

Zpráva o činnosti výboru a kontrolní komise

04/2017 – 03/2018

1. Výměna nefunkčních čidel za nová čidla

Postupně probíhá výměna stávajících poruchových infračervených pohybových čidel za kvalitnější radiová, u kterých se předpokládá delší životnost v prostorech garáží a chodby v nadzemní části domu. Výměnu a nastavování čidel / zářivek zabezpečuje technik přes spol. Austis.

Tímto zároveň chceme požádat majitele/nájemce aby nezasahovali do nastavení čidel a kontaktovali správce a výbor s návrhem úpravy v případě potřeby.

2. Reklamace služeb Austis – U spol. Austis jsme znovu několikrát reklamovali poskytované služby, které dle výboru nejsou dodávány v kvalitě, rychlosti a s požadovanou péčí o dům.

Od spol. Austis nedostáváme včas informace o chystaných opravách či úpravách. Často reklamujeme opravy, které probíhají zpomalně, jako např. oprava instalace čerpadla trvala 9 měsíců, oprava osvětlení cca měsíc, oprava čidel cca 3 měsíce a i další práce byly pomalé a zdoluhavé jako: oprava těsnění dveří, seřízení dveří, revize požární ochrany, zabezpečení reklamací provedených prací např. MaR, oprava otvírání oken a také neschopnost dohledat dokumenty pro dodavatele, nesystematičnost práce a řešení pojistných událostí trvá i více jak rok.

3. Dlužníci – dluh na zálohách k 31. 12. 2017 činil 105.325,29,- Kč, aktuálně neprobíhá řádné soudní ani exekuční řízení. Dluhy na zálohách se automaticky promítnou v ročním vyúčtování.

4. Oprava vstupních dveří, výměny zámků – probíhají průběžné opravy z důvodu opotřebení, pokusu o vloupání apod. Aktuálně řešíme znovu poškozené dveře do kočárkárny (technická místnost), kde se někdo z lidí, kteří měli přístup do garážového prostoru pokusil dveře vypáčit. Zde dojde k výměně dveří včetně poškozené zárubně.

5. Oprava zvonků a domovních telefonů – V roce 2017 došlo k opravě zvonků cca v květnu/červnu, kdy v době instalace čipového systému došlo k přerušení komunikace domácích telefonů se zvonkovým tablem. Za SVJ byl výpadek způsoben manipulací ze strany dodavatele systému. Dodavatel s tvrzením nesouhlasil, ale závadu opravil. Nyní je systém plně funkční.

6. Přístupový a kamerový systém domu – shrnutí VŘ bylo již popsáno ve správě o činnosti roku 2017 a je možné ji dohledat na web. stránkách SVJ <http://www.kytlicka.eu/news/pozvanka-na-shromazdeni-25-04-2017/>

V krátkosti informace k systému:

Shromážděním byla odsouhlasena maximální celková výše nákladů pro čerpání z Fondu oprav pro čipový systém ve výši **802.082,- Kč**; 1x čip ke každému bytu v max. ceně **196,- Kč** a 1x dálkové ovládání ke každému park. stání v max. ceně **932,- Kč** a **291.214,- Kč** pro kamerový systém.

Instalace a plné zprovoznění systému trvalo delší dobu, než bylo prvotně plánované. Výbor s KRK se rozhodli systém spouštět postupně, tak aby nedošlo k zamezení přístupu do domu

nebo garáží. Postupné zavedení systému bylo i z důvodu obezřetnosti vzhledem k prvotní nestabilitě.

K převzetí celkového systému došlo 09/2017. Systém aktuálně funguje bez problému.

Kamerový systém byl spuštěn již 06/2017. Výbor na základě doporučení vícero firem při VŘ a i přímo od dodavatele odsouhlasil interní směrnici tak, aby nedošlo k zneužití zaznamenaných materiálu.

Informace k systémům jsou k dispozici na linku zde:

<http://www.kytlicka.eu/cipovy-pristupovy-system/>

<http://www.kytlicka.eu/kamerovy-system/>

Na závěr přikládáme reálné náklady za jednotlivé systémy, čipy a ovladače hrazené z FO:

	Výše plnění schválená shromážděním	Předpokládané/ plánované čerpání z FO	Reálné náklady	Rozdíl reálný náklad vs. plán schválen shromážděním
Čipový systém	802.082,- Kč	546.225,60 Kč	544.636,37 Kč	
Čip	46.452,- Kč	27.800,10 Kč	27.800,10 Kč	
Dálkové ovládání	216.224,- Kč	132.666,30 Kč	132.666,30 Kč	
Kamerový systém	291.214,- Kč	236.750,50 Kč	236.750,50 Kč	
Náklad celkem	1.355.972,- Kč	943.442,50 Kč	941. 853,27 Kč	-414.128,73 Kč

7. **Odpad** – Na základě rozhodnutí shromáždění byl objednán vývoz BIO odpadu. Kontejner je k dispozici v prostoru kontejnerů mezi bloku B a C.

http://www.ave.cz/cs/sluzby/odpadove-hospodarstvi/biologicky-odpad?gclid=Cj0KCQjwy9LVBRDOARIsAGqoVnslcjw3uDP7xx_kDr37Tqpwh7xYy6DKOoy8kD2K-HcBA4Q_N2qRITeEaAgRREALw_wcB#orderServiceContent

8. **Pojistné události** – za rok 2017 a do 03/2018 byly řešené pojistné události odcizení topných těles, rozbitého osvětlení, vyloupených dveří do technické místnosti a poškození garážových vrat. Aktuálně bude řešeno znovupoškození dveří a zárubní do technické místnosti.

Vzhledem k stálým pojistným událostem dochází každoročně k navyšování výše pojistky. Jedná se o důsledek počtu a výše pojistných událostí/škod. Výměna pojišťovny na výši pojistné částky nebude mít požadovaný finanční dopad, vzhledem k tomu, že pojišťovny zkoumají i stávající škodní průběh.

9. **Řešení opravy EPS** – V červnu 2017 došlo k úpravě původně nastaveného a navrženého systému EPS. EPS byla předělaná tak, aby k vyvolání požáru došlo přímo přes požární tlačítka anebo přes kouřové čidla. V minulosti mohl být požární poplach vyvolán i poruchou např. VZT, anebo UPS/MaR. Oprava probíhala se souhlasem HZS a pod kontrolou fy. M-Connection, která zabezpečuje připojení našeho domu na pult centrální ochrany (HZS).

V současné době řešíme stále nedorešené otevírání nouzového odvětrávání (okna) v 6NP. Okna se otevírají a zároveň spouštějí VZT na chodbách bez evidentního povelu od EPS. Systém kontrolovaly zodpovědné firmy a nedošly k žádnému závěru vady. Aktuálně řešíme možnost monitorování jednotlivých částí systému, abychom mohli vadu dohledat a zabezpečit nápravu.

10. **UPS – profylaxe, výměna baterií** – v průběhu léta došlo k výměně baterií pro UPS. Baterie byly vyměněné za nové z důvodu konce jejich životnosti – nové mají živostnost cca 5 let.

Dále došlo k uzavření smlouvy na pravidelné profylaktické zkoušky s účelem kontroly systému UPS a jeho udržování v plně funkčním stavu. Po profylaktické zkoušce došlo k úpravě nabíjecí části systému a doplnění části jedné z UPS.

11. **Úklid** - v posledních letech jsme několikrát reklamovali kvalitu a rozsah úklidu. Vzhledem k okolnostem, že v roce 2017 došlo k rapidnímu zhoršení kvality a četnosti úklidu v rozporu s uzavřenou smlouvou a s vedením společnosti Kliro nebyla rozumná řeč ohledně nápravy, došli jsme k závěru vypsát VŘ na nového dodavatele služeb.

V listopadu bylo vypsáno VŘ na dodavatele úklidu. V prosinci byla vypovězena původní smlouva o úklidu se spol. Kliro.

VŘ na úklid se účastnilo celkem 5 firem. Po druhém kole jsme vybrali firmu, která z našeho pohledu byla pro náš dům nejideálnějším řešením. Úklid domu a garáží probíhá strojně a má odpovídající reference a navíc cenově byla 2 nejlevnější.

S firmou Hammifro byla v únoru 2018 podepsaná smlouva na úklid domu a garáží s počátkem spolupráce od 1. 3. 2018. Věříme, že jsme vybrali firmu, která ví, co dělá a že se nám podaří dostat náš bytový dům do stavu odpovídajícímu jeho stáří – tzn. vyčistit/odmýt podlahy a spáry tak, aby dům ožil.

12. **Úprava smluvní dokumentace** – máme nové smlouvy na servis UPS, EPS, domácích telefonů a systému zvonkového tablu a čipového/kamerového systému.

13. **Odběr el. energie** – v druhé polovině roku stoupla spotřeba el. energie primárně v garážích v bloku C a B. Jedná se o nárůst spotřeby el. energie o cca 30%. Pokud spotřeba neklesne na standardní úroveň, budeme muset začít kontrolovat odběry energie v jednotlivých sklepech.

14. **Zeleň** – v měsíci leden 2018 jsme dostali od stávající firmy výpověď ze smlouvy o spolupráci. Aktuálně probíhá VŘ na údržbu zeleně.

15. **Malování** – aktuální stav stěn v nejfrekventovanější a nejvíce využívané části domu je po 3 letech od posledního malování v „katastrofálním“ stavu. Majitele a návštěvníci se k domu nechovají vždy zodpovědně čemuž napovídají rýpance na stěnách, kopance, šmouhy, nepořádek od zvířat (psů), čištění bot o schody nebo zábradlí což kvalitu života v našem domě zbytečně snižuje a dům se znečišťuje. Výbor se rozhodl pro zlepšení poptat CN na malbu schodiště z 2NP do 2PP. Tato změna spolu s novým úklidem by měly náš dům zase trochu zlepšit.

16. **Jiné opravy** – požární ucpávky, poruchy osvětlení v suterénu, petice na úpravu protihlukové stěny/vozovky na ul. Kbelská, úklid střechy, oprava svodu ze střechy sekce A

V Praze dne 2. 5. 2018

za výbor Michal Zemčák, předseda výboru