

Úvěr na opravy bytových domů ve Strašicích

Reakce správce BF obce Strašice

Musím bohužel reagovat na článek p. ing. Františka Nerada ze srpnového vydání „Barňáku“, neboť je zde řada mylných a doufám, že ne vědomě uvedených nepravd.

Znovu připomínám, že oprava fasády domu č.p. 460-1 byla provedena na základě výběrového řízení obcí Strašice, finančně zcela průhledná a kontrolovaná. Oprava se prováděla především z důvodu poškození více než 2/3 fasády a jako jediná splňovala veškeré požadavky na dodatečné zateplení (viz fotografie), na rozdíl od ostatních bytovek „Za radnicí“, kde se zateplovací systém prováděl na evidentně poškozených fasádách a hlavně za nedodržování montážních podmínek. Výsledkem takto prováděných prací je soupis mnoha závad a nedodělků, a v současné době dodavatelská firma vůbec nekomunikuje, ačkoli zjištěné závady před více než rokem uznala jako oprávněné. U domů „U hřiště“ je přinejmenším k zamyšlení, že se napřed neprovedly rekonstrukce střešních krytin. Údajně pro nedostatek finančních prostředků. Myslím, že navýšení o nějakých 10 mil. Kč by už na stávajících splátkách tak nebolelo. Dům přece začíná od střechy, nebo ne?

Pan Nerad asi zapomněl, že v letech 2003 až 2007 byly provedeny revitalizace domů U pošty, a to na návrh správce (kupodivu), tj. v programu PANEL. Ovšem s tím, že nájemci souhlasili s navýšením nájmu tak, aby bylo možné půjčku za 15 let splatit, na rozdíl od bytovek Za radnicí, kde k takové dohodě ani nedošlo a ani se o ni nikdo nepokusil. Dříve nešlo zahájit, neboť v roce 2008 byly splaceny ze strany správce poslední splátky úvěru, který byl poskytnut a rekonstrukci rozvodů ústředního vytápění v domech Za radnicí v souvislosti s modernizací vytápění domů a výměny rozvodů studené a teplé vody ve všech nájemních domech obce Strašice. Od roku 2002 do roku 2006 bylo pravidelné navýšování nájemného z politických důvodů zastaveno a objem použitelných prostředků se vlivem narůstajících splátek snižoval.

Od samého počátku správce upozorňoval, že za stávajícího nájemného není možné financovat sjednaný úvěr a zároveň smysluplně udržovat bytový fond, natož odstraňovat zanedbanost.

Znovu připomínám, a lze doložit zpracované podklady předané obci, že v současné době není možné opravit střechy na domech U hřiště, provádět rekonstrukci el. instalací v domech, opravy hydroizolací. Finanční náročnost uvedených oprav je vyčíslena na 15-17 mil Kč. V této částce nejsou zahrnuty náklady na běžnou údržbu a opakované činnosti (revize, odborné prohlídky, požární ochrana, deratizace apod.), které představují minimálně 1.500-1.700 tis. Kč ročně. Přitom z celkových předpokládaných příjmů 10.500 tis. Kč, připadá na splátky půjček a odvodu z hospodářské činnosti správy domů 6.308 tis. Kč, na údržbu zbývá 2.667 tis. Kč.

Za zvláštní považuji názor p. Nerada, že nájemci z každé bytovky dluží cca 3 mil. Kč a tedy ne obec. Pokud vím, úvěrová smlouva je sepsána mezi bankou a obcí. Myslím, že o tom nájemci ani neví. A navíc se jedná pouze o jistinu bez úroků, to znamená, že závazek je cca v celkové hodnotě 6 mil. Kč.

Pro zajímavost předkládám tabulku dluhů po jednotlivých vchodech v revitalizovaných domech 440 - 501. Toto jsou skutečné dluhy, které mají nájemci těchto domů vůči obci ke dni 16.8.2012.

č.p.	dluh
440	108 032 Kč
442	369 761 Kč
444	124 778 Kč
445	190 470 Kč
446	45 918 Kč
447	116 049 Kč
448	32 268 Kč
449	7 842 Kč
450	58 777 Kč
451	188 599 Kč
452	53 082 Kč
453	6 139 Kč
454	92 445 Kč
456	2 581 Kč
457	2 613 Kč
458	64 292 Kč
459	3 551 Kč
	1 467 197 Kč

č.p.	dluh
460	147 717 Kč
461	38 170 Kč
462	4 357 Kč
464	79 177 Kč
465	456 Kč
466	12 648 Kč
490	54 591 Kč
491	8 150 Kč
492	115 731 Kč
493	78 287 Kč
494	66 728 Kč
495	12 649 Kč
496	102 956 Kč
497	20 286 Kč
498	10 071 Kč
499	36 588 Kč
500	13 056 Kč
501	7 734 Kč
	809 352 Kč

Celkem dluh

2 276 549 Kč

Za zcela zavádějící ze strany p. Nerada považuji výrok: „Ročně dnes získává bytová správa 10,5 mil. Kč z nájmu, ale nikdo nevidí, jak se hospodaří, protože byly vyjmuty z rozpočtu obce.“

Každé čtvrtletí dostává obec podrobný rozbor nákladů a výnosů a každá položka je doložena účetním dokladem. Myslím, že názor p. Nerada vychází z úplné nevědomosti a neznalosti provozu bytové správy obce Strašice.

Přesvědčil mě o tom příspěvek z fóra ze dne 17.8.2012. Na vysvětlenou, odvod z hospodářské činnosti představuje platby splátek jistiny z úvěrů a úroků a úhradu investičních akcí za rok 2010. Tyto finance pouze protečou přes účet bytové správy na účet obce Strašice.

Příjmy z nájmu za 1.pololetí roku 2012 jsou 5.265 tis. Kč, odvod z hosp.činnosti 2.999 tis.Kč, správa a ostatní náklady 860 tis. Kč a vlastní údržba a opravy 935 tis. Kč. K 30.6.2012 byl zůstatek na účtech celkem 115 tis. Kč. Rozdíl 365 tis. Kč byl použit na vyplacení přeplatků za placené služby 2011.

Zdeněk Smejkal

