



Zpráva o činnosti výboru a kontrolní komise

04/2022 – 10/2023

1. Pravidelná výměna čidel osvětlení za nová čidla a LED trubice/žárovky

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

Výbor stále 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 řádu stovek tisíc. Výbor žádá od OptimCare odpovídající cenovou nabídku. Zatím bez výsledku.

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

2. Hry a sport v garáží

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, jízdu na kole, hraní fotbalu a podobně. Garáže nejsou bezpečná zóna určená na hry, i s ohledem na bezpečnost nejen dětí samotných, ale i majetku ostatních.

3. Práce se spol. OptimCare

Správce, v minulosti opakovaně nedodržel domluvené lhůty pro kontrolu objektu a odstraňování závad, vč. evidence veškerých závad. Za poslední 3 roky byl již 4x vyměněn technik domu. Od 10/2022 máme pro potřeby BD přiděleného nového technika – Tomáše Nováka.

Práce technika je 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 2022 celkem 44 160 Kč.

4. Zabezpečení BD – Výbor za posledních 18 měsíců poskytl PČR záběry z kamerového záznamu celkem 2x.

5. Dlužníci – dluh na zálohách k 31. 12. 2022 činil 29 753 Kč. Aktuálně k 31.10.2023 činí celkový dluh na zálohách 9 906 Kč.

6. Oprava zvonků a domovních telefonů – V lednu 2023 došlo ke kontrole nastavení zavírání/otevírání domovním systémem bez shledání závady. V případě poruchy kontaktujte výbor k domluvení opravy. V průběhu roku 2023 došlo k výměně domovního telefonu v jednotkách kusů.

7. Čipový systém a výpadky – čipový systém se v průběhu roku 2023 potýkal s několika výpadky a poruchami. Před létem jsme celý systém reklamovali dodavateli. I přesto, že záruční doba systému již vypršela, došlo k zajištění reklamačního servisu. Dodavatel v systému identifikoval problematické chování řídicích jednotek. V rámci cca 6. měsíců docházelo pravidelně k úpravám těchto řídicích jednotek – úpravy nepomohly zajistit plně funkční stav, bez nepřijatelného chování systému. Systém byl následně řešen i s výrobcem jednotlivých komponent. Výrobce řídicí jednotky opravil a podílel se i na a jejich nastavení, aby po zapojení dosáhl bezproblémového provozu a spolehlivé funkčnosti celého systému.

Po dobu oprav byly některé řídicí jednotky demontovány a nahrazeny jednotkami používanými pro kontejnerová stání, zajistili jsme tak funkčnost systému pro dům, došlo ale k nefunkčnosti čipového systému u popelnic, zůstaly tak po dobu oprav odemčené. Od října, kdy proběhl poslední servis s nastavením systému a zprovozněním veškerých řídicích jednotek je **systém pod kontrolou a plně**



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

funkční. Poslední update proběhl dne 15.11.2023 v odpoledních hodinách, kdy došlo z tohoto důvodu ke krátkému výpadku systému.

Výbor má možnost systém na dálku deaktivovat v případě potíží. Systém je dále možné v případě potřeby deaktivovat spuštěním požárního poplachu. Výbor s dodavatelem aktuálně řeší i možnosti deaktivace systému v prostoru garáží, bez nutnosti spuštění požárního poplachu.

Jako další opatření výbor zprovoznil možnost otevření garážových vrat pro výjezd prostřednictvím řídicí skříně, která je vpravo od garážových vrat, i bez pomoci čipu, nebo ovladače – stisknutím tlačítka s šipkou směr nahoru.

V případě jakýchkoliv problému/potíží se systémem žádáme o okamžité kontaktování techniků správce, kteří jsou k dispozici nonstop. Správce následně objedná havarijný servis u dodavatele, dle servisní smlouvy a urgentně předává informace členům výboru.

Výbor zároveň schválil úpravu čipového systému o další bezpečnostní prvek – bezpečnostní tlačítko za sklíčkem v garážích a u vstupu do garáží, kterým by bylo možné deaktivovat čipový systém a otevřít buď příslušné dveře, nebo celý systém, bez požárního poplachu. Jedná se o bezpečnostní opatření, kterým by bylo možné předejít nepříjemným situacím.

8. UPS – Powerbidge – BD má pro potřeby požární ochrany systém záložního zdroje energie/baterie „UPS“. Tento náhradní zdroj je pravidelně revidován jednou ročně, začátkem kalendářního roku. V tomto roce revize neidentifikovala žádný problém – **ve všech blocích domu je UPS plně funkční a bez závad.** Revizní technik v rámci kontrol simuloval požární pohotovost a prověřil funkčnost zavření požárních rolet v garážích a spuštění nuceného odvětrání systémem VZT, při shozených jističích spol. části domu a garáží.

9. HZS – Hasiči – Koncem roku 2022 došlo k udání (jedním z vlastníků) na Hasiče, kvůli nepořádku v garážích a nadměrnému počtu vozíků, tvořících překážky v nouzových únikových cestách. HZS provedl kontrolu a zjistil nedostatky (hořlavé předměty na parkovacích stáních, překážky v únikových cestách, vč. motocyklů mimo parkovací stání) za které jsme začátkem roku 2023 dostali pokutu – tato pokuta bude přeúčtována vlastníkům, u kterých hasiči zjistili pochybení a zdokumentovali fotografiemi. Pro odstranění nedostatků jsme dostali termín, ve kterém jsme pomoci správce zajistili nápravu pomoci opakovaných výzev, letáků a následnou likvidaci neodstraněných předmětů – náklady na likvidaci budou přeúčtovány vlastníkům, u kterých bylo pochybení zaznamenáno.

Začátkem roku 2023 došlo opět k udání na HZS (stejným vlastníkem), tentokrát na celý bytový dům. Správce opět kontaktoval všechny vlastníky, aby dodržovali požární bezpečnost a nenechávali ve společných prostorách žádné předměty. Kontrolou HZS za účasti Správce a výboru nebyly shledány žádné nedostatky.

Tímto vás žádáme o dodržování pravidel (zákaz ukládání jakýchkoli předmětů v prostorách garáží a bytového domu) a upozorňujeme, že dle stanov může Společenství vlastníků udělit pokutu jednotlivým vlastníkům, a to i bez kontroly HZS.

10. Úklid – k úklidu nemá Výbor žádné výtky, naopak jsme dostali informace o spokojenosti s úklidem.

11. Zeleň – údržba zeleně probíhá bez smlouvy, na objednávku u dodavatele. Začátek zahradnických prací v roce 2023 započal v dubnu. Nadále plánujeme vysázet do prázdných míst novou zeleň. Alternativně, bude-li vlastníky požadovaná likvidace/omezení zeleně kvůli přemnožení hlodavců, zajistíme její úpravu.

12. Stěrky podlah v garážích – na konci roku 2022 se podařilo výboru zajistit opravu stěrky v garáži v 1PP. Opravy stěrky byly nutné z důvodu zabezpečení funkčnosti garáží i na další dlouhé období. Opravou se podařilo odstranit protékání vody z 1PP do 2PP. Nemělo by tak docházet k poškozování betonové konstrukce garáží. Výbor zde se spol. OptimCare řešil organizaci a omezení pohybu vozidel a vlastníků v garážové jednotce. Ve výsledku se podařila oprava všech identifikovaných poškození zabezpečit, a to bez větších potíží s provozem garážové jednotky. Oprava byla prováděna ve dvou etapách, za plného provozu. Výbor tak nemusel uzavřít celou garáž. Omezení byli někteří vlastníci vybraných parkovacích



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

stání, kterým se za komplikace omlouváme a děkujeme za uvolnění parkovacích stání po dobu oprav.

13. 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, je-li to nutné obratem.

14. Dokumentace do OR – do OR byla po loňském shromáždění zaslána účetní závěrka, v OR jsou vždy aktualizované veškeré údaje v souladu s požadavkem legislativy.

15. Alternativy náhrady výměníku od Pražské teplárenské – Výbor prověřuje možnosti náhrady, nebo kombinaci výměníku a další technologie pro vytápění domu, např. tepelná čerpadla, popřípadě v kombinaci s fotovoltaikou. Za tímto účelem zjištění možnosti řešení máme poptaného dodavatele.

Výbor po konzultacích s různými dodavateli došel k závěru – že osazovat na střechu tepelná čerpadla (dále jen „TČ“) není vhodné řešení, především z následujících důvodů:

- vysoká zátěž po stránce statiky (jedno TČ váží přes 1100 kg), pro ohřev vody bychom potřebovali minimálně 3x TČ a další minimálně 3X TČ pro ohřev na teplo.
- pravděpodobnost vibrací z TČ, které by pocítili minimálně domácnosti, přímo pod usazeným TČ
- problematické vedení potrubí ze střechy do prostoru výměníku tepla – v garážích.

Sice by tepelná čerpadla byla energeticky výhodná, ale aktuálně toto řešení pro BD není realizovatelné.

Výbor dále zvažuje možnosti elektrokotle, a dalších el. možností příhřevu vody pro BD z případných přebytku el. energie z fotovoltaiky.

16. Fotovoltaika (FVE) – výbor SVJ se po konzultaci s několika dodavateli a na základě studie rozhodl předložit vlastníků možnost úspor pomocí fotovoltaické elektrárny. Na střechu domu bychom rádi instalovali elektrárnu o velikosti 120-150 kWp, aktuálně počítáme s možností využití i bateriového uložení o velikosti cca 90 kwh.

Elektrárnu lze využít na snížení spotřeby společných prostor, snížení nákladů na ohřev vody, ale i pro vlastní spotřebu bytových jednotek, pro které jsou dvě možnosti využití:

- Varianta 1 – s jednotným odběrným místem pro celý BD.
- Varianta 2 – s jednotným odběrným místem pro společné prostory a komunitním sdílením pro BJ.

FVE Varianta 1:

První velká úspora je již při sloučení odběrných míst do jednotného odběrného místa, a to následně napájet i elektřinou vyrobenou pomocí vlastní elektrárny na střeše. Co to znamená – vlastníci bytových jednotek by se vzdali svých smluv u jednotlivých dodavatelů el. energie a elektřinu by dostávali přes SVJ. Toto se dá přirovnat k období, dodávek vody a tepla pro jednotlivé bytové jednotky – BJ. Každá bytová jednotka by měla podružné měření el. energie – obdobně jak je to u vody a tepla.

Výhody:

- ekonomická výhodnost – každá bytová jednotka tak ušetří měsíčně za distribuční poplatky, které musí hradit za připojení distributorovy (spol. PRE), bez ohledu na to, jestli odebírá / nedoobírá el. energii. Stačí že je možnost odběru. Tento poplatek má být od nového roku 233 Kč. K tomuto poplatku platí každý byt poplatek za připojení odběrného místa dodavateli el. energie – poplatek je v průměru cca 100-120 Kč. Shodně i pro odběrné místa pro společné prostory SVJ.
- Již aktuálně (v roce 2023) by sloučení odběrných míst na těchto poplatcích ušetřilo ročně cca 970.000 Kč. Každá bytová jednotka by jen na svých poplatcích ušetřila ročně cca 3.950 Kč. A to nepočítáme s navýšením, které přijde v dalším roce/letech.
- úspora na spotřebě společných prostor cca 300-500 Kč / ročně za BJ (BJ – bytová jednotka), cca 150-250 Kč / garážové stání a cca 30-50 Kč za sklep. Další úspora cca 2.500 – 3.800 Kč za BJ ročně za využívání el. energie z fotovoltaiky.
- celková úspora za byt odhadem cca 6.800 – 8.300 Kč / BJ / rok



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

- lepší přehled o aktuální bilanci výroby a spotřeby elektřiny v domě, což lze v případě složitějšího systému s akumulací nebo i ohřevu vody/tepla využít k ještě lepšímu řízení a optimalizaci spotřeby, a zajistit si tak nižší účty za elektřinu a teplo. Možnost využití el. energie z fotovoltaiky až do 90 - 95%.
- možnost získání lepší ceny silové složky el. energie pro BD a jednotlivé byty z důvodu velkého odběru přes jedno odběrné místo.
- nárůst hodnoty nemovitosti

Nevýhody:

- vlastníci bytů přicházejí o svá individuální zákaznická práva, pro dům existuje jen jedno odběrné místo.

FVE Varianta 2:

Zde by došlo ke sloučení odběrných míst do jednotného odběrného místa jak u varianty 1, s rozdílem toho, že by se to týkalo jen odběrných míst společných částí domu. Úspora by zde byla již jen výši 30.000 Kč / rok. Rozdíl od první varianty je v tom, že vlastníci BJ by i nadále používali svého dodavatele elektrické energie a hradili dále jak poplatek za odběrné místo a distribuci i za jistič. Vlastníci by se ale mohli (nemuseli) přihlásit k možnosti využití přebytku elektrické energie z elektrárny, kterou nespotebovaly společné prostory domu a dostat tak možnost využít námi vyrobené energie. V tomto případě by došlo ke změně elektroměru od distribuce za tzv. chytrý elektroměr. V tomto případě je možnost využitelnosti el. energie z fotovoltaiky do výše cca 60–80 %. Električka v tomto případě odchází do sítě mimo bytový dům, a pomocí chytrých elektroměrů a jejich evidování k SVJ by bylo možné část přebytků zpětně využít pro snížení el. energie jednotlivých bytových jednotek.

Výhody:

- majitelům nadále zůstává možnost vybrat si dodavatele el. energie podle sebe
- úspora na spotřebě společných prostor cca 300-500 Kč / ročně za BJ, cca 150-250 Kč / garážové stání a cca 30-50 Kč za sklep. Další úspora cca 1.500 – 3.000 Kč za BJ ročně za využívání el. energie z fotovoltaiky a úspora za sjednocení odběrných míst pro společné prostory SVJ.
- Přebytky do sítě v této variantě by byli větší než u varianty 1 – prodejem by se získaly další finanční prostředky cca v stejné výši jako úspory za spotřebovanou energii v společných prostorách SVJ
- celková úspora za byt odhadem cca 2.000 – 3.400 Kč / rok
- nárůst hodnoty nemovitosti

Nevýhody:

- v této variantě by bylo možné alokovat na BJ max. 0,5 Kwh na BJ. V případě, že by měla bytová jednotka okamžitý odběr větší, nedokázala by se využít veškerá el. energie z fotovoltaiky a bytová jednotka by tak musela dokoupit el. energie ze sítě od prodejce, i přesto, že soused není doma a nevyužívá svojí alokaci na el. energie z fotovoltaiky.
- nemožnost snížení cen. el. energie tak jak v případě velkoodběratele (varianta 1)
- nemožnost z fotovoltaiky využít téměř maximální výrobu el. energie. Možnost využití el. energie z fotovoltaiky cca 60–80 %.
- SVJ nedokáže vyhodnotit kolik el. energie zpětné jednotlivý majitele odeberou a nastavit tak další případné opatření s ohledem na pomoci využít větší množství el. energie v bytových jednotkách.
- delší návratnost – menší měsíční úspora finančních prostředků.

Varianta 1 by SVJ stála – do 13 mil Kč z toho je možnost získat dotaci až 5,52 mil Kč. Tzn. náklady tak budou jen 7.480.000 Kč. Návratnost investice cca 4,2 roku. Úspora za 25 let odhad cca 45 mil Kč.

Varianta 2 SVJ vyjde do 10,5 mil. Kč z toho je možnost získat dotaci až 4,755 mil Kč. Tzn. náklady tak budou jen 5.745.000 Kč. Návratnost investice cca 6,2 roku. Úspora za 25 let odhad cca 22 mil 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

V obou případech je návratnost investice velmi zajímavá. SVJ má záměr využít postupné čerpání dotace, již v době instalace technologie. Investice bude pokryta z fondu oprav, bez nutnosti financování.

V případě schválení by byla provedena studie statiky, došlo by k vytvoření projektu, zajistila by se požární bezpečnost, schválení licence u energetického úřadu, schválení distributora el. energie, schválení stavebního povolení a schválení dotaci na dotačním úřadě. V ceně jednotlivých variant jsou již i tyto práce započítány. Veškeré tyto kroky i s vybudováním elektrárny by zabraly cca 12-18 měsíců.

Auto-nabíječky – jsme omezeni kapacitou elektrické sítě domu. První nabíječky by vyčerpaly kapacitu interní el. sítě domu a zároveň bychom tím vyčerpali kapacitu pro případné náhradní zdroje tepelné energie. Dle vyjádření pana Fitznera (revizní technik požární ochrany) vzniká nový předpis pro nabíječky do společných garáží. Požadavky, které by měly být v předpise – bezpečné stání pro nabíjení je min. šířka 3,5 m, sprinklery; stabilní hasící zařízení s odvodem kouře a tepla; plán transportu hořícího vozidla ven z garáže a další omezení. Výbor v případě zájmů majitelů vyzve/poptá město, elektro společnost – PRE apod. na možnosti instalace auto nabíječek na parkovištích v okolí bytového domu.

17. **FO (dlouhodobá tvorba FO)** – **vzhledem ke zvyšování záloh z důvodu navyšování cen zboží a služeb výbor zatím nepředkládá nové návrhy na změnu / navýšení záloh do FO.**
18. **Jiné opravy a řešení** – požární ucpávky, poruchy osvětlení v suterénu, úklid a kontrola střechy, aktualizace dokumentace OR, aktualizace zvonkových tabel, voda v garáži přes výlevku apod.

V Praze dne 15. 11. 2023