



Zpráva o činnosti výboru a kontrolní komise

08/2020 – 03/2021

1. Výměna nefunkčních čidel za nová čidla a LED trubice/žárovky

Nadále probíhala postupná výměna stávajících porouchaných pohybových infračervených čidel (v prostorách chodeb v nadzemní části domu). Výměnu a nastavování čidel provádí technik spol. Optimcare popřípadě subdodavatel přes spol. Optimcare.

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

V nadzemní části domu proběhla v průběhu října a listopadu výměna žárovek za LEDkové.

Výbor předloží k Per rollam hlasování návrh možnosti „převedení úspor“ do FO a to tím, že navrhne snížení zálohy za el. energií a toto snížení by zvýšilo příjem FO garáží. Tzn. majitel by neměl pocítit změnu zálohy, popřípadě nepatrnou a úspory by pomohly tvořit FO.

Výbor žádá majitele/nájemce, aby neměnili nastavení čidel a případné změny nastavení řešili s výborem prostřednictvím mailu.

V bytové části domu, došlo k upravení čidel tak, aby nebyla aktivní všechna čidla na chodbách, ale jenom vybraná čidla, které jsou vyměněná za kvalitnější, s lepším dosahem. Práce spojená s výměnou a identifikací vadných čidel je tak snazší a rychlejší, což by mělo vést k dlouhodobé úspoře. Toto nastavení je již v celém domě.

2. Děti v garáží v době COVID-19

V poslední měsíce se opakovaně stává, že se garáže využívají na hraní s dětmi, popřípadě dětí samotných. Na tuto skutečnost jsme byli několikrát upozorněni různými vlastníky. Tímto, chceme vyzvat rodiče, aby lépe hlídali své děti a nepouštěli je do prostor garáží na bruslení, jízdy na kole, hraní fotbalu a podobně. Garáže nejsou bezpečná zóna určená na hry. Rozumíme, že stávající období různých omezení není pro nikoho z nás příjemné, avšak je potřeba myslet na bezpečnost nejen dětí samotných ale i majetku ostatních.

3. Práce se spol. OptimCare

Správce, mimo jiné, nedodržel domluvené lhůty pro kontrolu objektu a odstraňování závad, vč. evidence veškerých závad. Technická činnost je proti spol. Austis na 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 níž.

V únoru 2021 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 2020 proti evidenci správce, tak abychom potvrdili korektnost zaznamenaných dat. Nebylo identifikováno pochybení při zaúčtování/přirazení platby.



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

Od března 2020 máme nového technika, který má aktuálně v porovnání s předchozími technikami viditelnější výsledky práce. Práce technika je vždy po dokončení kontrolována a technik dostává nové požadavky / priority na další návštěvy bytového domu. Toto je jediná cesta, která se nám alespoň částečně osvědčila.

Neplněním smluvních ujednání u správce spol. Optimcare, výkonem práce za spol. Optimcare výbor ušetřil na platbách v roce 2020 celkem 44.159 Kč.

4. **VŘ kalorimetry a vodoměry** – tak jak již výbor informoval v předchozí správě domu, došlo k výměně vodoměru a kalorimetru. 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 proběhla v únoru 2020. Nové vodoměry zatím bez dálkového odečtu byly vyměněny v 01-02/2021.

5. **Návrh zabezpečení BD** – Výbor vypsal VŘ na dodavatele kamerového systému (CCTV). Poptány byly společnosti napřímo a přes poptávkové portály. Celkově jsme dostali 9 cenových nabídek v rozmezí 220-505tis. Kč s DPH. Po upřesnění požadavku na instalaci a aktualizaci CN jsme se dostali na ceny od 240tis Kč s DPH.

Vybraná byla spol. Mobiltech s cenou instalace a propojením s původním kamerovým systémem za cenu 244.736 Kč vč. DPH.

V únoru 2021 došlo ke kamerovým zkouškám na místě (BD). Podpis smlouvy o dílo a instalace je předpokládána na 03-04/2021.

Oproti předběžně odhadované ceně na rozšíření systému dojde k úspoře financí ve výši cca 200tis Kč vč. DPH. Původně odhadovaná a schválená cena na investici byla 450tis Kč vč. DPH.

6. **Dlužníci** – dluh na zálohách k 31. 12. 2020 činil 28.324 Kč. Aktuálně není podaná žádná žaloba na úhradu dluhu na zálohách.

7. **Oprava vstupních dveří, výměny zámků** – záležitost je stále v řešení. Tak jak bylo sděleno již na shromáždění v 09/2020, máme od pojišťovny na nové dveře 249.500 Kč.

Od původního dodavatele spol. Vekra máme naceněnu výměnu všech 3 vstupních portálů za cenu cca 395tis. Kč. K tomu je potřeba počítat s propojením na čipový systém – tzn. cca dalších 50tis Kč.

Aktuálně jsme znovu poptali další spol., které by byli ochotné poskytnout případně CN, nebo navrhnout opravu, která by problémy s vstupními portály vyřešila.

8. **Oprava zvonků a domovních telefonů** – V roce 2020 došlo v srpnu 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.

9. **Odpad (klece)** – na základě rozhodnutí shromáždění byl objednán u správce projekt na uzamčení popelnic. Od správce spol. Optimcare jsme žádali zabezpečení cenové nabídky na zaklecování popelnic v souladu s rozhodnutím shromáždění.

Zaklecování je nutné rozdělit do 3 částí, přičemž každá z nich má jiného dodavatele:

- 1) **Zaklecování stávající konstrukce** – výbor se rozhodl, že bude řešit kompletní výměnu zákrytových



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

desek ve stejném designu (stávající desky se snadno lámou), namísto pouhého uzavření rozdíl v ceně již není zásadní celková cena za 3 kontejnerová stání je cca 200 tis Kč. S ohledem na řešení navazujících činností bylo přehodnoceno technické řešení na posuvné dveře, tak aby bylo pro vlastníky vhažování odpadu komfortní i pro vozíčkáře a děti.

- 2) **Projekt a stavební povolení pro kabelovou trasu** k zajištění napájení a ovládání – k realizaci výkopu/podvrtu je nutný projekt a stavební povolení, které vyžaduje mimo jiné vyjádření od všech dotčených sítí kolem domu (vodovod, kanalizace, elektro, telko), výbor navrhuje využít provizorně stožár pro převis kabeláže. Po obdržení stavebního povolení kabeláž přetáhnout pod zem - tuto část řeší správce spol. Optimcare. Aktuálně správce zjišťuje, co vše potřebujeme u stavebního úřadu a u magistrátu k povolení natažení a umístění kabeláže. Výbor řeší i variantu porvrtu a natažení kabeláže bez nutnosti kopání kabelové trasy.
- 3) **Komunikace a napájení elektrozámků přes čipový systém** – napojení na stávající čipový systém zajistí stávající dodavatel a servisní společnost, tak aby byl zajištěn spolehlivý provoz. CN na propojení se stávajícím čipovým systémem dorazila až koncem roku na částku kolem 180 tis Kč.

Celková cena se tak dostava odhadem na cca 400tis Kč, bez výkopových prací nebo podvrtu. Shromážděním byla schválená investice do výše 500tis Kč bez DPH.

10. **Pojistné události** – za rok 2020 jsme neměli evidované žádné pojistné události
11. **UPS (náhradní zdroj el. energie) – profylaxe/revize** – na začátku roku 2021 došlo k revizi systému. Ve všech z bloků byla identifikována chybná součást zařízení. V průběhu února 2021 došlo k úpravě zařízení. UPS je aktuálně plně funkční a bez závad.
12. **Úklid** – k úklidu nemáme žádné výtky, naopak dostali jsme informace o spokojenosti s úklidem.
13. **Zeleň** – aktuálně probíhá údržba zeleně bez smlouvy, tzn. údržba je prováděna na objednávku u dodavatele. Začátek zahradnických prací v r. 2021 započal v dubnu. Plánujeme vysázet do prázdných míst novou zeleň.
14. **Malování** – na základě rozhodnutí shromáždění z 09/2020 bylo rozhodnuté vykonání malování bytové části domu v max. ceně 500tis Kč bez DPH. Malování proběhne v r. 2021.
15. **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.

Oprava měla proběhnout v 12/2020, ale to nebylo nakonec možné vzhledem k nízkým teplotám. Oprava se tedy opět posunula na teplejší měsíce. Po roztání sněhu v 01-02/2020 došlo k identifikaci dalších míst



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

k opravě. Bude potřeba opravit velkou část stěrky v 1pp primárně v bloku B a C. Oprava stěrky již bude mít i zásah do FO.

16. **Výtahy** – Aktuálně se spol. Otis řešíme stávající smlouvu a její nastavení. Spol. Otis nám vyhrožuje ukončením smluvní spolupráce z důvodu neakceptace nového návrhu smlouvy
17. **Havarijní služba** – službu zabezpečuje správce, spol. Optimcare přes své techniky, nebo sub-dodavatele. Kontakty jsou k dispozici na nástěnkách nebo na webu.
18. **Dokumentace do OR** – do OR byla po loňském shromáždění zaslána účetní závěrka, v souladu se zákonem.
19. **Alternativy náhrady výměníku od Pražské teplárenské** – záležitost bude výbor dál prověřovat a řešit v průběhu roku 2021 po dokončení změn na kamerovém systému a malování.
20. **Dilatace** – výbor objednal opravy dilatací mezi sekcemi A a B. Po kontrole provedených oprav dojde k opravám dilatací i mezi blokem B a C. K opravě by mělo dojít po změně počasí – opravu odhadujeme na květen.
21. **FO (dlouhodobá tvorba FO)** – v souladu s představeným návrhem dlouhodobé revize fondu oprav na shromáždění 09/2020 výbor aktuálně navrhuje změnu. Změna je podpořená úspory na el. energiích garáží a touto úsporou výbor navrhuje navýšit FO pro část domu garáže. Úprava na zálohách bude mít na majitele i pozitivní dopady v průměru na gar. stání cca 160 Kč za rok, a 39 Kč za rok pro majitele sklepu.

Ohledně dalších změn nastavení FO bude výbor vlastníky dále informovat i s případnými návrhy.

22. **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 13. 03. 2021

Zpracoval:

Michal Zemčák

Jaromír Toufar