



Zpráva o činnosti výboru a kontrolní komise

11/2024 – 10/2025

1. **Nový web** – Výbor si byl vědom potřeby modernizace a zpřehlednění našich webových stránek www.kytlicka.eu, a proto jsme během léta spustili nový web SVJ. Na tvorbě stránek jsme pracovali interně bez externí agentury, abychom minimalizovali náklady. Web je již plně funkční a pravidelně aktualizován.

Aktuálně pracujeme na automatickém rozesílání novinek e-mailem po zveřejnění nového článku, aby se všechny informace a novinky dostali ke všem vlastníkům, bez nutnosti sledovat web.

Pokud zjistíte, že vám na stránkách něco chybí, případně byste uvítali doplnění konkrétních informací, nebo zjistíte-li, že něco nefunguje správně, kontaktujte výbor – rádi úpravu zapracujeme.

2. **Rekonstrukce střechy** – Jak jsme vás průběžně informovali na webových stránkách, rekonstrukce střechy byla koncem srpna 2025 kompletně dokončena a předána SVJ. Po celou dobu probíhal pravidelný dohled výboru SVJ a stavebního dozoru, který dohlížel na kvalitu prováděných prací.

Celkové náklady na opravu střechy, včetně objednaných víceprací, činily 4 976 185,37 Kč (vč. DPH).

3. **Fotovoltaika (FVE) a jednotné odběrné místo (JOM)** – jak jsme Vás již průběžně informovali, výbor započal další práce spojené s výstavbou fotovoltaické elektrárny a změnou na JOM, níže jsou v bodech shrnuty nejdůležitější informace:

Výběrové řízení na dodavatele FVE a JOM – V červnu jsme vyhlásili výběrové řízení na dodavatele FVE a JOM. Oslovili jsme 16 firem a nabídku zveřejnili i na poptávkovém portálu, odkud se dostala k dalším 179 dodavatelům. Hodnotili jsme nejen cenu a technické řešení, ale i bezpečnost, servisní zajištění a kybernetickou odolnost systému. Upřednostnili jsme evropské a osvědčené výrobce.

Výsledkem je zvolená technologie:

- Střídače a optimalizéry od izraelské firmy SolarEdge (funkce SafeDC, bezpečnost),
- Bateriové a regulační systémy od nizozemské firmy Victron Energy (šifrované připojení, servis, vzdálená správa),
- Lokální ukládání dat od českého výrobce – data zůstanou v domě, nebudou posílána ven.

Dotace – SVJ úspěšně získalo dotaci na výstavbu FVE, bateriové úložiště a zapojení bytových jednotek. Finanční prostředky byly připsány na účet SVJ již v červenci 2025.

Na začátku listopadu došlo k vyčerpání rozpočtu dotačního programu a dotační program byl pro nové žádosti pozastaven. Díky tomu, že výbor SVJ nečekal na dokončení výběrového řízení a nezanechal vyřízení dotace až na budoucího dodavatele (jak bývá u podobných projektů běžné), podařilo se zajistit dotaci včas. Bez této dotace by projekt nebylo možné realizovat za prezentovaných ekonomických podmínek návratnosti a celý projekt by musel být úplně zastaven.

Statický posudek střechy – V rámci příprav zajistilo SVJ také statický posudek střechy, který je nezbytný pro instalaci FVE.

Protože nebylo možné získat původní technickou dokumentaci ani od developera (společnosti Skanska), ani z archivu stavebního úřadu, oslovilo SVJ projektovou kancelář, která se historicky podílela na architektonickém návrhu domu.

Na základě těchto podkladů byl vyhotoven odborný statický posudek, který bude sloužit jako podklad pro návrh uchycení technologie a jako součást podkladů pro technické a stavební řízení.



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

Administrativa s PRE distribucí – zároveň byla na PRE distribuci podána žádost o:

- úpravu stávajícího odběrného místa na nové parametry pro jednotné odběrné místo,
- úpravu distribuční sazby dle platné legislativy,
- souhlas s připojením budoucí FVE do distribuční sítě (ten bude možné podat až po dokončení změny odběrného místa).

Cílem bylo vyřídit všechny formální náležitosti v předstihu, abychom se při samotné realizaci projektu nemuseli zdržovat byrokracií. Veškeré požadavky pro JOM byly ze strany PREdistribuce již schváleny.

Připojení bytových jednotek k JOM - v únoru 2025 jsme zahájili sběr plných mocí potřebných pro připojení jednotlivých bytových jednotek do systému JOM. Aktivita navazovala na usnesení shromáždění a měla za cíl mimo jiné i zjistit, kolik vlastníků má o připojení i reálně zájem.

Abychom maximalizovali účast, výbor nadále aktivně oslovuje i ty vlastníky, kteří na předchozí výzvy nereagovali. Zapojení většiny jednotek je pro snížení nákladů a pro lepší využití důležité – přinese úsporu nákladů celému domu a sníží měsíční náklady i jednotlivým bytům.

K začátku října evidujeme zájem 213 jednotek z celkových 237. Vyzýváme tímto i zbylé vlastníky, aby se v případě zájmu o připojení ozvali co nejdříve, dokud je možné se do projektu ještě zapojit.

Co se děje právě teď? Aktuálně probíhají závěrečná jednání s vybranými dodavateli ohledně finálních technických a smluvních podmínek projektu. Tato fáze zahrnuje zejména:

- úpravu a doladění návrhů technického řešení,
- zpřesnění harmonogramu výstavby,
- finalizaci ceny díla,
- garanci výkonu a bezpečnosti celého systému,
- dohodu o zajištění servisu systému po dobu 5 let, a to včetně servisu v ceně realizace.

Naším cílem je během několika dnů podepsat smlouvu o dílo a zahájit přípravné práce.

Výbor zároveň vlastníků na shromáždění ujistil, že před podpisem smlouvy proběhne ještě analýza návratnosti investice. Podle předběžných výpočtů by se díky schválené dotaci měla celá investice vrátit přibližně do čtyř let. Počítáme i s konzervativní variantou, podle které by se úspora vlastníkům vrátila nejpozději do pěti let.

Co bude následovat po podpisu smlouvy?

Po podpisu smlouvy o dílo bude zahájena realizace projektu, která zahrnuje zejména následující kroky:

- Vybudování tří samostatných fotovoltaických elektráren (FVE) – pro každý vchod (blok A, B a C) vznikne samostatný systém. Solární panely budou umístěny na střeších jednotlivých sekcí, ostatní technologie (měniče, baterie, regulace) budou instalovány v technických místnostech v garážích.
- Příprava na zavedení jednotného odběrného místa (JOM) v každém vchodu:

- Na základě již poskytnutých plných mocí bude SVJ ve spolupráci s dodavatelem kontaktovat vašeho aktuálního dodavatele elektřiny.

Důležité upozornění: Pokud u vaší smlouvy došlo ke změně jména (např. nový majitel) nebo ke změně dodavatele elektřiny, prosíme o tuto informaci co nejdříve. Pomůže to předejít zbytečným komplikacím a umožní nám plnou moc včas aktualizovat.

Po potvrzení od dodavatelů a společnosti PREdistribuce dojde k odpojení stávajících elektroměrů a instalaci podružných elektroměrů pro jednotky, které se do JOM zapojily. O tomto kroku budou majitele upozorněni dopředu.

- U vlastníků, kteří se do JOM nezapojí, bude z důvodu platných předpisů PREdistribuce nutné jejich stávající elektroměr a hlavní jistič přemístit do společných prostor v garážích. Výbor usiluje o co nejméně invazivní řešení – v krajních případech však může být nutná i výměna části kabeláže až do rozvaděčů v bytech.



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

- Byty, které se k JOM připojují žádné zvláštní úpravy nepotřebují, dojde pouze k výměně elektroměru na stávajícím místě.

Předběžný harmonogram

- Stavební práce budou probíhat ve všední dny v čase od 8:00 do 18:00. O víkendech se s pracemi nepočítá.
- Po přechodu do JOM dojde ke změně systému plateb – zálohy za elektřinu již nebudou hrazeny přímo dodavateli, ale nově SVJ.
- V průběhu roku 2026 obdrží každý byt zapojen do JOM tzv. chytrou zásuvku, která je podmínkou pro plné čerpání dotace z programu Nová zelená úsporám.
- Celkové dokončení projektu (FVE + JOM) předpokládáme v horizontu přibližně 9-12 měsíců od podpisu smlouvy. Zde záleží i na překážkách a zdrženích ze strany distribuce apod.

K **harmonogramu prací** a všem **následujícím fázím realizace** budeme průběžně zveřejňovat podrobnější informace – ať už formou e-mailu, na vývěskách v domě nebo na webových stránkách SVJ.

Cílem je, **abyste vždy dopředu věděli, co Vás čeká**, a mohli se případně připravit na konkrétní zásahy či omezení.

Zároveň děláme vše pro to, **aby dopady na běžný chod domu byly co nejmenší** – včetně omezení **hlukové zátěže, nepořádku, omezení přístupu či nutných odstávek elektřiny**. V rámci plánování jednotlivých prací se snažíme zohlednit jak technické možnosti, tak i pohodlí všech vlastníků a uživatelů bytů.

Připravenost systému na budoucí dálkové odečty

Součástí budovaného systému bude také technická infrastruktura, která **umožní v budoucnu bezdrátové dálkové odečty spotřeby tepla a vody** – tak, jak to v následujících letech bude požadovat legislativa.

Díky tomu **nebude nutné budovat nový odečtový systém** v době, kdy se budou měnit stávající vodoměry nebo kalorimetry – vše bude možné **napojit na již existující technologii** a využít ji pro automatizovaný přenos dat.

Zároveň plánujeme zpřístupnit **uživatelský portál**, ve které bude moci každý vlastník zapojen do JOM **sledovat aktuální stav svého elektroměru a v budoucnu také údaje z vodoměrů a měřičů tepla**.

Používání této služby bude pro vlastníky zdarma.

4. **FO (dlouhodobá tvorba FO)** – na předchozích shromážděních jsme společně jak výbor, tak i majitele upozorňovali, že výše příspěvku do fondu oprav (FO) je dlouhodobě nízká a neodpovídá budoucím investicím do správy domu. Zároveň ale bylo výborem **přislíbeno**, že případné navýšení FO bude **navrženo v kontextu projektu FVE a JOM**, a to s ohledem na **návratnost investice a co nejmenší dopad do peněženek vlastníků**.

Aktuální nastavení příspěvku do FO:

- Bytové jednotky: **7 Kč/m²**
- Garáže: **9 Kč/m²**

Navrhovaná změna (v průběhu roku 2026):

- Bytové jednotky: **navýšení o 3 Kč/m²** (tedy na 10 Kč/m²)
- Garáže: **navýšení o 2 Kč/m²** (tedy na 11 Kč/m²)

Toto navýšení reflektuje budoucí potřeby domu spojené s realizací FVE a JOM a zároveň **umožňuje rozložení investice v čase bez nutnosti jednorázového vybírání mimořádných příspěvků**.



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

Co to bude znamenat pro vlastníky?

Díky schválené dotaci a předpokládané výrobě FVE se odhaduje **průměrná roční úspora na bytovou jednotku připojenou k JOM: cca 7 100 Kč, po navýšení FO dle návrhu výboru by čistá průměrná úspora zůstala cca 4 800 Kč ročně (tj. 65 % z celkové úspory).**

U dalších prostor:

- Garáž: průměrná úspora cca **1 000 Kč/rok**, po navýšení FO zůstává čistá úspora cca **350 Kč**
- Sklepní prostor: průměrná úspora cca **200 Kč/rok**, po navýšení FO zůstává čistá úspora cca **40 Kč**

Celkově – vlastník bytu, který má zároveň garáž i sklep, si i po navýšení FO ponechá v průměru cca 55 % celkové úspory vzniklé díky připojení na FVE a JOM.

Návratnost – Výbor záměrně nenavrhuje navýšit FO natolik, aby byla návratnost investice pouze 4 roky (jak to u projektu samotného vychází), ale plánuje její rozložení do horizontu cca 8–9 let. Tento postup zajistí, že vlastníci budou mít z úspor reálný a hmatatelný přínos už od začátku provozu systému.

Kdy začne nové nastavení FO platit?

Navýšení FO bude předloženo ke schválení shromáždění v **2. čtvrtletí roku 2026**, přičemž **nové sazby začnou platit až po schválení návrhu a od okamžiku plného dokončení projektu FVE a JOM – tedy nejdříve v průběhu léta/podzimu 2026.**

Tímto Vám **představujeme návrh výboru změny nastavení FO**, který považujeme za vyvážený kompromis mezi potřebou financování investice a zachováním reálného přínosu z úspor pro každého vlastníka.

5. Aktualizace kontaktních údajů

Výbor žádá všechny vlastníky a uživatele bytových jednotek a garáží o **kontrolu a případnou aktualizaci kontaktních údajů vůči SVJ**. Pro efektivní správu domu je klíčové mít k dispozici aktuální a funkční kontakty na vlastníky, případně jejich nájemníky.

Jedná se zejména o tyto údaje:

- e-mailová adresa,
- telefonní číslo,
- korespondenční adresa (pokud se liší od adresy bytu),
- jméno uživatele bytu (včetně kontaktů na nájemníka, pokud nemovitost pronajímáte),
- počet osob užívajících byt (povinný údaj dle legislativy).

V tomto roce jsme při komunikaci narazili na velké množství neaktuálních údajů – **v některých případech nebylo možné majitele bytu vůbec kontaktovat**, což komplikuje řešení běžných i havarijních situací. **Kontaktní údaje prosím zašlete na e-mail: evidencni@kytlicka.eu** nebo na prostřednictvím Formuláře na webových stránkách: <https://www.kytlicka.eu/formulare/> s názvem „Formulář pro aktualizaci kontaktních údajů“.

Veškeré údaje jsou uchovávány bezpečně v souladu s platnou legislativou (GDPR).

6. Práce se spol. OptimCare

Technik společnosti OptimCare pravidelně navštěvuje bytový dům a provádí údržbu i drobné opravy na základě zadaných úkolů a aktuálních priorit. Jeho práce je ze strany výboru průběžně **kontrolována a koordinována**.

Díky tomu, že některé práce výbor SVJ **zajišťoval přímo (mimo rámec správce)** a došlo tak k úspoře na výkonu služeb správce, se v roce 2024 podařilo **ušetřit celkem 65 950 Kč** oproti běžnému rozsahu služeb dle smlouvy s OptimCare.

7. Dlužníci – dluh na zálohách k 31. 12. 2024 činil 20.779 Kč. Aktuálně k 31.10.2025 činí celkový dluh na zálohách 25.079 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

Výbor bude i nadále průběžně monitorovat a vymáhat nedoplatky – většina dluhů je v režimu krátkodobého prodlení a je pravidelně řešena se zapojenými vlastníky individuálně.

8. **Oprava zvonků a domovních telefonů** – I v průběhu roku 2025 probíhala kontrola funkčnosti systému zvonků a domovních telefonů, zejména co se týče nastavení otevírání a zavírání dveří přes domovní systém. Při těchto kontrolách **nebyly zjištěny žádné systémové závady**.

V případě individuálních poruch je možné obrátit se na výbor SVJ, který následně domluví opravu.

V několika případech došlo k **výměně domovních telefonních přístrojů** v bytech – výměnu si **hradí vlastník bytové jednotky**, neboť se jedná o koncové zařízení v jeho užívání.

9. **UPS – záložní zdroj energie Powerbridge** – V rámci zajištění požární bezpečnosti je bytový dům vybaven systémem **záložního zdroje energie (UPS)**. Tento systém slouží pro případ výpadku elektřiny, aby zajistil funkčnost požárně-bezpečnostních zařízení (např. zavírání požárních rolet, VZT odvětrání apod.).

Revize UPS probíhá pravidelně **jednou ročně**, zpravidla na začátku kalendářního roku. **Při letošní revizi nebyly zjištěny žádné závady**. Ve všech sekcích domu je UPS plně funkční.

Revizní technik během kontroly **simuloval požární situaci** a ověřil:

- spuštění **požárních rolet** v garážích,
- aktivaci **nuceného odvětrávání VZT** při odpojení hlavních jističů společných prostor.

10. **Požární ochrana** – Výbor SVJ důrazně žádá všechny vlastníky a uživatele domu o **dodržování požárních předpisů**, zejména:

- **zákaz ukládání jakýchkoli předmětů** ve společných prostorách domu a garáží,
- **volné průchody a únikové cesty** musí zůstat průchozí.

Upozorňujeme, že dle stanov SVJ může být při porušení těchto pravidel **udělena pokuta**, a to i **bez předchozího upozornění**.

Při poslední **požární revizi (říjen 2025)** nebylo zjištěno **porušení požárních předpisů**.

V případě, že by porušení mělo za následek **udělení pokuty ze strany HZS**, nebo **odmítnutí plnění ze strany pojišťovny** v důsledku požáru či jiné škody, bude SVJ tyto **náklady vymáhat na konkrétních vlastnících**, kteří se na porušení podíleli – a to i opakovaně.

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

V prostorách chodeb v nadzemní části domu probíhá průběžná výměna vadných pohybových infračervených čidel a starších světelných zdrojů za úsporné LED trubice a žárovky. Údržbu a nastavování čidel provádí pravidelně technik společnosti OptimCare.

Výbor důrazně žádá všechny vlastníky a uživatele bytů, aby samovolně neměnili nastavení čidel. Časté zásahy ze strany uživatelů vedou ke zvýšení nákladů na provoz a údržbu domu, zejména na elektřinu a servisní zásahy, které jsou pak hrazeny ze společných prostředků všech vlastníků.

Pokud zaznamenáte neobvyklé chování osvětlení (např. světla svítí příliš dlouho nebo naopak krátce), prosíme, informujte o tom výbor SVJ, který zajistí odbornou kontrolu a případné seřízení.

12. **Úklid** – Výbor **nemá k prováděnému úklidu žádné výhrady**. Naopak jsme obdrželi **pozitivní zpětnou vazbu** od několika vlastníků ohledně kvality a pravidelnosti úklidu.

13. **Zeleň** – Údržba zeleně probíhá **na objednávku**, bez smlouvy, u stálého dodavatele.

Zahájení zahradnických prací v roce 2025 proběhlo v dubnu. V průběhu října proběhne rozsáhlejší podzimní údržba. Další zásah je v období vegetačního klidu.



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

14. Úprava vzrostlých stromů v okolí bytového domu – V okolí domu se nachází vzrostlé stromy a keře, které již zasahují až k oknům nebo na terasy některých bytových jednotek. Výbor proto poptal arboristu/odbornou firmu, která provede odborný zásah do těchto stromů. Cílem je:

- zajistit bezpečnost a odstup od domu i oken,
- zachovat stromy bez nutnosti jejich kácení,
- zlepšit výhled a komfort uživatelů bytů.

Další úprava zeleně je naplánována **v průběhu podzimu 2025.**

15. Havarijní služba – Službu havarijní pohotovosti zajišťuje **správce domu – společnost OptimCare**, a to prostřednictvím svých techniků nebo subdodavatelů. Kontakty jsou k dispozici:

- na **nástěnkách v domě**,
- na **webových stránkách SVJ** v sekci [Kontakty](#).

V případě **jakéhokoli technického problému** žádáme vlastníky nebo nájemníky, aby **nejprve kontaktovali správce domu**. Správce je dále v kontaktu s výborem SVJ, pokud je nutný rychlý zásah nebo koordinace.

Dále **prosíme o zaslání kopií těchto hlášení také na výbor SVJ** – např. e-mailem. Tímto způsobem můžeme sledovat stav řešení závad, zpětně ověřit postup správce a přispět k rychlejšímu vyřešení problému.

Od posledního shromáždění v **listopadu 2024** jsme **neobdrželi žádné stížnosti** na komunikaci se správou nebo na nedostatečné reakce správce, přestože při loňském shromáždění někteří vlastníci tyto výhrady zmiňovali. Pokud by problémy přetrvávaly, prosíme o jejich **konkrétní oznámení** výboru.

16. VŘ na el. energii – Aktuálně má SVJ uzavřenou **smlouvu na dodávku elektrické energie se společností Slovenská plynárenská společnost (SPP)**, a to až **do konce roku 2026**.

V průběhu roku 2026 plánuje výbor vyhlásit **výběrové řízení na nového dodavatele elektrické energie**, které bude reflektovat:

- spotřebu **společných prostor**,
- **odběr pro bytové jednotky (zapojené do JOM)**.

Cílem je zajistit co nejvýhodnější podmínky pro dům jako celek.

Výbor je se společností SPP domluven, že po spuštění jednotného odběrného místa (JOM) dojde ke konzultaci stávající smlouvy o dodávce elektřiny. Cílem je upravit nastavení smlouvy tak, aby došlo ke snížení ceny za silovou složku elektrické energie.

17. Dokumentace do OR – Po loňském shromáždění byla do Obchodního rejstříku řádně zaslána účetní závěrka. Veškeré údaje jsou v OR pravidelně aktualizovány v souladu s legislativními požadavky.

18. Problémy na terasách – na třech terasách byly **identifikovány menší průniky vody** v okolí **vpustí okapových svodů**, které následně zatékají až **do prostoru garáží**.

Výbor za pomoci technické správy domu kontaktoval odborného dodavatele, který provede kontrolu/diagnostiku závady a návrh a realizaci opravy. V současnosti čekáme na termín možného zásahu a opravy.

19. Voda v garáži – V prostoru 2. PP (sekce 2) došlo k opakovanému průniku vody z venkovního prostoru kolem odpadního potrubí. Výbor požádal správce domu o zajištění opravy, která byla provedena v říjnu 2025.

20. Kontrola bytových jednotek – Na základě informací z předchozího shromáždění a následné e-mailové komunikace s vlastníky, byly identifikovány jednotky s podezřením na možné zatékání vody z oblasti střechy nebo fasády.



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 průběhu léta provedl stavební dozor společně se správcem domu kontrolu všech nahlášených bytových jednotek. Při osobních prohlídkách s jednotlivými vlastníky byly konzultovány zaznamenané závady.

Závěr stavebního dozoru:

- **Z oblasti střechy** není v současnosti identifikováno žádné místo, kudy by mohla voda pronikat do bytových jednotek v 6. nadzemním podlaží.
- V některých případech byla doporučena **kontrola a případná oprava svodů vody po fasádě**.
- Pokud by problémy přetrvávaly, doporučuje stavební dozor provést **kamerovou inspekci s cílem identifikovat případný tepelný most**, což bude možné až při nižších venkovních teplotách.

Další postup – správce domu bude pokračovat v lokalizaci problémových míst a v koordinaci případných oprav, a to i nadále **v konzultaci se stavebním dozorem**.

21. Kontrola vnitřních stěn u vybraných jednotek – Na základě hlášení několika vlastníků, kteří měli problémy s povrchem vnitřních stěn ve svých bytech, provedl správce domu prohlídku dotčených jednotek. Byla identifikována **skrytá vada způsobená chybným opracováním stěn ze strany developera – Skanska**. Správce následně nabídl **vlastníkům pomoc s koordinací opravy prostřednictvím svého dodavatele**. Výbor SVJ se obrátil na správce s žádostí, aby **jednal o možnosti snížení ceny těchto oprav** pro dotčené vlastníky.

22. Kontrola a čištění stupaček – v září 2024 jsme řešili havárii ucpaného odpadního potrubí. Příčinou byly nevhodně vyhozené předměty (např. hadry), které **do odpadního systému nepatří**. Takové předměty mohou způsobit **ucpání stoupačky a následné škody v dalších bytech**, včetně nežádoucího průniku splašků přes toaletu. Aktuálně **probíhá kontrola jedné ze stoupaček**, kde máme podezření na opakovaný problém. **Pokud se podaří identifikovat konkrétní jednotku**, ze které byly nevhodné předměty do odpadu vhozeny, **budou náklady na zajištění průchodnosti potrubí přefakturovány danému vlastníkov**.

23. Nepořádek ve společných prostorách bytového domu - v posledních měsících se **opakovaně objevuje problém s odkládáním nepotřebných věcí ve společných prostorách domu** – zejména na chodbách, u výtahů nebo na lavičkách. Jedná se o nábytek, domácí vybavení nebo předměty, které již majitelé nevyužívají a zjevně se jich chtějí zbavit.

Důrazně žádáme všechny vlastníky, aby své nepotřebné věci neodkládali do společných prostor. Pokud chcete nějaký předmět nabídnout dál, využijte prosím vhodné platformy – například facebookové skupiny, portály typu Vinted, Marketplace, Letgo nebo dejmevetsimdruch.cz.

Společné prostory nejsou skladiště ani výměnný bazar. Odložené předměty zde nejen překáží, ale vytváří dojem nepořádku a neřeší se jejich likvidace – protože původní majitel je už většinou neodstraní.

Pokud bude tento problém přetrvávat, bude výbor nucen nechat odvoz a likvidaci zajišťovat úklidovou společností na náklady vlastníků, kteří věci zanechali. Náklady budou v takovém případě fakturovány konkrétním vlastníků.

24. Hluková zátěž – v letošním roce jsme byli informováni o stížnosti uživatele jedné bytové jednotky na **nadměrný hluk přicházející ze silnice**. Uživatel situaci **konzultoval s příslušným pracovištěm Krajské hygienické stanice** a na základě této konzultace **podal oficiální žádost o přeměření hladiny hluku** v bytě.

Měření proběhlo přímo v jednotce za účasti pracovníků hygienické stanice a uživatele bytu.

V současné době se čeká na výsledky a další vyjádření ze strany úřadu. Jakmile budeme mít k dispozici oficiální výstup od uživatele a majitele jednotky, **budeme vás informovat**.

25. Výtah – provozní komplikace a opravy – v průběhu roku 2025 došlo k několika událostem souvisejícím s výtahy ve všech třech blocích domu, které si vyžádaly zásah servisní společnosti OTIS.

- Blok C – na začátku roku byla provedena výměna optické čočky ve dveřích výtahu. Společně s tím jsme se společností OTIS dlouhodobě řešili opakované závady a spory o to, co lze považovat za běžné opotřebení a co za vandalismus.



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

- Blok A – došlo k výpadku výtahu způsobenému poruchou základní řídicí desky, která se opotřebovala natolik, že došlo k jejímu „odpálení“. Incident se stal o víkendu a způsobil uvíznutí uživatelky výtahu. Do výměny základní desky docházelo k opakovaným výpadkům. Bohužel většinu náhradních dílů OTIS nedrží v ČR a musí je objednávat ze zahraničí, což vede k prodloužení oprav.
- Blok B – došlo k mechanickému poškození ovládacího tlačítka pro 1. patro. Tlačítko bylo doslova „ukrouceno“, což způsobilo poškození spoje na řídicí desce. Tlačítko nyní nesvítí a uživatelé nemají jistotu, zda byl požadavek na 1. patro zadán. Opravu této závady se spol. OTIS řešíme.

26. Elektronická požární signalizace (EPS) - v roce 2025 došlo ve dvou případech k výpadku systému EPS, V druhém případě v návaznosti na blackout (výpadek elektrické energie).

Došlo zde k poškození základní řídicí desky, která musela být v obou případech **vyměněna**. Podle vyjádření servisní společnosti může k podobné závadě dojít v důsledku **dlouhodobého provozu systému** a jeho **stárnutí**. Oprava byla v obou případech zajištěna v **relativně krátkém čase** a systém byl uveden **zpět do plného provozu** v souladu s požadavky a kontrolními postupy servisní firmy.

27. Pojištění domu – v průběhu roku 2025 výbor oslovil pojišťovací makléře, aby nám pomohli s revizí a optimalizací pojištění našeho bytového domu. Cílem této spolupráce je:

- **získat srovnání nabídek** napříč pojišťovnami a doporučení nejvhodnějšího řešení,
- **aktualizovat rozsah pojistného krytí** s ohledem na nové technologie, zejména budovanou **fotovoltaickou elektrárnu (FVE)** a systém **JOM** a opravený střešní plášť i s ohledem na hodnotu celé nemovitosti,
- **zajistit přiměřené pojistné plnění** a doporučení k případným úpravám nebo výměnám smluvních podmínek,

Výsledkem této analýzy by mělo být **komplexní pojistné řešení**, které bude reflektovat současné potřeby SVJ a zároveň bude **finančně i smluvně výhodné**. O případně změně pojistné smlouvy Vás budeme informovat.

28. Další body:

- a) **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. Pokud bude čipy nebo ovladače přebírat **třetí osoba** (např. nájemce, rodinný příslušník), **musí mít s sebou plnou moc podepsanou vlastníkem** příslušné bytové nebo garážové jednotky.

Zároveň připomínáme:

- Je důležité **udržovat aktuální evidenci aktivních čipů**.
- Ztracené nebo odcizené čipy je nutné **neprodleně nahlásit výboru**, aby mohly být **deaktivovány** a nemohlo dojít ke zneužití.
- Při **neoprávněném použití** ztraceného nebo ukradeného čipu systém **automaticky identifikuje původního vlastníka**, což může mít dopady na bezpečnost a řešení případných incidentů.

- b) **Zvonková tabla a kontaktní údaje** – aktualizace zvonkových tabel probíhá pravidelně – 4× ročně. Výbor tímto žádá všechny vlastníky bytových a nebytových jednotek, aby včas hlásili jakékoli změny – **zejména při výměně nájemníků**.

Upozornění: Změny **nahlášené třetí osobou (např. nájemcem) nebudou akceptovány**. Jakékoli úpravy (jmenovky, kontaktní údaje apod.) je třeba provádět **výhradně prostřednictvím vlastníka** příslušné jednotky.

Připomínáme rovněž, že vlastník má **ze zákona i dle stanov SVJ** povinnost:

- **oznámit**, že jednotku pronajímá,
- **sdělit kontaktní údaje nájemce** (jméno, telefon, e-mail, doručovací adresa),
- **a aktualizovat je v případě změny**.

Nedodržení této povinnosti může **zásadně ztížit řešení krizových situací** (havárie, výpadky, bezpečnostní incidenty), kdy není možné kontaktovat skutečného uživatele jednotky.



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

- c) **Aktualizace kontaktních informací a informací z KN** – výbor pravidelně poptává aktualizaci kontaktních údajů a musí řešit i změny poměru majitelů na KN. Jen za od ledna 2025 došlo na informacích na katastru nemovitostí k 12 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.
- d) **O2/Cetin** – dlouhodobě se opakuje problém se společností O2 / Cetin, která opakovaně nedodržuje své závazky vůči SVJ. Situace se stále opakuje – společnost prostřednictvím jednotlivých vlastníků/uživatelů bytových jednotek vyvíjí nátlak na výbor, aby jí byl znovu umožněn přístup do domu, i přesto, že v minulosti ztratila svěřené klíče a neuhradila vzniklou škodu.

Shrnutí situace:

- Společnosti O2 / Cetin byl v minulosti udělen plný přístup do domu na základě poskytnutých univerzálních klíčů.
- Tyto klíče byly ztraceny a vznikla tím škoda pro SVJ (nutnost výměny zabezpečení, technická asistence apod.).
- SVJ následně společnosti vystavilo fakturu k úhradě škody, která ani po urgencích nebyla zaplacená.

Z tohoto důvodu výbor rozhodl, že do doby uhrazení vzniklé škody nebude O2 / Cetin umožněn volný přístup do domu. Společnost může přístup do domu realizovat pouze v čase, kdy je technik SVJ přítomen v domě a provádí běžnou údržbu, nebo na základě předem domluveného termínu, který je zpoplatněn dle sazeb správce. Náklady na tyto výjezdy a asistenci nemůže nést SVJ, protože se jedná o nápravu zaviněnou externím dodavatelem.

- e) **STA** – aktuálně nemáme hlášené žádné problémy s STA.
- f) **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. Situace se však od loňského roku **nikam neposunula** – společnost **T-Mobile zatím s realizací instalace nespěchá**.
- g) **Deratizace** – koncem léta jsme opakovaně z preventivních důvodů požádali město o opakované uložení nástrah na hlodavce, abychom včas předešli případným zbytečným potížím.
- h) **Kontrola plateb, dluhu, účetních závěrky a pod** – výbor kontroluje i veškeré příchozí platby záloh od vlastníků, řeší urgency 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.

Chtěli bychom vlastníky požádat/vyzvat, aby se k domu i společným částem domu chovali jako ke svému majetku doma, za svými dveřmi a v souladu se stanovami.

- i) **Nepořádek u popelnic** – žádáme vlastníky/uživatele, 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 odvezte do sběrného dvora.

29. **Jiné opravy a řešení** – požární ucpávky, poruchy osvětlení v suterénu, úklid, aktualizace, aktualizace zvonkových tabel, apod.