediska za postačující.

Co podle mého názoru chybí nejvíce je odborný dlouhodobý věcný a ekonomicky podložený plán údržby a oprav našich objektů zpracovaný a ověřený odborníky a pokud možno využívající případných státních dotací a výhod. Bez toho hrozí nebezpečí, že budeme prostředky fondu oprav plýtvat na dílčí nekomplexní nebo i objektivně nepotřebná opatření.

V Praze 17.9.2018

Revizorka SVJ


.....
Ing. Ivana Nesvorná