



Zpráva o činnosti výboru a kontrolní komise

10/2023 – 10/2024

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 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. Pokud vlastníci identifikují i prostory, kde světla svítí mimo standardní dobu svícení – moc dlouho/krátce, informujte o tom výbor SVJ.

2. Aktualizace kontaktních údajů

Tímto žádáme vlastníky o aktualizaci kontaktních údajů vůči SVJ. Je pro nás i pro správu domu velice důležité mít korektní kontaktní údaje na Vás, popřípadě na Vaše uživatele/nájemníky bytů. Jedná se o údaje – email, telefon a kontaktní adresu.

Dále údaje, které požaduje po nás evidovat zákon, tj. počet osob v domácnosti, jméno uživatele bytu a jeho adresu vč. kontaktů na uživatele / nájemníka.

Pro nás (SVJ a správce) jsou údaje důležité nejen pro zasílání informací o nových zálohách a nebo předpise záloh ale pak v případě potíží, havárií je potřeba mít možnost se s Vámi co nejjednodušeji spojit. Aktuální kontaktní údaje, kontakty na nájemníky, požadavky na změny jmenovek na zvonky a další zmíněné údaje zašlete na e-mail evidencni@kytlicka.eu. Data jsou bezpečně uchovávány v souladu se zákonem o GDPR.

3. 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 opět 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!

4. Práce se spol. OptimCare

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 vůči technikům osvědčila.

Neplněním smluvních ujednání u správce spol. OptimCare, výkonem práce za spol. OptimCare výbor ušetřil na platbách v roce 2023 celkem 57 300 Kč.

5. Dlužníci – dluh na zálohách k 31. 12. 2023 činil 6 460,32 Kč. Aktuálně k 30.09.2024 činí celkový dluh na zálohách 26 736 Kč.

6. Oprava zvonků a domovních telefonů – V lednu 2024 došlo ke kontrole nastavení zavírání/otevírání domovním systémem bez shledání závady. V případě poruchy kontaktujte výbor k domluvení opravy. V průběhu roku 2024 došlo k výměně domovního telefonu v jednotkách kusů, tuto výměnu telefonu si hradí majitel bytové jednotky.

7. Čipový systém a výpadky – Jak již výbor na shromáždění 11/2023 informoval, došlo na čipovém systému k úpravě 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 výjezdu hasičů v případě poruchy.

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 závady. **Ve všech blocích domu je UPS plně funkční a bez závad.**



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

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 – Požární ochrana – 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 upozornění na kontroly HZS.

V 09/2024 proběhla poslední požární revize a byly identifikované porušení požární bezpečnosti. Majitelé, kteří svým chováním porušují požární bezpečnost byly přes správce domu upozorněni na nutnost úklidu. V případě, že bude mít SVJ zvýšené náklady za pokuty ze strany HZS, nebo v případě škody / požáru nebude plněno ze strany pojišťovny, veškeré škody bude SVJ vymáhat po majitelích, kteří porušují požární bezpečnost, a to i opakovaně.

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 2024 započal v dubnu. V září proběhla větší údržba zeleně, další údržba zeleně je plánovaná na listopad/prosinec – v době vegetativního klidu.

12. 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.

13. VŘ na el. energii – v tomto roce v 11/2024 končí fixovaná cena el. energie u spol. Pražská plynárenská. Výbor poptal jednotlivé dodavatele a v rámci VŘ dojde v 11/2024 ke změně dodavatele dle nejlepší nabídky s fixem na 2 roky. Nový dodavatel bude společnost SPP – Slovenský plynárenský průmysl.

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. Fotovoltaika (FVE) – výbor po schválení výstavby FVE pro BD začal řešit další kroky potřebné k postoupení práci. Jednalo se o plánované kroky – komplexní kontrola stavu střešního pláště, kontrola statiky domu, příprava projektové dokumentace na schválen rozsah prací, vysbírání souhlasů k připojení na FVE jednotlivých bytových jednotek, poptání/schválení dotaci, zabezpečení finálního VŘ na dodavatele. Vzhledem ke stavu střechy, viz bod níže byly tyto kroky dočasně/na nezbytnou dobu odloženy.

16. Problémy se střechou – na vánoce 2023 se projeví netěsnosti v střešním plášti, kvůli kterým začalo do domu zatékat do prostor Bytového domu, naštěstí jen do části společných chodeb. Problém byl identifikován v bloku B a bloku C. Vzhledem k počasí nebylo možné okamžitě započít s jakoukoli opravou. Muselo se počkat na vhodné počasí, které by dovolilo provizorní opravu. Touto opravou se podařilo omezit vstup vody do střešního pláště. Vzhledem k tomu, že voda již ale ve střešním plášti byla tak opravy v domě bylo možné zaznamenat až po vytečení části vody ze střešního pláště. Na začátku roku jsme střechu kontrolovali s autorizovanou osobou. Výstupem bylo doporučení na kompletní opravu střešního pláště. Asfaltové střešní pásy se na některých místech i vlivem počasí „scvrkly“, spoje tak nebyly dostatečně překryté, dále došlo působením počasí i k popraskání rohových opracování stávajícího pláště. Na základě doporučení autorizované osoby jsme nechali vypracovat projekt na opravu celého střešního pláště. V mezidobí, dle doporučení došlo a nadále preventivně dochází k odsávání vody ze střešního pláště. Autorizovaná osoba doporučila vodu ze střešního pláště odsát a snížit tak i náklady na opravu střešního pláště. Po dodání projektu začátkem prázdnin výbor vypsál výběrové řízení na dodavatele nové hydroizolace domu / střešního pláště. Výbor poptal 13 firem a poptávka byla zveřejněna i na poptávkových portálech. Do VŘ se přihlásilo 6 zájemců. V prvním kole jsme se dostali na cenové nabídky s rozsahem od 4,4 mil do 6,6 mil Kč. Nejnižší cenu nám v rámci VŘ dala společnost, která střechu ani neviděla a cenu určili od stolu dle dodaných materiálů.

V rámci druhého kola se výbor sešel s jednotlivými dodavateli a řešil projekt a možnost opravy střešního pláště přímo na střeše. Zájemci byli požádáni o úpravu cen (snížení), a možnosti úpravy záruky a pokud by to bylo možné alespoň na opravě 1/3 střechy ještě před zimou, abychom co nejvíce předešli vzniku dalších škod. Ve druhém kole jsme upravili projekt i dle postřehu dodavatelů a následně projektanta, což



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

odhadovanou cenu opravy střechy navýšilo. Přes to, jsme se nakonec dostali, po několika jednáních na CN ve výši 4.442.531 Kč s DPH. Na nový povrch střechy bude nově 15 letá záruční doba, a nová střecha bude připravená i na výstavbu fotovoltaické elektrárny s ohledem na požadavky HZS na nehořlavost materiálu.

Koncem září výbor podepsal smlouvu na opravu střešního pláště se spol. CZ ISOLATION. Ještě v tomto roce by mělo dojít k opravě střešního pláště v bloku C. Na jaře příštího roku budou pokračovat práce na střechě bloku B a následně v bloku A. Konec oprav by měl být v průběhu léta 2025.

17. **Problémy na terasách** – již několikrát se opravovaly na BD balkóny v případě, že přestala fungovat hydroizolace a voda se začala dostávat až do bytové jednotky a způsobovat škody. Aktuálně řešíme obdobný problém i na terasách, některých bytových jednotek. Na jedné terase aktuálně dochází ke kompletní opravě hydroizolace – tzn. odstranění dlažby, kačírku, hydroizolace, polystyrénu. Úprava části terasy, aby zde voda nezatékala spodní části od vedlejších teras. Následná výměna hydroizolace – a znovu nasazení vrchních dláždíc. Tuto opravu se nám podařilo dojednat s dodavatelem střešního pláště za poloviční náklady proti nabídkám konkurence.

18. **Další body:**

Ucpané potrubí – v 09/2024 došlo k ucpaní odpadního potrubí v BD primárně v sekci C. Kvůli ucpaní potrubí **došlo** k vniknutí odpadní vody / splašek i do garáží. Kde voda některým majitelům napáchala škody i na majetku ve sklepech. K ucpaní potrubí došlo v době, kdy se zvýšila intenzita dešťových srážek a bylo tak i více vody ze střechy a teras. Při čistění potrubí dodavatel v potrubí našel „zátku“ která vodu držela v domě. Zátka byla z věcí, které v potrubí nemají co dělat. Ručníky, hadry, papírové utěrky a hygienické potřeby. **Chceme tímto na majitele/nájemníky/uživatele apelovat, aby do odpadního potrubí kanalizace nevhazovali jakýkoli nepořádek, včetně vlhčených ubrousků.** Tyto a podobné havárie, následně řeší výbor a správce i v době, kdy jsme v práci a mimo bytový dům/na dálku, což není jednoduché. Dostáváme potom rozladěné dotazy vlastníků, proč vůbec k takovým situacím dochází a že jejich majetek je poničen a někteří na nás i zvýší hlas, proč to ještě není opravené. Bohužel takovým nehodám správce, výbor ani kontrolní komise nedokáže předcházet. Preventivní kontroly všech součástí v domě by měly výrazný dopad na finanční hospodaření domu.

Čipy – chceme požádat, aby vlastníci objednávali čipy napřímo, ne prostřednictvím svých nájemců. Náklady na čipy/ovladače vůči SVJ vždy nese vlastník příslušné jednotky, ne nájemce. V případě, že bude čipy u správce vyzvedávat 3. osoba – osoba jiná než majitel, musí mít plnou moc podepsanou majitelem bytové/garážové jednotky.

Dále je potřeba držet v oběhu čipy které využíváme pro naši potřebu a pro bezpečnost domu deaktivovat ztracené nebo ukradené čipy. Při neoprávněném použití ztraceného/kradeného čipu se v systému zobrazuje původní vlastník.

Zvonková tabla a kontaktní údaje – pravidelně dochází k aktualizaci zvonkových tabel – 4x ročně. Žádáme majitele, aby hlásili i potřebné změny při změně nájemníka. Na nahlášení třetí osobou nebereme zřetel. Změnu je potřeba nahlásit přes majitele bytové jednotky. Zároveň má vlastník povinnost ze zákona i dle stanovami společenství vlastníků informovat o pronajímání bytové/nebytové jednotky a nahlásit i údaje nájemce. Tyto údaje má povinnost aktualizovat, což se často neděje a v případě potřeby/havárie nejsme schopni skutečného uživatele kontaktovat.

O2/Cetin – dodavatel dostal historicky od SVJ přístup do domu. Dodavatel ztratil klíče od našeho domu. Klíče, které měl k dispozici byly s univerzálním právem vstupu v domě. O2/Cetin na vzniklou škodu dostal od SVJ fakturaci kterou neuhradili, ani přesto, že došlo k urgenci úhrady. SVJ do doby úhrady vzniku škody dodavatele O2/Cetin upozornil, že další přístup do domu bude možný přes technika domu, a to buďto v čase, kdy technik bude na domě zpracovávat technickou údržbu, nebo si může domluvit individuální



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

termín, který musí uhradit správci sám. Náklady za tyto vícepráce nemůže nést SVJ.

STA – oprava – během 10/2024 došlo k výpadku televizního signálu STA, ke kterému došlo z důvodu konce životnosti zesilovače. Během pár dní došlo k výměně zařízení a opětovnému seřízení. Aktuálně by měl být TV signál bez problémů.

Kácení stromů – začátkem roku 2024 došlo k pokácení a úpravě stromů u bloku A, tak aby stromy nezasahovaly do fasády domu a zároveň nestínily bytovým jednotkám.

Optický kabel – výbor byl osloven spol. T-Mobile Czech Republic a.s. s nabídkou připojení domu optickým internetem. SVJ s návrhem souhlasilo, do domu tak bude přiveden optický kabel. Následně budeme řešit možnosti realizace vnitřních rozvodů optikou až do bytů.

Deratizace – koncem léta jsme opakovaně z preventivních důvodů požádali město o opakované uložení nástrah na hlodavce, abychom včas předešli případným zbytečným potížím.

Aktualizace kontaktních informací a informací z KN – výbor pravidelně poptává aktualizaci kontaktních údajů a musí řešit i změny poměru majitelů na KN. Jen za poslední rok došlo na informacích na katastru nemovitostí k cca 30 změnám. V některých případech šlo o změnu jména a adresy vlastníků, ale ve většině docházelo ke změnám vlastníků, kdy pak i za pomoci správce zjišťujeme nové kontakty a zápis informací do seznamu vlastníků, tak abychom měli aktuální informace i dle požadavků zákona.

Kontrola plateb, dluhu, účetních závěrky a pod – výbor kontroluje i veškeré příchozí platby záloh od vlastníků, řeší urgence a vymáhání nedoplatku na zálohách, výpočet úroků z prodlení, správné a kompletní zaúčtování v rámci účetních knih a ve finále i kompletní účetnictví. Následně výbor předkládá správci i komplexní nastavení nových záloh, kontroluje vyúčtování až na úroveň jednotlivých položek pro dané jednotlivé bytové/garážové jednotky a sklepy. A odsouhlasuje i předložené vrácení přeplatku jednotlivým majitelům po kontrole proti aktuálně uhrazeným platbám za aktuálně splatné zálohy.

Chceme majitele požádat, aby se k domu i společným částem domu chovali jako ke svému majetku doma, za svými dveřmi a v souladu se stanovami:

Nepořádek u popelnic – žádáme vlastníky/uživatelé, aby nenechávali nepořádek mimo prostor popelnic. Dále aby do popelnic a do klecí nenosili odpad který se tam nevejde – nadrozměrný. Pro nevhodný, nebo nadrozměrný odpad využívejte pravidelného sběru do velkoobjemového odpadu, nebo odveďte do sběrného dvora.

Grilování na terasách – často dostáváme stížnosti na to, že na některých terasách je pravidelné grilování na tuhém palivu, zde bychom chtěli požádat o ohleduplnost vůči sousedům. Oheň, v jakékoli podobě není v bytovém domě povolen.

Hluk – v tomto roce došlo i díky stížnostem na hluk až k zásahu PČR v některých bytových jednotkách.

19. Odměny výboru – výbor dostal od vlastníků bytových jednotek několikrát podnět s dotazem na revidování odměn statutárních zástupců. Tento podnět byl ze strany majitelů poslán v posledních dvou letech několikrát s tím, že výbor vlastníků sdělil, že případné navýšení odměny odloží až na nové volební období. Aktuálně má Výbor a kontrolní komise jako celek schválenou odměnu 27,5tis Kč měsíčně čistého. Výbor navrhuje navýšení celkové odměny pro celý výbor a krk o 5000 Kč / měsíc čistého. Pro představu to znamená navýšení nákladu měsíčně o 15,8 Kč na bytovou jednotku, o 4,8 Kč na gar. stání a totéž i pro sklep.



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

Důvodů k navýšení odměn je několik:

primárně větší časová náročnost na řešení potíží na domě, jak dům stárne – je bohužel potřeba řešit více preventivních opatření i nenadálých závad.

Úspory na platbách správce za rok 2023 za technickou údržbu jsou cca 57tis Kč. V tomto roce jsme zatím ušetřili na těchto platbách cca 66tis Kč. Další úspory jsme nám všem zabezpečili vyjednáváním o ceně za správu domu a techniků. Správce po nás požadoval navýšení cen o inflaci tj. 15,1 % již od 07/2023. Nakonec jsme podepsali navýšení cen až od 01/2024. Zde došlo k úspoře 42tis Kč za rok 2023. Tento rok chtěl správce od 07/2024 dle smlouvy uplatnit další navýšení cen dle poslední inflace – o dalších cca 10,7 %. Toto navýšení jsme odmítli a se správcem zatím o případném navýšení dále jednáme.

Tedy celkem jsme v roce 2023 na platbách správci ušetřili celkem 99tis Kč. V roce 2024 úspora za leden – říjen celkem 89tis Kč.

Neustálé hlídání nákladových položek – tzn. krom nabídek získaných přes správu domu na případně opravy si výbor zabezpečuje/poptává CN na opravy i sám, aby byl schopen porovnat ceny. Například oprava teras – CN od společnosti přes správu domu vyšla v přepočtu o cca 20 % draž.

VŘ – správce poptává dodavatele, které má zaevidované v systému, jejich cena je vždy přemrštěná.

Je potřeba být k dispozici v době práce/o večerech/víkendech/volnu a podobně. I když to tak nevypadá, výbor a kontrolní komise často řeší záležitosti/havárie o víkendech, po večerech nebo v rámci běžné pracovní doby. Totéž, když řešíme opravy, revize nebo VŘ je potřeba být často k dispozici na BD v rámci běžné pracovní doby. Někdy Vás vyruší v práci hovor o tom, že na domě vypadly jističe, pipa alarm MaR, někde kape voda, nehřeje topení, nejde televize, domovní telefon, nejdou otevřít garážová vrata... tak řešíte, jak koho navést k tomu, aby mohl dům zase fungovat atd.

Časté jsou i dotazy k řešení různých mezilidských/sousedských vztahů.

20. 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. V budoucnu se navýšení zřejmě nevyhne.

21. 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 30. 10. 2024