

## ZÁPIS č. 2/2021

z jednání výboru Společenství vlastníků jednotek Praha 8, Zelenohorská č.p. 496-č.p.513,  
(dále také „Společenství vlastníků“)

konaného 17.05.2021 v kanceláři na adrese Praha 8, Zelenohorská 510, PSČ 181 00

### **Program jednání:**

1. Zápis výboru SVJ do rejstříku
2. Ukončení kontroly Nejvyššího kontrolní úřadu („NKÚ“)
3. Požární revize 2021
4. Zvýšení ceny za správu, žádost od SBD Praha
5. Vyúčtování služeb za rok 2020
6. Pronájem nebytových prostor
7. Čištění (rozbor) topné vody v topném systému
8. Vytápění tepelnými čerpadly, nabídka AC Heating
9. Revize elektro rozvodů

### **AD 1.**

Nově zvolený výbor SVJ byl zapsán do rejstříku, funkční období je od 24. března 2021 do 23. března 2026.

### **AD 2.**

Nejvyšší kontrolní úřad (dále jen „NKÚ“), ukončil kontrolu zaměřenou na poskytnutí dotace z programu „nová zelená úsporám“, kterou jsme získali na projekt zateplení našeho domu. Kontrola probíhala od září 2020 do března 2021, výbor SVJ ve spolupráci s projekční firmou Archenergy, která žádost o dotaci zpracovala, poskytli NKÚ všechny požadované dokumenty a potřebná vysvětlení ke kontrolovaným skutečnostem. Celková částka poskytnuté dotace byla 7.772.238,- Kč. NKÚ ve své zprávě konstatuje, že poskytnutí dotace bylo v souladu s právními předpisy.

Jedinou výtkou, je nepředložení písemného oslovení stavebních firem pro druhé kolo výběru, které proběhlo telefonicky. Bylo ale doloženo převzetí podaných nabídek pro druhé kolo v písemné formě, jde tedy pouze o technickou chybu, nemožnost doložit písemný doklad.

Výpis z kontrolního protokolu je přílohou tohoto zápisu, celé znění protokolu je dostupné na stránkách zelenohorska.cz v sekci pro vlastníky.

Výbor SVJ konstatuje spokojenost s výsledkem kontroly, která jasně prokázala, že výbor postupoval v rámci platných právních předpisů.

V souvislosti s kontrolní akcí schválil výbor SVJ úhradu ve výši 5.000,- pro Mgr. Koudelu, který v celém průběhu kontroly poskytoval nezbytnou součinnost s předkládáním dokumentů a jejich interpretací.

### **AD 3.**

Výbor SVJ seznámil vlastníky s výsledkem Preventivní požární kontroly, která proběhla v únoru tohoto roku. V kontrolním zápisu jsou specifikovány závady, které jsou v rozporu s požárními předpisy, a bylo třeba je odstranit. Největším problémem jsou předměty odložené ve společných prostorách (bohužel včetně hořlavých látek), které brání v průchodu a přístupu k hasící technice. Výbor SVJ nařídil vlastníků odložené předměty odstranit, předměty bez vlastníka odstranil po kontrole domu předseda výboru.

K výše uvedenému ještě dodáváme, že výboru SVJ byla doručena „Výzva k podání informace“ od Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, který obdržel udání o porušování požárních předpisů v našem domě. Výbor SVJ na základě poskytnutých informací provedl kontrolu a předmětné závady odstranil (koberece u vchodových dveří).

Závěrem upozorňujeme vlastníky, že pokuta za porušení požárních předpisů může být uložena do výše 500.000,- Kč, v případě jejího uložení, by byla tato částka rozúčtována mezi jednotlivé vlastníky. Myslete na to, až budete opětovně odkládat předměty ve společných prostorách a psát udání.

### **AD 4.**

Výbor SVJ projednal žádost SBD Praha o navýšení ceny za správu domu o 25.000,- Kč měsíčně, což by odpovídalo zvýšení záloh na správu o cca 1,- Kč za m<sup>2</sup>. V současné době činí záloha na správu 2,55 Kč za m<sup>2</sup>, nově by tato částka vycházela na 3,55 Kč za m<sup>2</sup>. Výbor SVJ v současné době nevidí potřebu pro zvýšení ceny za správu, pokud by k se tento stav do budoucna změnil, je třeba tuto změnu projednat a odhlasovat na Shromáždění vlastníků.

### **AD 5.**

Výbor SVJ doručil všem vlastníků vyúčtování služeb za rok 2020, informace k vyúčtování jsou dostupné na nástěnkách v jednotlivých vchodech a internetových stránkách domu, včetně způsobu a termínu vypořádání.

### **AD 6.**

Výbor SVJ informuje vlastníky, že se již podařilo pronajmout zrekonstruované nebytové prostory ve vchodech 504 a 507. V současné době jsou pronajaty všechny nebytové komerční prostory v domě.

### **AD 7.**

Výbor SVJ obdržel nabídku na rozbor vody v topném systému a čištění celého topného systému v domě. Vzhledem ke skutečnosti, že podobná nabídka byla již jednou odmítnuta z důvodu vysoké ceny, nebude se jí výbor znovu zabývat.

**AD 8.**

Výbor SVJ projednal a zamítl nabídku společnosti AC Heating a zajištění vytápění našeho domu pomocí tepelných čerpadel. V současné době není takováto změna ani investice v plánu.

**AD 9.**

Od 20. května bude probíhat revize elektrických rozvodů v domě. Jedná se o elektrická vedení umístěná ve výklenku za výtahem. Žádáme vlastníky o zajištění přístupnosti těchto prostor. Další součinnost není nutná.



## **Kontrolní protokol o kontrole č. 20/19**

„Opatření ke snížení energetické náročnosti bytových domů podporovaná z integrovaného regionálního programu a z programu Nová zelená úsporám“

Kontrola bylo podrobena:

Čerpání peněžních prostředků z programu „Nová zelená úsporám“ poskytnutým na revitalizaci akce „Revitalizace bytového domu na adrese Zelenohorská 496-513, Praha 8 – Bohnice“ č.25000061.

### **Kontrolované období:**

Od roku 2015 do roku 2020, v případě věcných souvislostí i období předcházející a období do ukončení kontroly.

### **Podrobné zaměření kontroly:**

Cílem kontroly NKÚ bylo prověřit, zda kontrolované osoby čerpají a používají peněžní prostředky určené na snížení energetické náročnosti bytových domů účelně, hospodárně a v souladu s právními předpisy. Kontrola NKÚ byla podrobena žádost o podporu č. 25000061 SVJ Zelenohorská a kontrola byla zaměřena na činnosti související s realizací podporovaných opatření v oblasti podpory A – Snižování energetické náročnosti stávajících bytových domů, A2 – Snižování energetické náročnosti (komplexní renovace).

### **Kontrolované skutečnosti:**

1. Kritéria pro poskytnutí podpory a stanovené parametry akce/projektu.
  - 1.1. Byl žadatel vlastníkem budovy, na kterou bylo žádáno o podporu, po celou dobu administrace žádosti?
  - 1.2. Doložil žadatel k žádosti o podporu všechny povinné přílohy?

### **Kontrolou NKÚ nebyly zjištěny nedostatky.**

Kontrolou NKÚ bylo ověřeno, že po dobu administrace žádosti příjemce SVJ Bohnice zůstal vlastníkem budovy, stejně jako v době udržitelnosti. K žádosti o podporu byly předloženy všechny povinné přílohy.

NKÚ konstatuje, že projekt „Revitalizace bytového domu na adrese Zelenohorská 496-513 Praha 8 – Bohnice“ č. 25000061 splňoval všechna pravidla a kritéria pro poskytnutí dotace.

2. Účel a cíl akce / projektu a stanovené parametry projektu.
  - 2.1. Bylo energetické hodnocení řádně provedeno a potvrzeno energetickým specialistou?
  - 2.2. Bylo energetické hodnocení provedeno pro současný i navrhovaný stav budovy?
  - 2.3. Bylo dosaženo cíle / účelu projektu, tj. projektovaných úspor / deklarovaného snížení energetické náročnosti?
  - 2.4. Byly použity materiály a technologie ze Seznamu výrobků a technologií („dále též SVT“), respektive byla doložena jejich certifikace?

### **Kontrolou NKÚ nebyly zjištěny nedostatky.**

Příjemce dodržel stanovený účel akce, tj. stanovené indikátory a parametry k podporovanému opatření. Propočtové hodnoty vyplývající z realizovaných opatření a použitých materiálů zajistily

změnu klasifikace budovy z hlediska hodnocení neobnovitelné primární energie z třídy D do třídy B a použité výrobky a technologie byly certifikované.

3. Sledování skutečných úspor energie a snížení emisí v souvislosti s projektem a prokazování deklarovaných změn ve spotřebě energie.
  - 3.1. Má příjemce nastavený systém sledování spotřeby energie a je schopen dosažené úspory prokázat?
  - 3.2. Odpovídají náklady na jednotky spotřeby energie / na snížení emisí těm hodnotám, které jsou deklarovány v žádosti o podporu nebo jiných relevantních dokumentech?

#### **Kontrolou NKÚ nebyly zjištěny nedostatky.**

NKÚ konstatuje, že příjemce sleduje úspory energií pouze z faktur za dodávky tepla, k jinému sledování úspor energií a snižování emisí není závaznými předpisy nijak vázán. Z předložených faktur za dodávky tepla lze prokázat skutečné snížení spotřeby energie a úspory finančních prostředků za tuto dodanou energii.

4. Pravidla pro zadávání zakázek a jejich dodržování.
  - 4.1. Zvolil příjemce správný druh zadávacího řízení?
  - 4.2. Byla řádně zpracována zadávací dokumentace?
  - 4.3. Odpovídal průběh zadávacího řízení požadavkům zákona?
  - 4.4. Byly splněny podmínky pro zadání zakázky mimo režim zákona?
  - 4.5. Byla realizace opatření prováděna dodavatelem / zhotovitelem s příslušným oprávněním a odbornou způsobilostí?
  - 4.6. Proběhlo uveřejnění veřejné zakázky podle zákona č. 137/2006 Sb., respektive dle zákona č. 134/2016 Sb. a podle zákona č. 340/2015 Sb.?

#### **Kontrolou NKÚ nebyly zjištěny nedostatky.**

Kontrolou NKÚ bylo ověřeno, že žadatel SVJ Bohnice nebyl veřejným zadavatelem a nemusel tudíž postupovat podle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách. Některá pravidla pro oblast zadávání zakázek příjemce nedodržel, konkrétně podmínku transparentnosti průběhu zadávacího řízení při výběru dodavatele.

Komentář výboru SVJ: Jedinou výtkou je nepředložení písemného oslovení stavebních firem pro druhé kolo výběru, protože oslovení proběhlo telefonicky. Bylo ale doloženo převzetí podaných nabídek pro druhé kolo v písemné formě, jde tedy pouze o technickou chybu, nemožnost doložit písemný doklad.

5. Způsobilost výdajů prokazovaných příjemcem.
  - 5.1. Proběhlo financování akce týkající se limitu a výše dotace a způsobilých výdajů v souladu se Závaznými pokyny pro žadatele a příjemce?
  - 5.2. Obsahují doklady o dokončení realizace jednoznačnou identifikaci opatření, identifikaci žadatele a dodavatele, identifikaci předávané dodávky nebo díla, datum předání a podpisy dodavatele a žadatele?
  - 5.3. Je zajištěno, že příjemce nepoužil na stejné položky dotované akce finanční prostředky z jiných programů (dotačních titulů) SR a státních fondů nebo programů a fondů EU?
  - 5.4. Jsou dodržena pravidla týkající se vlastností materiálu před a po obdržení dotace?

- 5.5. Proběhlo závěrečné vyhodnocení a finanční vypořádání žádosti v souladu s podmínkami rozhodnutí o poskytnutí dotace?
- 5.6. Proběhly práce vedoucí ke snížení energetické náročnosti bytových domů v souladu s uzavřenými smlouvami, stavební dokumentací a rozhodnutím o poskytnutí dotace?
- 5.7. Pokud jsou naplněny definiční znaky veřejné podpory, je dodržena maximální možná výše čerpání veřejné podpory žadatelem?

**Kontrolou NKÚ nebyly zjištěny nedostatky.**

Příjemce dodržel všechny pravidla a podmínky způsobilosti výdajů, dokumenty prokazující dokončení realizace podporovaných opatření předložil ve stanoveném termínu, jednotlivé výdaje byly řádně zdokladovány a splnily všechny hlediska způsobilosti. Realizace opatření vedoucích ke snížení energetické náročnosti bytových domů proběhla v souladu s uzavřenými smlouvami, stavební dokumentací a rozhodnutím o poskytnutí dotace.

6. Ostatní závazné podmínky uvedené v právním aktu o poskytnutí dotace
- 6.1. Byly veškeré žádosti o změnu žádosti o podporu oznámeny písemně a doloženy relevantními dokumenty v listinné podobě v originálu, popř. v ověřené kopii?
- 6.2. Předložil žadatel dokumenty prokazující řádné dokončení realizace podporovaných opatření a je konečná výše podpory nižší nebo rovna maximální výši podpory uvedené v akceptačním dopise?

**Kontrolou NKÚ nebyly zjištěny nedostatky.**

Příjemce dodržel všechny pokyny a podmínky podpory stanovené pravidly programu NZÚ.

**Na základě skutečností uvedených v bodech 4, 5 a 6 kontrolního protokolu NKÚ konstatuje, že příjemce SVJ Zelenohorská při čerpání peněžních prostředků z programu NZÚ postupoval v souladu s právními předpisy a pravidly programu NZÚ, s výjimkou pravidel pro zadávání veřejných zakázek, kdy nebyla zachována auditní stopa průběhu výběrového řízení, což není v souladu se zásadou transparentnosti.**