

Kontrolní výbor ZMM

ZÁPIS O KONTROLE

Provedené dne 22. 7. 2020

Kontrolovaný subjekt: Jitka Kozumplíková, vedoucí organizační složky Pasivní bytový dům pro seniory

Předmět kontroly: Provoz Pasivního bytového domu pro seniory

Kontrolované období: 01/2019 - 06/2020

Kontrolní zjištění včetně nedostatků a označení předpisů, které byly porušeny

K 30. 6. 2020 je obsazeno všech 41 bytů, z nich je 32 o velikosti 1+kk a 9 o velikosti 2+kk. Počet nájemníků je 43, z toho 36 s trvalým pobytem v Modřicích. V domě pracuje deset zaměstnanců – 1 vedoucí, 1 údržbář, 4 recepční a 4 pracovnice úklidu, kdy jedna má kumulovanou funkci s provozní. V době čerpání letních dovolených a v období mezi vánočními svátky vypomáhají se zajištěním provozu brigádníci.

V roce 2019 hospodařil PBDS se ztrátou 1 727 192,- Kč. Náklady tvořily 4 761 811,- Kč, výnosy byly ve výši 3 034 619,- Kč. Takřka 100 % příjmů jsou platby nájemníků. Dle usnesení ZMM č. 7Z-4.1.1/2020 dochází od 1. 7. 2020 ke zvýšení nájmu u bytů 1+kk o 400,- Kč a u bytů 2+kk o 600,- Kč. tzn., že nájemné u 1+kk činí nově 6.149 Kč a u 2+kk to je 8.249 Kč. Toto navýšení by ročně mělo zvýšit výnosy o 218 400,- Kč.

Největší část nákladů PBDS tvoří zaměstnanci – včetně odvodů = 3 865 116,- Kč. Již tyto samotné náklady převyšují, a i po zvýšení nájemného budou převyšovat očekávané výnosy. K zaměstnancům se ale přičítají další náklady bezmála ve výši 900 000,- Kč, např. spotřeba materiálu, energií společných prostor, opravy a další. Roční příspěvky klientům jsou aktuálně ve výši 48 000,- Kč (dva dostávají 1 000,- Kč/měs. a jeden 2 000,- Kč/měs.). Celkem asi 15 klientů žádá o příspěvek na bydlení stát. Zvýšené náklady na opravy jsou zdůvodňovány skončením pětileté záruky a nutností řešení neodkladných oprav.

Vedení účetnictví zajišťuje město. PBDS dodává pouze podklady.

Zápisy klientů do Informační knihy PBDS jsou průběžně řešeny.

Z technických důvodů není možné do bytů připojit vlastní pračky. Prádlo se pere ve vlastní prádelně dle potřeby zvláště každému nájemníkovi.

Někteří klienti mají poměrně velké nedoplatky za vyúčtování energií. Bývá pak řešeno RMM pomocí splátkového kalendáře. Při bližším zkoumání KV ZMM zjistil, že větší spotřeba energií vzniká nedodržováním vnitřní směrnice o používání PBDS. Pasivní technologie totiž vyžaduje poměrně přísné dodržování podmínek větrání, jinak dochází k velkým nákladům na vytápění.

Roste zájem o dovoz jídel. V současnosti je využíván asi 20 klienty. Je řešeno ve spolupráci s Restaurací U Trávníčka.

Klienti PBDS si v případě potřeby mohou telefonicky zavolat pomoc z recepce, kde je neustálá služba.

Všichni zaměstnanci absolvují každoročně kurz první pomoci.

Vedoucí PBDS chválí spolupráci s Městskou policií Modřice a s dobrovolnými hasiči.

Při příjmu do PBDS dostává každý klient doporučení, aby si podal žádost do pořadníku na dům s pečovatelskou službou pro případ ztráty své soběstačnosti.

I když se objekt na noc zamyká (vstupní branky), bylo zaznamenáno několik nedovolených vniknutí cizími osobami. Vždy bylo řešeno s městskou policií.

KV ZMM konstatuje, že vedoucí PBDS je ve své práci pečlivá, všude je řádně uklizeno a vše dobře funguje. Ze své funkce má jen minimum možností ovlivnit negativní hospodářský výsledek, který je dán samotnou koncepcí celého objektu.

Návrh nápravných opatření s termínem k odstranění zjištěných nedostatků

Žádné nedostatky při hospodaření PBDS nebyly zjištěny, KV ZMM pouze doporučuje a navrhuje některá vylepšení, která by vedla ke zkvalitnění provozu PBDS.

Vzhledem k tomu, že došlo v minulosti k několika nedovoleným vniknutím do objektu PBDS, KV ZMM doporučuje zahrnout sledování okolí objektu do připravovaného městského kamerového systému.

Aby se zamezilo občasným vysokým poplatkům za vyúčtování energií nájemníků, KV ZMM doporučuje navrhnout systém, který by průběžně upozorňoval na nezvykle vysoké náklady na energii a zabránil tak až po roce nepříjemnému zjištění vysoké spotřeby.

V případě potřeby si mohou klienti přivolat pomoc z recepce pomocí mobilu. Je ke zvážení, zda tuto možnost nezjednodušit pomocí nějakého jednoduchého SOS tlačítka.

Seznam a označení podkladů, o které se kontrolní zjištění opírá

- Zápis z minulé kontroly KV ZMM, která proběhla ve dnech 22. 6. a 17. 8. 2016
- Zpráva o provozu, hospodaření a využívání PBDS v roce 2019 ze dne 26. 2. 2020
- Usnesení č. 7/2020 z 7. řádného veřejného zasedání ZMM
- Účetní doklady za období 2019 a 01-06/2020
- Informační kniha PBDS
- Vzor nájemní smlouvy PBDS

- Předpis nájmu a záloh na energie pro měsíce červen a červenec 2020
- Zásady poskytování sociálního příspěvku klientům
- Dohody o splátkách dluhu
- Vyúčtování záloh klientů na energie za r. 2019

Kontrolující: Mgr. Ing. Libor Procházka, MBA

Sylva Bernátová

S uvedeným zápisem o kontrole jsem byl seznámen dne *14. 8. 2020*

Podpis zástupce kontrolovaného subjektu

Vyjádření kontrolovaného subjektu k výsledkům kontroly.

Kontrolní zjištění beru na vědomí s těmito připomínkami:

- pro větší zajištění klidu a bezpečí klientů a spolupráce s MP by bylo dobré umístit 2-3 kamery k vytipovaným hlavním vstupům do areálu PBDS
- ohledně vysokých nedoplatků při vyúčtování spotřeby energií v bytech připravuji pro topnou sezonu 2020-2021 kontrolní třířázové měření spotřeby tepla ve všech bytech. Dle zaznamenaných průběžných spotřeb budou nájemníkům s vyšší spotřebou tepla opět připomínány možné chyby při užívání celého systému. V souvislosti s výměnou termostatů v bytech jsme rozdali všem nájemníkům podrobný popis „Jak provozovat byt“ zároveň s vysvětlením základních principů ekonomického využití těchto technologií a v průběhu topné sezony kontrolujeme nastavení termostatů a větrání v bytech.
- kromě zavedeného telefonického spojení na recepci byla klientům nabízena možnost zřízení bezpečnostních čipů, určených k okamžitému spojení s policií v případě nouze, ale ze strany nájemníků nebyl zájem. Většina klientů má v bytě připravenou tzv. I.C.E. KARTU, jejíž údaje slouží k informaci v situaci tísně a ohrožení zdraví nebo života.

Podpis zástupce kontrolovaného subjektu