



Zpráva o činnosti výboru a kontrolní komise

04/2019 – 03/2020

1. Výměna nefunkčních čidel za nová čidla

Nadále probíhá postupná výměna stávajících porouchaných pohybových infračervených čidel (v prostorách garáží a chodby v nadzemní části domu). Výměnu a nastavování čidel / zářivek by měl zabezpečovat technik nově přes spol. Optimcare popřípadě subdodavatel přes spol. Optimcare.

Výměnu žárovek v bytové části domu zajišťovali i částečně i členové výboru. V nadzemní části domu probíhá postupná výměna žárovek za LEDkové.

V garážích jsme začali testovat LED trubice, které mají nižší spotřebu (25W místo původních 58W) a delší životnost. Pořizovací náklad je vyšší, ale návratnost vychází cca do 8 měsíců. Pokud se při testování potvrdí delší životnost, můžeme očekávat úsporu i za servis.

Tímto zároveň chceme požádat majitele/nájemce, aby neměnili nastavení čidel a případné změny nastavení řešili s výborem prostřednictvím mailu. Čidla v garážích jsou nastavena tak, aby rozsvítila danou sekci na cca 2-3 minuty.

Dlouhodobě řešíme rozdělení osvětlení do více částí v rámci každého bloku tak, abychom mohli snížit spotřebu el. energie a ušetřit tím další finance.

V bytové části domu došlo k upravení čidel tak, aby nebyla aktivní všechny čidla na chodbách, ale jenom vybraná čidla, které jsou vyměněná za kvalitnější, s delším rozsahem. Práce spojená s výměnou a identifikací porouchaných čidel je tak snazší, což by mělo vést k dlouhodobé úspoře. Toto nastavení testujeme již cca 6 měsíců v 5. a 6. patře každého bloku.

2. Změna správcovské spol. Austis (původní) za novou spol. OptimCare

Po shromáždění byla druhý den spol. Austis doručena výpověď z důvodu porušování smluvních povinností. Spol. Austis se snažila tuto výpověď napadnout jako neplatnou. Po osobní schůzce s vedením společnosti, kde jsme se domluvili na způsobu ukončení spolupráce, navrácení veškeré dokumentace a předávce účetnictví a všech dalších dokumentů nové správcovské společnosti, jsme také proplatili neuhrazené fakturace za rok 2018. Fakturace za rok 2019 měla být následně řešená – a to úhradou jedné měsíční odměny/poplatku správci. Další fakturace nebudou v rámci vyrovnání účtovány, a to vzhledem k tomu, že práci správce vykonával z velké části výbor.

Finálně jsme nedostali od spol. Austis některé dokumenty, které měla zabezpečit. Poslední společná schůzka se spol. Austis proběhla v 08/2019. Po dodání posledních dokumentů proběhne uzavření dohody o finančním vyrovnání. Tuto část bychom rádi dořešili v roce 2020.

Po uzavření správcovské smlouvy a smlouvy o GDPR se spol. OptimCare, výbor předal seznam majitelů, veškeré uzavřené smlouvy vč. informací o jednotlivých smlouvách, vyúčtování za před. účetní období, seznam všech plateb, revize atd.

Nový správce dostal hned v květnu přístupy do bytového domu, kde se seznámil na místě s bytovým domem. Technici byli provedeni členem výboru po BD. Výbor správci hned na začátku května předal



Společenství vlastníků pro dům č. p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9,

IČO:241 97 556

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

www.kytlicka.eu

i seznam veškerých závad na BD a domluvil se na zaevidování závad, a na způsobu vykonávání prací a jejich veškeré evidenci.

V prvním měsíci správce zaevidoval všechny majitele bytů, garáží a sklepů. Načetl transakce z účtu pro jednotlivé majitele za rok 2019, přebral účetnictví. Od počátku docházelo ke kontrole většiny zaevidovaných údajů do systému správce. Začátkem léta proběhlo vyplacení přeplatku za vyúčtování za účetní období 2018.

V průběhu června výbor dostal dokument – technický audit domu, který byl vypracován v rámci nástupu na BD spol. Oprimcare. S techniky byl domluven postup odstranění jednotlivých závad v průběhu léta (pokud šlo o závady, které přímo odstraňoval pracovník správce), nebo dle možnosti u dodavatelů.

Na konci léta bylo vidět, že správce závady nestihá odstranit v lhůtách, které byly domluvené, a o zpoždění výbor neinformoval. Na podzim jsme požádali o aktualizaci dokumentu tak, abychom viděli, co vše bylo opraveno a co nám zůstává opravit. Update byl proveden nekorektně – tzn. nebyly podchycené veškeré skutečné stavy provedení/neprovedení oprav. Na základě nespolehlivosti požádal výbor o výměnu technika. Nový technik nastoupil na dům před koncem roku.

Mimo jiné správce nedodržel domluvené lhůty pro kontrolu objektu a odstraňování závad, vč. evidence veškerých závad. Technická činnost je proti spol. Austis na jiné, lepší úrovni ale neodpovídá tomu, co nám bylo prezentováno a několikrát i na osobních schůzkách slíbeno.

Zaklecování popelnic – správce dostal úkol v 05/2019 s termínem do konce 07/2019 zabezpečit cenové nabídky, tak abychom provedli práce na zaklecování pokud možno v létě. První cenovou nabídku jsme dostali až na podzim, a obsahovala jen část veškerých prací. Více k zaklecování v samostatném bodu níže.

Správce není z pohledu předsedy výboru dostatečně iniciativní – např. při řešení požadavku na instalaci LED trubic do výtahu. Členové výboru tak zajišťovali některé významné činnosti za Správce, i přes jeho upozornění na nedostatečné plnění smlouvy.

V únoru probíhala finalizace účetní uzávěrky, napočítávání úroků z prodlení majitelů, kteří nehradili zálohy v termínech a podobně. V rámci tohoto výbor zkontroloval veškeré příchozí platby za rok 2019 proti evidenci správce, tak abychom potvrdili korektnost zaznamenaných dat. Nebylo identifikované pochybení se špatně započítáním/přirazením platby.

Od března jsme na BD dostali nového technika domu. Kteří v porovnání s předchozími dvěma techniky má aktuálně viditelnější výsledky práce.

Závěr: Spolupráce se spol. Austis byla ukončená pro SVJ bez větších problémů/potíží a škod pro SVJ. Výboru se podařilo ušetřit na úhradách plateb a slevách vyjednaných celkem za spol. Austis 115.778,85 Kč s tím, že ještě řeší další slevu za nedodání posledních dokumentů 38.592,95 Kč.

Neplněním smluvních ujednání u správce spol. Optimcare, výkonem práce za spol. Optimcare výbor ušetřil na platbách v roce 2019 celkem 27.080 Kč.

Celkově výbor ušetřil (za Austis a OptimCare) minimálně 142 858,85 Kč (pokud se domluví s Austisem tak až 181 451,80 Kč). Nebýt činnosti výboru, nad rámec běžné agendy, tuto částku bychom zaplatili navíc v roce 2019 za správu.



Společenství vlastníků pro dům č. p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9,

IČO:241 97 556

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

www.kytlicka.eu

Výbor na shromáždění vlastníků navrhne část této úspory, která vznikla tím, že výbor převzal(udělal) část práce za Austis/Optimcare vyplatit výboru jako mimořádnou odměnu v průměru 19tis Kč v čistém na člena výboru dle podílu práce na těchto úsporách.

3. **VŘ kalorimetry a vodoměry** – výbor koncem roku poptával správce, proč neprobíhá výběrové řízení na dodavatele kalorimetrů a vodoměrů. Kalorimetry byly cejchované s platností do 02/2020 včetně). Správce nevěděl o nutnosti zpracovat výběrové řízení, přestože měl k dispozici veškerou historickou dokumentaci k domu. Výbor vypracoval poptávkový dopis s instrukcemi a nechal správce poptat cenovou nabídku v rámci 1.kola výběrového řízení. Celkově bylo poptaných 8 společností.

Souhrn nabídek výbor zpracoval a poptal dodavatele o upřesnění nabídek i s požadavkem na úpravu cen. Po druhém kole VŘ výbor rozhodl o objednání výměny kalorimetrů a vodoměrů od spol. Ecoterm. Jejich cena byla nejnižší a zároveň jsme s touto společností měli i historicky dobré zkušenosti. Cena za výměnu kalorimetrů za repasované kalorimetry byla 418.909 Kč a za vodoměry 233.827 Kč. Pro srovnání v roce 2014 jsme měli objednávku za cenu 407.462 Kč za kalorimetry a 218.592 Kč za vodoměry.

Instalace kalorimetrů probíhala v průběhu února 2020. Nové vodoměry zatím bez dálkového odečtu budou měněné nejpozději k novému roku 2020/2021, pokud bude schválena legislativní změna zákona, která určí dřívější termín ukončení možnosti instalace těchto vodoměrů, které nejde odečíst na dálku.

Výbor se rozhodl pro instalaci těchto vodoměrů i z důvodu úspory fin. prostředku.

4. **Návrh zabezpečení BD** – po zkušenostech které máme, tzn. že kamerový systém nám pomohl snížit náklady na některé záležitosti údržbu a spolu i s čipovým systémem pomohli snížit i počet škodných událostí. Máme za to, že systém byl dobře zvolen. Nadále se ale běžné setkáváme s tím, že majitelé/nájemníci a návštěvy nedbají o stav našeho domu, a to hlavně tam kde kamery nejsou k dispozici, nacházíme různé kopance na stěnách, díry ve stěnách a podobně.

Výbor se předběžně informoval u dodavatele na možnost rozšíření kamerového systému tak, aby kamera byla na každém patře a zabírala prosto, který není směrem k bytům, ale zabíral by hlavní chodbu směrem k výtahu a schodišti. Předběžná dohadná cena na rozšíření systému by byla cca 450tis Kč s DPH.

5. **Dlužníci** – dluh na zálohách k 31. 12. 2019 činil 34.904,- Kč. Aktuálně je podaná jedna žaloba na úhradu dluhu na zálohách.
6. **Oprava vstupních dveří, výměny zámků** – průběžné opravy z důvodu opotřebení apod. Začátkem roku 2019 došlo k seřízení dveří (hlavních, zádveří a dveří do garáží 1PP/2PP), zároveň byla identifikována závada na hlavních dveřích v bloku C. Zde došlo v květnu 2019 k výměně dveřních závěsů a ramínka zavírače. V průběhu roku 2019 jsme několikrát zaznamenali poškození dveří. Postupnými pokusy o vypáčení dveří dochází k jejich postupné destrukci, konstrukce dveří se ohýbá a je těžší zabezpečit jejich seřízení. Aktuálně probíhá nacenění celých dveří pro bloky A/B/C. Výměnu bychom rádi provedli v rámci řešení pojistné události uplatněné u pojišťovny. Náklady by se zde mohly vyšplhat až na cca 400tis. Kč.

Cenová nabídka na výměnu je k dispozici od 15/04/2020. Aktuálně čekáme na vyjádření pojišťovny.

7. **Oprava zvonků a domovních telefonů** – V roce 2019 došlo v únoru k úpravě zavírání dveří. Následně na konci roku v listopadu došlo ke kontrole nastavení zavírání/otevírání čipovým systémem bez shledání závady. V případě poruchy kontaktujte výbor k domluvení opravy.



Společenství vlastníků pro dům č. p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9,

IČO:241 97 556

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

www.kytlicka.eu

8. **Odpad (klece)** – na základě rozhodnutí shromáždění byl objednán u správce projekt na uzamčení popelnic. Po správci spol. Optimcare jsme žádali zabezpečení cenové nabídky na zaklecování popelnic v souladu s rozhodnutím shromáždění. První cenová nabídka na zaklecování dorazila až na konci léta v hodnotě cca 200tis. Kč. CN na propojení se stávajícím čipovým systémem dorazila až koncem roku na částku kolem 120tis Kč. V cenách není vypracování projektu – který musí být schválen na TSK Praha, kvůli vedení kabeláže mimo dům. A výkopové práce pro kabeláž mezi domem a popelnicovými stánky. Celková cena se tak dostává odhadem na cca 400tis Kč. Aktuálně správce ještě zjišťuje, co vše potřebujeme u stavebního úřadu a u magistrátu k povolení natažení a umístění kabeláže.

Shromáždění odsouhlasilo náklady do max. 200 tis Kč. Což by výbor nebyl schopný splnit. Aktuálně čekáme na finalizaci ceny provedení celé akce tak, abychom mohli shromáždění představit cenovou nabídku k případnému přeschválení.

Dále bychom chtěli apelovat k třídění a využívání popelnic na tříděný odpad. Například v období Vánoc. Než svátky začaly, se u popelnic objevila například krabice od televize a podobně. Tato krabice patří do tříděného odpadu. Žádáme, aby každý majitel/obyvatel domu přiložil ruku k dílu, aby se nám tady spolu bydlelo příjemněji.

9. **Pojistné události** – za rok 2019 do 04/2020 byly dořešené pojistné události poškození kontejnerových stánků. Dále stále v řešení jsou dvě pojistné události – poškození dveří pro vstup do bytového domu, a protečení vody z 07/2019 z rozvodu topení.
10. **Pojistka** – koncem roku 2019 spol. Allianz vystavila nový předpis pojistného na rok 2020. Předpis byl s navýšením cca 20% a to přesto, že jsme v průběhu roku 2019 neměli téměř žádné pojistné události nebo plnění. Ani přes snahu výboru se s pojišťovnou Allianz nebylo možné domluvit na ponechání stávající výše pojistky. Výbor se proto rozhodl poptat správce na nové návrhy pojistky. Výbor poptal taktéž pojišťovny sám. Dostali jsme nabídku od spol. Slavia a od Kooperativy. Výbor se na základě srovnaných podmínek rozhodl o pojištění u spol. Slavia. Bližší informace o změně pojišťovny byly zveřejněny i na web. stránkách Společenství.
11. **Řešení opravy EPS (elektronického požárního systému)** – systéme je aktuálně plně funkční. Koncem roku 2019 začala úprava pro otevírání okna v 6NP pomocí EPS. Oprava byla dokončená v lednu 2020. Aktuálně by se okna v 6.p. na odvětrávání neměla samovolně otevírat.
12. **UPS (náhradní zdroj el. energie) – profylaxe/revize** – na začátku roku 2020 došlo k revizi systému. V jednom z bloků byla identifikována chybná součást zařízení. V průběhu března 2020 došlo k výměně zařízení. UPS je aktuálně plně funkční bez závad.

13. **Úklid** – začátkem prosince 2019 došlo spol. Dussmann k vypovězení uzavřené smlouvy na úklid společných částí domu. Výbor se rozhodl vyzkoušet s hledáním nové uklízací spol. správce. Ten poptal dvě společnosti. Obě společnosti poskytly Společenství vlastníků cenové nabídky. V rámci výběrového řízení došlo k úpravě cen a k vybraní finální společnosti. Nová spol. která uklízí náš BD od 03/2020 je spol. Vladimíra Matěchy.

Vzhledem k aktuální situaci s koronavirem výbor zajistil u úklidové společnosti úklid s dezinfekcí v tomto rozsahu: tlačítka výtahu, madla zábradlí, kliky vstupních dveří a zádveří.

14. **Zeleň** - aktuálně probíhá údržba zeleně bez smlouvy, tzn. údržba je prováděna na objednávku u dodavatele. Začátek zahradnických prací v r. 2020 je plánován na duben.



Společenství vlastníků pro dům č. p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9,

IČO:241 97 556

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

www.kytlicka.eu

15. **Malování** – na základě poptávky, jsme obdrželi cenovou nabídku na výmalbu celé bytové části domu. Cenová nabídka je ve výši 450tis Kč bez DPH. Výbor předloží na shromáždění maximální možnou cenu ke schválení. Poté proběhne poptávka dalších dodavatelů.
16. **Stěrky** – v únoru 2019 po nasněžení a roztání většího množství sněhu navezeného do garážové jednotky jednotlivými majiteli aut, došlo k protečení vody přes porušenou stěrku v některých částech z 1.PP do 2.PP. Koncem února byla na místě spol. Coming, která měla navrhnout možnost opravy tak, aby nedocházelo k průniku vody do podlaží. Tato opravná akce se společností Austis již nikam nedospěla. Poptali jsme společnost Optimcare, aby záležitost dořešila. Výsledek byl nulový, až v září 2019 jsme dostali informaci od správce, že spol. Coming neví, co vlastně chceme.
- Výbor převzal iniciativu na sebe, zmapoval garáže a poptal cenovou nabídku na opravu stěrky jak v 1.PP tak v 2.PP. Vzhledem k tomu, že množství poškozených stěrek a následně i opravovaných míst bude hodně, chce výbor s dodavatelem domluvit 2 termíny tak, abychom omezili pohyb majitelů v garážích pokud možno co nejméně. Opravy se neobejdou bez omezení pohybu, je potřeba opravit popraskanou stěrku i na místech v uličkách před výjezdem z 2.PP do 1.PP. Každá fáze oprav bude trvat 5 pracovních dní, kdy přes opravované místo nesmí auta projíždět.
17. **Výtah** – V průběhu roku 2018 byly opravované závady způsobené běžným provozem. Aktuálně řešíme porušování smlouvy o servisu servisní společností Otis. Mimo jiné řešíme možnost výměny stávajících trubek za LED trubice. Trubice byly objednané v prosinci a od ledna se čekalo na výměnu prvních LED trubek v prvním výtahu – výměna proběhla na konci února. Po vyzkoušení funkčnosti došlo k objednání a výměně i v dalších výtazích a instalace by měla proběhnout v průběhu března. Spotřeba zde byla snížena z 2x80w za osvětlení ve výtahu na 2x25w.
18. **Žaloba se spol. Skanska** – V únoru 2019 došlo k soudnímu jednání, na kterém soud rozhodl v neprospěch společenství vlastníků. Žalobu zamítl. Zamítnutí bylo z důvodu procesních záležitostí. Výbor přebral rozsudek i s právními zástupci, kteří již nedoporučili další řešení.
- V létě se výbor potkal se zástupci spol. Skanska, přebrali jsme situaci na BD, která způsobuje při větších nárazových srážkách přetečení vody do garážové jednotky přes výlevku v garážích apod. Spol. Skanska jako gesto dobré vůle přišla na BD zkontrolovat se subdodavatelem kotvení potrubí kanalizace, zkontrolovali jeho průchodnost kamerami a zkontrolovali funkčnost zpětných klapek. Správce upozornili na potřebu provádět některé kontroly pravidelně. Výsledek – spol. Skanska nenašla žádné usazeniny v potrubí a ani žádné špatně ukotvené potrubí.
19. **STA** – Aktuálně přijímáme DVB-T2 bez problému.
20. **Havarijní služba** – službu zabezpečuje správce, spol. Optimcare přes své techniky, nebo sub-dodavatele. Kontakty jsou k dispozici na nástěnkách nebo na webu.
21. **Potrubní oddělovač** – jedná se o zařízení na požární potrubí v sekci B v 2.PP. Zařízení vlivem zanesení nečistot začalo protýkat a voda se dostávala do prostor garáže. Záležitost dostal v květnu 2019 k řešení správce spol. Optimcare. Požadavky na řešení ze strany výboru byly jasně definované. Tím, že ani do ledna 2020 nedošlo k dořešení dle požadavku výboru, výbor zabezpečil sám přes subdodavatele. Druhou část – čištění dané armatury pak správce s domluveným technikem dořešil. Armatura bude muset být ještě jednou přечиštěná, po měsíci funkčnosti začala znovu protékat.



Společenství vlastníků pro dům č. p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9,

IČO:241 97 556

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

www.kytlicka.eu

22. **Oprava hydroizolace na balkónech** – v rámci kontroly objektu byly identifikované problémy s hydroizolací u jednoho balkónu. V průběhu léta byla identifikovaná majitelem/čl. výboru další stejná závada na dalším balkónu. Správce zabezpečil cenovou nabídku na opravu. K opravě hydroizolací došlo v první prosincový víkend.
23. **DZP** – dokumentace zdolávání požáru – došlo k aktualizaci dokumentace tak aby byla plně v souladu i s informacemi o čipovém systému a o aktuálním správci objektu.
24. **Dokumentace do OR** – do OR byla po loňském shromáždění zaslána účetní závěrka, v souladu se zákonem. Zároveň na podzim, po odstoupení člena výboru p. Tomáše Dýčky, byla do OR zaslána aktualizace statutárního orgánu.
25. **Jiné opravy a řešení** – požární ucpávky, poruchy osvětlení v suterénu, úklid střechy, aktualizace dokumentace OR, aktualizace zvonkových tabel, voda v garáží přes výlevku apod.

V Praze dne 18. 04. 2020

Zpracoval:

Michal Zemčák

Jaromír Toufar