



Zpráva o činnosti výboru a kontrolní komise

04/2021 – 03/2022

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

Průběžně probíhá výměna stávajících vadných pohybových infračervených čidel (v prostorách chodeb v nadzemní části domu). Výměnu a nastavování čidel provádí technik spol. Optimcare pravidelně.

Výbor dále řeší možnosti rozdělení osvětlení garáží na více okruhů v rámci každého bloku tak, abychom snížili spotřebu el. energie a ušetřili tím další finance – poslední vyčíslení projektu, odhadu práce s natažením nové kabeláže a úpravou jističů, bylo v řadu stovek tisíc. Výbor žádá od OptimCare odpovídající cenovou nabídku. Zatím bez výsledku.

Výbor žádá vlastníky/nájemníky, aby neměnili nastavení čidel a případné změny nastavení řešili s výborem prostřednictvím mailu. Není akceptovatelné, aby uživatelé bytového domu a garáží měnili nastavení svévolně a zvyšovali tak náklady na elektřinu a servis ostatním vlastníkům.

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. Stávající nastavení se jeví, jako správné, za poslední rok jsme neměli žádné hlášené potíže.

2. Děti a dospělí v garážích, nejen v době COVID-19

Opakovaně se stává, že se garáže využívají na hraní s dětmi, popřípadě dětí samotných. Na tuto skutečnost jsme byli opakovaně 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. Za poslední 2 roky byl již 2x vyměněn technik domu. Aktuálně od 12/2021 máme nového technika.

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 2021 celkem 99 360 Kč.

4. Zabezpečení BD – Výbor vypsál VŘ na dodavatele kamerového systému (CCTV). Poptány byli společnosti napřímo a přes poptávkové portály. Celkově jsme dostali 9 nabídek v cenovém rozmezí 220 – 505 tis. Kč s DPH. Po upřesnění požadavku na instalaci a aktualizaci CN jsme se dostali na ceny od 240 tis 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. Instalace byla dokončená v 04-05/2021. Oproti předběžně odhadované ceně na rozšíření systému došlo k úspoře financí ve výši cca 200 tis Kč vč. DPH. Původně odhadovaná a schválená cena na investici byla 450 tis Kč vč. DPH.

Výbor za posledních 12 měsíců poskytl PČR záběry z kamerového záznamu celkem 3x. Naposledy v únoru 2022 kdy došlo k vykopnutí dveří. Záběry výbor využil i v případě, kdy si neznáma osoba v prostorách BD udělala toaletu – na konci února 2022. Po dohledání záznamu došlo k odstranění znečištění.



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

5. **Dlužníci** – dluh na zálohách k 31. 12. 2021 činil 29 753 Kč. Aktuálně je v řešení příprava na podání jedné žaloby na úhradu dluhu.
6. **Oprava vstupních dveří, výměny zámků** – situace se nezměnila.
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.

Nepodařilo se nám ani správci získat další CN na opravu/výměnu vstupních dveří. Výbor se shodl na tom, že dveře za nabízenou cenu od spol. Vekra měnit nebude.
7. **Oprava zvonků a domovních telefonů** – V lednu 2022 došlo v ke kontrole nastavení zavírání/otevírání čipovým systémem bez shledání závady. V případě poruchy kontaktujte výbor k domluvení opravy. V únoru 2022 došlo k výměně domovního telefonu u jednoho z majitelů.
8. **Odpad (klece)** – na základě rozhodnutí shromáždění byl u správce objednáán 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 stávajících zákrytových desek, tak aby byla celá konstrukce ve stejném designu (stávající desky se snadno lámou) namísto pouhého uzavření, přičemž rozdíl v ceně již není zásadní a odstraní se tak problémy a budoucí náklady na výměnu polámaných desek.
V průběhu výběrového řízení došlo několikrát k upřesnění zadání, přičemž v lednu 2021 bylo počítáno s otevíráním dveří na pantech a celková cena za 3 kontejnerová stání byla cca 240 tis Kč bez DPH. S ohledem na nevhodné řešení, kdy každé křídlo dveří mělo téměř metr jsme došli k závěru, že toto řešení není vhodné a přešli jsme na posuvné dveře v horní, původně otevřené části, následně po různých úvahách a konzultacích došlo k rozhodnutí rozšířit posuvné dveře na celou výšku konstrukce, což je výsledné řešení, které je pro vhazování odpadu komfortní i pro vozíčkáře a děti.
Kvůli komplikacím s výkopem (projekt, stavební povolení a služebnosti) bylo zadání dále rozšířeno o sloupky, pro provizorní převis kabelů k napájení a ovládání čipového systému.
Dramatický vývoj cen oceli na trhu měl bohužel nepříznivý vliv na cenu celého díla. Kvůli změnám technického řešení došlo k objednání až v říjnu 2021 a celková cena konstrukcí se tak dostala na 311.610 Kč bez DPH.
- 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 podvrtu 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.

Shromážděním byla schválená investice do výše 500tis Kč bez DPH.

Výboru se podařilo sjednat nové klece, které se instalovali v únoru a březnu tohoto roku. Jejich výroba byla objednaná od října r. 2021. Cena za výrobu a instalaci kleci byla 311.610 Kč bez DPH. Příprava kabeláže nás vyšla na 23.535 Kč bez DPH, výkopové práce na 120.000 Kč bez DPH a následně dodělaní čteček a propojení se stávajícím systémem celkem za 58.870 Kč. Celkově se náklad dostal na 514.015 Kč bez DPH. Výbor tím překročil rozpočet o 14.051 Kč.



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

9. **Pojistné události** – za rok 2021 jsme měli evidované pojistné události:
 - Poškození gar. vrat – v řešení přes OptimCareV roce 2022 v únoru došlo k poškození/vykopnutí skla na dveřích v bloku C. Škoda byla řešená jako vandalismus přes PČR a pojišťovnu.
10. **UPS (náhradní zdroj el. energie) – profylaxe/revize** – na začátku roku 2022 došlo k revizi systému. Ve všech blocích domu je UPS plně funkční a bez závad.
11. **Úklid** – k úklidu nemá Výbor žádné výtky, naopak dostali jsme informace o spokojenosti s úklidem.
12. **Zeleň** – beze změny – údržba zeleně probíhá bez smlouvy, tzn. údržba je prováděna na objednávku u dodavatele. Začátek zahradnických prací v r. 2021 započal v dubnu. Nadále plánujeme vysázet do prázdných míst novou zeleň. V minulém roce se nám toto i kvůli situaci s Covidem nepodařilo s dodavatelem dojednat.
13. **Malování** – na základě rozhodnutí shromáždění z 09/2020 došlo k realizaci výmalby bytové části domu v max. ceně 500 tis Kč bez DPH.

Výbor poptal v rámci VŘ opakovaně správce o doložení CN na výmalbu BD a současně aktivně hledal a řešil možnosti vymalování BD. V rámci VŘ se nám podařilo dostat z 8 potencionálních zájemců 5 cenových nabídek. S cenovou nabídkou nám pomáhala i bývalá předsedkyně paní Lenka Doleželová, které i takto chceme poděkovat. Ve finále jsme se dostali na nejlepší cenu 515 975,10 Kč s DPH. Což je o cca 60tis. Kč s DPH méně, než byl původně schválen max. rámec.

Cenové nabídky se pohybovaly od této vybrané ceny až po 1 mil. Kč. s DPH. V rámci malování a následných oprav po našich sousedech a některých majitelích jsme museli rovnou nechat některé chodby opakovaně přemalovat. Mrzí nás, že ne všichni majitele dbají na to, aby naše práce a finance, které na opravy našeho BD vynakládáme byla vidět. Některé stěny měsíc po vymalování vypadají jako před výmalbou. Vícenáklad za opravy malby byl 12.215,30 Kč s DPH.

14. **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 01-02/2021 došlo k identifikaci dalších míst 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. Aktuálně čekáme na možné termíny oprav od dodavatele.

15. **Havarijní služba** – službu zabezpečuje správce, spol. Optimcare přes své techniky, nebo subdodavatele. Kontakty jsou k dispozici na nástěnkách nebo na webu. V případě potíží je potřeba kontaktovat správce, ten kontaktuje členy výboru, pokud je to nutné.
16. **Dokumentace do OR** – do OR byla po loňském shromáždění zaslána účetní závěrka, znovu zvolení výboru, v souladu se zákonem.



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

17. **Alternativy náhrady výměníku od Pražské teplárenské** – jak bylo sděleno v minulosti Výbor záležitost bude řešit více po dokončení malování, klecí apod. Aktuálně řeší a bude pokračovat v řešení možnosti zapojením tepelných čerpadel, popřípadě v kombinaci s fotovoltaikou. Máme poptaného dodavatele na možnosti řešení, zatím bez viditelného pokračování.

Fotovoltaika – výbor SV měl několik schůzek s dodavatelem fotovoltaiky, a ani jednou se nám nepodařilo dostat CN na osazení fotovoltaiky na BD. Dodavatele přestanou reagovat. Následně jsme dostali echo (neoficiálně), že firmám se nevyplatí čekat na schválení a složité organizování fotovoltaiky na BD, vzhledem k vysoké poptávce jednoduchého řešení fotovoltaiky na běžné rodinné domy. Na BD našeho typu by navíc musel dodavatel řešit ještě složitější papírování z důvodu velikosti fotovoltaiky.

V roce 2022 by měly být nové podmínky dotací pro bytové domy, výbor se FVE bude nadále věnovat.

18. **Dilatace** – k opravě dilataci proběhlo mezi jednotlivými sekcemi a to v 05/2021. Nemáme hlášené žádné problémy/reklamace.

19. **Problémy s teplou vodou** – v březnu se začaly objevovat problémy s teplou užitkovou vodou – teplota a někdy i barva vody neodpovídala standardu, tj. voda není dostatečně teplá, a navíc bývá zakalená až rezavá.

Záležitost jsme řešili se správcem a s technikou. Na BD byli instalatéri i dodavatel tepelné energie Pražská teplárenská. Pražská teplárenská chodí teď soustavu pravidelně kontrolovat – dle vyjádření PT je teplo dodávané do systému dostatečné a problém s dodávkou neidentifikovali. Přesto má začátkem dubna proběhnou výměna čerpadla na okruhu TÚV. V meziobdobí došlo ke kontrole a odvzdušňování veškerých stoupaček. Správce má za úkol řešit tuto záležitost s nejvyšší prioritou, tak, aby zjistil a odstranil závady co nejdříve.

S případnými podněty v této věci se obraťte přímo na správce.

20. **FO (dlouhodobá tvorba FO)** – vzhledem k zvyšování záloh z důvodu změn cen zboží a služeb výbor zatím nepředkládá nové návrhy na změnu / nevýšení záloh do FO.

21. **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 2. 4. 2022

Zpracoval:
Michal Zemčák
Jaromír Toufar