



Zpráva o činnosti výboru a kontrolní komise

11/2025 – 10/2026

1. **Web** – Výbor se snaží průběžně zveřejňovat **většinu důležitých informací o dění v domě na webových stránkách SVJ www.kytlicka.eu**. Webové stránky byly v minulém roce výrazně upraveny tak, aby byly přehlednější a aby na jednom místě obsahovaly co nejvíce aktuálních informací, dokumentů a oznámení pro vlastníky a uživatele domu.

Bohužel se nám zatím nepodařilo zprovoznit původně plánovanou funkci automatického zasílání upozornění na nově zveřejněné informace. Současné technické řešení webových stránek tuto funkcionalitu v základním balíčku neumožňuje a její doplnění by bylo spojeno s dalšími, poměrně významnými náklady. Výbor proto aktuálně hledá jiné technické řešení, případně možnost budoucího přesunu webových stránek na jinou platformu či server, kde by bylo možné automatické notifikace jednodušeji a efektivněji provozovat. Do té doby prosíme vlastníky, aby webové stránky čas od času sami zkontrolovali, zda zde nebyla zveřejněna nová informace. V případě skutečně důležitých nebo urgentních sdělení se bude výbor i nadále snažit informovat vlastníky také prostřednictvím e-mailu.

Současně budeme rádi za případnou zpětnou vazbu k fungování webových stránek. Pokud je některá část nepřehledná, některé informace se obtížně hledají nebo by podle Vás bylo vhodné něco doplnit či lépe vysvětlit, dejte nám vědět. Naším cílem je, aby byl web co nejjednodušší, přehledný a intuitivní pro všechny vlastníky.

2. **Fotovoltaické elektrárny (FVE) a jednotné odběrné místo (JOM)** - projekt FVE a JOM patřil mezi největší a administrativně nejnáročnější projekty, které SVJ realizovalo.

Jeho praktická realizace začala již na začátku roku 2025, kdy výbor zahájil sběr plných mocí a souhlasů jednotlivých vlastníků potřebných pro zapojení jejich jednotek do jednotného odběrného místa. Teprve po dosažení dostatečného počtu souhlasů bylo možné potvrdit, že je projekt technicky a organizačně realizovatelný. Výbor by proto chtěl vlastníkům, kteří se do projektu zapojili a poskytli potřebnou součinnost, poděkovat za důvěru a spolupráci. Bez vysoké míry zapojení vlastníků by projekt v tomto rozsahu nebylo možné uskutečnit.

V průběhu roku 2026 bylo následně postupně uvedeno do provozu jednotné odběrné místo pro všechny tři bloky a tři samostatné fotovoltaické elektrárny.

Postupné spuštění projektu JOM:

Blok	Spuštění JOM	Spuštění FVE
A	Únor 2026	Duben 2026
B	Duben 2026	Květen 2026
C	Červen 2026	Červenec 2026

Do systému JOM se nepřipojilo pouze 13 bytových jednotek. Celkový instalovaný výkon všech tří fotovoltaických elektráren činí 202,5 kWp a kapacita baterií je 400 kW.



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

Dokončením samotné instalace však práce výboru zdaleka neskončila. Naopak následovalo řešení nedostatečného chlazení a rozsáhlá agenda spojená s kontrolou provozu, reklamacemi nedodělků, chybějící dokumentací, optimalizací systému, měřením, nastavením záloh, fakturací, sdílením elektřiny, doplnění dokumentace pro hasiče, vypořádání dotace apod.

Administrativa, koordinace a komunikace

Projekt znamenal mimořádnou administrativní a organizační zátěž. Výbor v průběhu realizace komunikoval a koordinoval činnosti zejména mezi generálním dodavatelem a jeho subdodavateli, distributorem elektrické energie, dodavatelem elektřiny, správcem domu, vlastníky, revizními a požárními technikami, dalšími odbornými společnostmi a také Elektroenergetickým datovým centrem (EDC), POZE apod.

Součástí byly kontroly zapojení jednotlivých jednotek, kooperace při plánování odstávek, řešení přístupů, kontrolu fakturace, reklamace nesrovnalostí/nastavení, nastavování a následnou kontrolu nových záloh a velké množství dalších dílčích úkolů. Velká část této práce není při běžném provozu domu viditelná, přesto byla nezbytná pro správné dokončení celého projektu.

Náročná byla také administrativa a koordinace prací spojených s dopravou materiálu na střechu bytového domu. Využití jeřábu pro dopravu materiálu na střechu bylo výrazně komplikovanější zejména kvůli problémům při vyřizování potřebných povolení. V této souvislosti probíhala komunikace s Úřadem pro civilní letectví, letištěm Letňany a dalšími dotčenými subjekty. Dále bylo nutné řešit zábory prostoru před bytovým domem po dobu nakládky materiálu na střechu.

Kontrola provozu, reklamace a optimalizace

Po spuštění jednotlivých elektráren výbor průběžně kontroloval a kontroluje jejich skutečný provoz. Nešlo pouze o sledování údajů zobrazovaných v monitorovacích aplikacích. Výbor kontroloval také údaje na podružných elektroměrech a porovnával je s údaji reportovanými jednotlivými systémy a následně s fakturami za odebranou elektrickou energii. Cílem bylo ověřit, že jednotlivá měření na sebe správně navazují a že fakturované množství elektřiny odpovídá reálným hodnotám. V průběhu roku jsme řešili také opakované výpadky některých stringů FVE, zejména v bloku B, a další dílčí reklamace.

Současně jsme se zabývali optimalizací provozu bateriových úložišť, zejména jejich využíváním ve večerních a nočních hodinách tak, aby se zbytečně neodebírala elektřina ze sítě v době, kdy je stále možné využít energii uloženou v bateriích. Výbor tedy projekt po jeho technickém převzetí nepovažuje za uzavřený, nadále průběžně kontroluje a bude kontrolovat, zda technologie skutečně funguje technicky i ekonomicky podle očekávání.

Jak FVE, baterie a JOM fungují

Základním cílem systému je spotřebovat co největší množství vyrobené elektřiny přímo v našem domě. Pokud FVE vyrábí elektřinu, je tato energie „přednostně“ spotřebovávána bytovými jednotkami zapojenými do JOM a společnými částmi domu. Pokud je okamžitá spotřeba nižší než výroba, přebytečná energie se ukládá do bateriových úložišť. Teprve v okamžiku, kdy dům nemá dostatečnou spotřebu a baterie již není možné dále nabíjet, odchází přebytečná energie do distribuční sítě.

Výbor se současně snaží nastavit systém tak, aby bylo možné co největší část energie odeslané do sítě následně znovu využít prostřednictvím sdílení elektřiny mezi našimi odběrnými místy. Podle dosavadních výsledků se nám zatím tímto způsobem daří znovu využívat více než 80 % energie, která by jinak představovala přebytek odeslaný mimo vlastní spotřebu domu. Toto číslo budeme samozřejmě vyhodnocovat až na základě delšího období provozu. Celkově se nám zatím podařilo v domě spotřebovat více než 96% vyrobené el. energie.



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

Přebytky, výkup a sdílení elektřiny

Energie, kterou již nejsme schopni využít vlastní spotřebou, uložením do baterií ani sdílením, je dodávána do distribuční sítě. Aktuálně máme sjednán výkup těchto přebytků za 0,50 Kč/kWh. V době sjednávání nebyly na trhu dostupné výhodnější podmínky. Z ekonomického hlediska je proto pro SVJ podstatně výhodnější elektřinu spotřebovat nebo sdílet než ji pouze prodávat jako přebytek do sítě.

Výbor proto řeší také další možnosti sdílení. Jednou z připravovaných variant je sdílení části vyrobené energie dalším odběrným místům za cenu kolem 1,50 Kč/kWh. Princip je nastaven tak, aby na sdílení ekonomicky získaly obě strany – příjemce elektřiny získá energii levněji než při běžném odběru a SVJ získá za vyrobenou elektřinu více než při standardním výkupu přebytků. Propagační materiály sice často uvádějí možnost sdílet elektřinu za vyšší ceny, skutečné podmínky na trhu však těmto předpokladům ne vždy odpovídají.

Monitoring.kytlicka.eu a dálkové odečty

Součástí projektu JOM bylo také vytvoření vlastního systému pro sběr a zobrazování údajů z podružných elektroměrů jednotlivých jednotek. V roce 2026 byl proto spuštěn portál: monitoring.kytlicka.eu

Pro vlastníky byly vytvořeny individuální přístupy. Po přihlášení může každý uživatel sledovat údaje vztahující se k jeho jednotce. V první fázi jsou dostupné především údaje z podružných elektroměrů JOM. Po výměně vodoměrů a měřidel tepelné energie bude systém postupně rozšířen také o spotřebu vody a údaje z kalorimetrů. Výsledkem by měl být jeden společný portál, ve kterém bude vlastník schopen sledovat hlavní měřené spotřeby své jednotky. Systém umožňuje také automatické zasílání rozdílových přehledů spotřeby e-mailem, například v měsíčních nebo jiných nastavených intervalech. Nejpozději od začátku roku 2027 bude mít každý vlastník nastavené automatické zasílání měsíčních přehledů spotřeby na svou e-mailovou adresu.

Výhodou vlastního řešení monitoringu je rovněž skutečnost, že SVJ nemusí využívat další externí placené portály a hradit za každý jednotlivý měřicí bod pravidelné měsíční poplatky. Jedná se tak o výraznou úsporu v budoucích letech.

Chlazení technologie

S potřebou chlazení technologických místností FVE výbor počítal již při přípravě smlouvy na FVE. Po spuštění jednotlivých elektráren se ukázalo, že naše obava byla oprávněná. V průběhu horkých letních dnů se teploty v technologických místnostech dostávaly i nad 40 °C, což není vhodné pro dlouhodobý provoz baterií, střídačů a další elektroniky. Zpočátku bylo nutné místnosti intenzivně odvětrávat, ale množství technologie nebylo odvětrávání dostatečné. Následně výbor poptal a zajistil klimatizační jednotky pro technologické místnosti všech tří bloků.

Jejich hlavní provoz bude logicky probíhat především během slunečných dnů, kdy FVE dosahují nejvyšší výroby a technologie současně produkuje nejvíce tepla. Cílem této investice je především ochrana baterií a dalších technologických zařízení a prodloužení jejich životnosti.

Požární bezpečnost a dokončovací práce

Realizace FVE a JOM znamenala zásahy do konstrukcí a technologických rozvodů domu, a proto bylo nutné věnovat zvýšenou pozornost také požární bezpečnosti. Požárně bezpečnostní řešení nové technologie bylo společně s dodavatelem kontrolováno také za účasti požárního revizního technika, který pro náš dům běžně zajišťuje kontroly a revize požární ochrany.



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

Na základě těchto kontrol byly s dodavatelem řešeny další úpravy zejména v oblasti požárních ucpávek a prostupů, návaznosti nové technologie na stávající požární systém, potřebného začištění a označení jednotlivých částí a revizních a technických podkladů. Cílem bylo, aby konečný stav odpovídal nejen projektovému požárně bezpečnostnímu řešení, ale také požadavkům požárního revizního technika. Technologické místnosti s FVE jsou zahrnuté i do požárního systému domu a jeho monitoringu prostřednictvím EPS (elektronického požárního systému).

Dokumentace zdolávání požáru

Po úplném dokončení projektu bude nutné aktualizovat také dokumentaci zdolávání požáru (DZP). Dokumentace musí nově zohlednit existenci FVE, bateriových úložišť a souvisejících technologií a poskytovat zasahujícím jednotkám informace zejména o jejich umístění, způsobu odpojení a dalších skutečnostech důležitých pro případný zásah.

Po zhotovení musí být dokumentace projednána a schválena HZS a uložena na stanovených místech v objektu tak, aby byla při případném zásahu dostupná. Tato část patří mezi poslední administrativní a bezpečnostní kroky, které je po dokončení celé technologie ještě nutné uzavřít.

Chytré zásuvky a podpora vlastní spotřeby

Součástí projektu je také systém chytrých zásuvek zapojených do systému infigy, který má vlastníkům pomoci lépe využívat elektřinu vyráběnou vlastní FVE. Každý vlastník zapojený do JOM nebo systému sdílení elektřiny (mimo JOM) dostal/dostane chytrou zásuvku komunikující prostřednictvím cloudového systému s informacemi o aktuálním provozu FVE. Pokud má dům dostatek vlastní výroby a spotřeba domu je pokryta a vzniká prostor pro další využití elektřiny, systém tuto skutečnost vlastníkovi signalizuje a umožní využít zásuvku pro vhodné spotřebiče. Jinými slovy, zásuvka se aktivuje a rozsvítí v době, kdy máme dostatek vlastní vyrobené elektřiny. Vlastníci tak poznají, kdy je vhodné zvýšit spotřebu domácnosti a využít elektřinu přímo z naší FVE, místo abychom její přebytky prodávali do sítě za minimální cenu.

Jde především o praktický a současně edukační nástroj, který má pomoci přesunout část spotřeby elektrické energie do doby nejvyšší výroby FVE. Obecně vlastníkům doporučujeme, aby pokud možno prali, sušili, myli nádobí, vařili nebo používali další energeticky náročnější spotřebiče zejména během slunečných denních hodin. Čím více vlastní vyrobené elektřiny spotřebujeme přímo v domě, tím lepší bude celková ekonomika projektu.

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

Po dokončení projektu bude rovněž aktualizován průkaz energetické náročnosti budovy (PENB). Realizace FVE a souvisejících energetických opatření by měla energetickou náročnost domu příznivě ovlivnit a aktuální PENB by tak měl lépe odpovídat skutečnému současnému stavu budovy. Aktualizovaný dokument bude následně využitelný také jednotlivými vlastníky, například při prodeji nebo pronájmu bytové jednotky.

Po jeho zpracování bude nový PENB k dispozici na webu SVJ ke stažení.

První ekonomické výsledky projektu

Rok 2026 nebude možné považovat za plnohodnotný referenční rok provozu JOM a FVE. Jednotlivé bloky byly do JOM zapojovány postupně od začátku roku a jednotlivé fotovoltaické elektrárny byly uváděny do provozu postupně v průběhu jara a léta. Současně byly některé části systému po určitou dobu ještě ve zkušebním nebo omezeném provozu a průběžně docházelo k jejich technickému doladování a optimalizaci. Výsledky roku 2026 proto budou představovat pouze část plného potenciálu celého systému. První skutečně srovnatelný rok, ve kterém budou všechny tři bloky JOM, všechny tři FVE, bateriová úložiště i

**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

systém sdílení fungovat po celý kalendářní rok, bude až rok 2027. Přesto již nyní chceme vlastníkům představit první skutečné výsledky projektu.

Podle dosavadního vyhodnocení za období do 30. 9. 2026 dosáhl celkový vypočtený ekonomický přínos projektu přibližně 864 tis. Kč.

Ekonomické výsledky projektu:

Ukazatel	Ekonomický přínos
Úspora díky jednotnému odběrnému místu (JOM)	453 674 Kč
FVE – úspora silové elektřiny	237 485 Kč
FVE – úspora distribučních nákladů	172 490 Kč
FVE – příjem z prodeje přebytků	772 Kč
Ekonomický přínos FVE celkem	410 748 Kč
Celkový přínos FVE + JOM	864 421 Kč

Úspora JOM představuje především ekonomický přínos společného nákupu elektrické energie a odstranění velkého množství původních samostatných odběrných míst a souvisejících fixních plateb.

Ekonomický přínos FVE zahrnuje hodnotu vlastní vyrobené a spotřebované elektřiny, kterou jsme díky fotovoltaickým elektrárnám nemuseli nakupovat ze sítě, včetně ušetřených distribučních nákladů. Součástí je také příjem z prodeje přebytečné elektřiny do distribuční sítě.

Energetické výsledky projektu:

Ukazatel	Množství
Celková spotřeba podle podružných elektroměrů	177,15 MWh
Elektřina nakoupená z distribuční sítě	103,46 MWh
Vlastní spotřeba FVE	73,69 MWh
Podíl spotřeby FVE na celkové spotřebě	41,6 %
Elektřina evidovaná jako prodané přetoky	2,57 MWh

Za sledované období jsme na podružných elektroměrech naměřili spotřebu cca 177 MWh elektřiny, zatímco ze sítě jsme nakoupili cca 103 MWh. Rozdíl představuje necelých 74 MWh energie bilančně připadající na vlastní výrobu FVE.

Uvedená hodnota představuje bilanční výpočet, nikoliv přesnou celkovou výrobu fotovoltaických panelů. Výpočet může být částečně ovlivněn rozdíly v měřicích obdobích a postupným spouštěním jednotlivých bloků. Přesnou výrobu elektrárén a podíl vlastní spotřeby na celkové výrobě bude možné potvrdit podle kompletních provozních údajů.



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

Podle evidence výkupu bylo do konce září prodáno 2,57 MWh přebytečné elektřiny. Příjem z tohoto prodeje činil 772 Kč. Z ekonomického hlediska je pro SVJ výhodnější využívat vyrobenou elektřinu přímo v domě než ji prodávat za nízké výkupní ceny. Proto se i nadále zaměříme především na maximalizaci vlastní spotřeby a vhodné využívání bateriových úložišť.

Změny v průběhu realizace a související vícenáklady

V průběhu realizace projektu bylo nutné reagovat také na několik skutečností/změn. Část změn vyplynula až ze skutečného provozu jednotlivých technologií, část souvisela s bezpečností, ochranou zařízení a snahou využít již probíhající stavební a elektroinstalační práce také pro další budoucí potřeby domu.

Již při přípravě smlouvy jsme počítali s tím, že technologické místnosti FVE bude pravděpodobně nutné dodatečně odvětrávat nebo chladit. Konkrétní technické řešení a jeho cena však měly být stanoveny až podle skutečného stavu při realizaci. Po spuštění jednotlivých elektráren se ukázalo, že zejména během letních měsíců dosahují teploty v technologických místnostech hodnot, které nejsou vhodné pro dlouhodobý provoz baterií, střídačů a další elektroniky. Potřeba chlazení je proto ve zprávě již samostatně popsána.

Abychom současně omezili riziko zbytečného navýšení ceny přes generálního dodavatele, výbor si pro tuto část zajistil vlastní cenové nabídky a vybral samostatného dodavatele. Celkové náklady spojené s instalací klimatizace, elektro přípravou, napojením odvodu kondenzátu, požárními ucpávkami, souvisejícími elektro pracemi a revizemi činily cca 160 tis. Kč. Z toho samotná klimatizace a její instalace představovaly přibližně 135 tis. Kč a další navazující práce přibližně 25 tis. Kč.

Dalším dodatečným nákladem bylo rozšíření kabelových tras a sběrnic pro budoucí připojení vodoměrů a kalorimetrů do vlastního systému dálkového sběru dat. Vzhledem k tomu, že v domě již probíhaly rozsáhlejší kabelové a elektroinstalační práce, považovali jsme za ekonomicky i technicky smysluplné připravit tuto infrastrukturu současně. Dodatečný náklad na tuto část činil přibližně 99 tis. Kč. Tato infrastruktura bude využita při rozšíření monitoringu o vodoměry a měřidla tepelné energie.

Po zprovoznění bloku A jsme zároveň zjistili, že výkon nabíjecí a vybíjecí části bateriového systému se již při skutečném provozu pohybuje na hranici svého využití. Bloky B a C jsou přitom větší jak počtem zapojených bytových jednotek, tak velikostí instalované technologie. Pokud bychom ponechali původní řešení bez úpravy, mohlo by se toto místo stát zbytečným výkonovým omezením celého systému. Výbor proto rozhodl o navýšení výkonu této části technologie u bloků B a C. Dodatečný náklad této úpravy činil přibližně 160 tis. Kč.

V průběhu dokončovacích prací byly doplněny také některé další bezpečnostní a technické prvky, které nebyly v původním rozsahu samostatně podchyceny. Jedním z nich bylo například zaplombování vybraných částí technologie tak, aby bylo zřejmé, že do nich nemají neoprávněné osoby zasahovat a aby bylo možné případné zásahy jednoznačně kontrolovat.

Část uvedených vícenákladů se podařilo kompenzovat úsporami dosaženými v jiných částech projektu. Významnou úsporu představovalo zejména vyšší zapojení bytových jednotek do JOM oproti původnímu předpokladu a s tím související cenové zvýhodnění podle smlouvy. Díky tomu se podařilo většinu dodatečných nákladů absorbovat v rámci původního finančního rámce projektu.

Projekt v tuto chvíli ještě není zcela finančně uzavřen. Stále probíhají poslední dokončovací práce, předávání dokumentace a konečné vypořádání s dodavateli. Podle aktuálního odhadu předpokládáme, že celkové překročení původně plánovaného rozpočtu se bude pohybovat na úrovni kolem 100 tis. Kč. Celková cena objednaná byla v hodnotě 14.721.296 Kč s DPH.



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

S ohledem na celkový rozsah projektu považujeme za důležité vlastníkům transparentně vysvětlit, z čeho případné překročení vzniklo. Ve většině případů šlo o technické úpravy, které byly nutné pro bezpečný, spolehlivý a dlouhodobě efektivní provoz technologie. Cílem bylo především chránit baterie a další zařízení před nevhodnými provozními podmínkami, odstranit zbytečná technická omezení systému a zajistit jeho bezpečný a kontrolovatelný provoz

Co nás ještě čeká

Přestože je hlavní část projektu již v provozu, některé dokončovací práce a administrativní kroky budou pokračovat ještě v následujícím období.

Jedná se zejména o:

- dokončení zbývajících revizních a technických podkladů,
- odstranění posledních reklamací / nedodělků,
- dokončení a aktualizaci dokumentace zdolávání požáru,
- aktualizaci PENB,
- další optimalizaci provozu FVE, bateriových úložišť a sdílení elektřiny,
- rozšíření systému dálkových odečtů o vodoměry a měřidla tepelné energie,
- konečné uzavření podkladů vůči dotačnímu orgánu.

Výbor bude současně pokračovat v průběžné kontrole skutečného provozu systému a jeho ekonomických výsledků tak, aby bylo možné postupně dále zvyšovat podíl vlastní vyrobené energie, kterou dokážeme využít přímo v domě.

Závěrem – poděkování vlastníkům

Na závěr bychom chtěli **poděkovat všem vlastníkům a uživatelům domu za součinnost, trpělivost a podporu během celé realizace projektu**. Projekt znamenal řadu omezení – opakované odstávky elektrické energie, přístupy techniků, vrtání a další stavební práce, zvýšený pohyb dodavatelů v domě, hluk, nepořádek i další provozní komplikace. Uvědomujeme si, že zejména během jednotlivých etap přepojování nebyla situace pro obyvatele domu vždy příjemná. O to více si vážíme toho, že většina vlastníků projekt podpořila a poskytla výboru i dodavatelům potřebnou součinnost. Bez této podpory by nebylo možné projekt v takovém rozsahu realizovat.

Celý projekt jsme připravovali především proto, aby přinesl dlouhodobý prospěch nám všem – nižší náklady na elektrickou energii, větší využití vlastní výroby, modernější technické vybavení domu a vyšší míru energetické soběstačnosti.

Poděkování patří také členům kontrolní komise, kteří s výborem v průběhu projektu konzultovali jednotlivé otázky, poskytovali zpětnou vazbu a pomáhali při řešení některých dílčích záležitostí.

Ještě jednou děkujeme všem za důvěru, podporu a trpělivost!!!

Nepříjemnosti spojené s přechodem na JOM

Dva vlastníci zapojení do JOM nás informovali, že po nich jejich původní dodavatelé elektrické energie požadovali úhradu poplatku za předčasné ukončení smlouvy. Při následném prověření jsme zjistili, že se nejednalo o smluvní pokutu za předčasné ukončení smlouvy, ale o povinnost vrátit marketingový bonus, který vlastníci získali při jejím uzavření. Mrzí nás, že těmto vlastníkům vznikly v souvislosti s přechodem na JOM dodatečné náklady, a za způsobené nepříjemnosti se omlouváme. Věříme však, že úspory dosažené díky JOM a FVE tyto jednorázové náklady převýší již během prvního roku provozu systému.



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

Návrh mimořádné odměny výboru/krk za projekt FVE a JOM

Příprava a realizace projektu probíhala od začátku roku 2025 a znamenala pro členy výboru velké množství práce nad rámec běžné správy domu.

Jednalo se o přípravu projektu, sběr plných mocí, výběr a kontrolu dodavatelů, desítky jednání a kontrolních schůzek, koordinaci jednotlivých etap, komunikaci majiteli, distributorem a úřady, dodavateli energií, EDC, POZE a dalšími institucemi a s nimi spojenou kontrolu a jednání o smlouvách, dále kontrolu fakturace, nastavování záloh, reklamace, přípravu měření a následnou optimalizaci celého systému. Poslední dokončovací práce, revize, dokumentace a konečné podklady pro dotační orgán budou dokončovány ještě do konce roku 2026.

Výbor proto shromáždění navrhuje schválení jednorázové mimořádné odměny za práci spojenou s přípravou a realizací projektu FVE a JOM, dle níže uvedeného klíče:

- bytová jednotka: 200 Kč,
- garážové stání: 92 Kč,
- sklep: 22 Kč,
- celková mimořádná odměna vč. daní a odvodů: 72.726 Kč.

O samotném schválení odměny bude rozhodovat shromáždění vlastníků. Pokud bude schválena, bude následně rozdělena mezi členy výboru/krk podle rozsahu jejich práce na projektu.

3. **FO (dlouhodobá tvorba FO)** – na předchozích shromážděních výbor vlastníky informoval o potřebě postupně zvýšit tvorbu fondu oprav. Původní návrh počítal s nižším navýšením a vycházel především z tehdy známých investic, zejména realizace FVE a JOM, jejich očekávané návratnosti a snahy zachovat vlastníkům co největší část dosažených úspor. Dosavadní pracovní návrh proto počítal pouze s mírnějším zvýšením příspěvků. V průběhu roku 2026 jsme problematiku financování domu posoudili podstatně komplexněji. Prošli jsme současný technický stav domu, stáří jednotlivých stavebních a technologických částí, již známé závady a opravy a také předpokládané potřeby domu v horizontu následujících 10-15 let.

Z podrobnějšího přehledu vyplynulo, že **původně představené navýšení by pro dlouhodobé potřeby domu nebylo dostatečné**. Výbor proto svůj původní návrh reviduje.

Dům je v provozu přibližně 15 let a postupně vstupuje do období, kdy bude vedle běžné údržby nutné stále častěji řešit také větší opravy, výměny a obnovu jednotlivých stavebních a technologických částí. Při plánování proto již nevycházíme pouze z aktuálních výdajů nebo jedné konkrétní investice. Snažíme se vytvořit **dlouhodobý plán obnovy domu**, který umožní s předstihem připravovat finanční prostředky na opravy, jejichž potřebu lze vzhledem ke stáří domu rozumně očekávat. Tento přístup odpovídá i stanovám SVJ, které při plánování rozpočtu počítají nejen s běžnými opravami, ale rovněž s opravami většího rozsahu, které lze v delším časovém horizontu očekávat v důsledku stárnutí domu.

**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

Orientační dlouhodobý plán oprav a investic

Níže uvedené částky představují **současné orientační odhady**. Jednotlivé termíny a částky budou průběžně zpřesňovány podle skutečného technického stavu, výsledků kontrol a revizí a konkrétních cenových nabídek dodavatelů

Předpokládané období	Oblast	Předpokládaný rozsah	Orientační náklad
2026	FVE + JOM	dokončení projektu a souvisejících technologií	cca 7,5 mil. Kč
2026-2027, 2032, 2037	Vodoměry a kalorimetry	pravidelná obnova měřidel	cca 3,9 mil. Kč celkem
2026–2027	Terasy/balkony	první etapa větších oprav	cca 1,6–2,0 mil. Kč
2029–2037	Terasy/balkony	další postupné opravy podle skutečného stavu	cca 6–7 mil. Kč
2026–2027, 2029-2030	Garáže	opravy podlah, stěrek a lokálních poškození	cca 4,0 mil. Kč
2028, 3035	Malování	-	cca 2,0 mil. Kč celkem
2026–2035	Výtahy	větší opravy a postupná obnova 3 výtahů	cca 3,9 mil. Kč
2029–2037	VZT	postupná obnova motorů a dalších komponentů	cca 1,2 mil. Kč
2030+	UPS, EPS a požární technologie	postupná obnova technických zařízení	cca 1,5 mil. Kč
2033–2035	Rozvody domu	armatury, ZTI, potrubí a související opravy	min. 0,7–1,0 mil. Kč
2037+	Fasáda	rozsáhlejší obnova fasádního systému	cca 18–20 mil. Kč
2037+	Okna a balkonové/terasové dveře	postupná nebo komplexní obnova	cca 12–14 mil. Kč
cca 2038+	Podružné elektroměry JOM	obnova elektroměrů po přibližně 12 letech provozu	cca 0,8 mil. Kč

Vedle uvedených položek je samozřejmě nutné počítat také s běžnými a nepředvídanými opravami, které není možné mnoho let dopředu konkrétně určit. Již současná zkušenost například s terasami, zatékáním,



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

fasádou, výtahy, garážovými stěrkami nebo jednotlivými technickými zařízeními ukazuje, že některé závady mohou vzniknout dříve než lze předpokládat.

Největší finanční zatížení domu lze podle současného odhadu očekávat zejména v období kolem let 2035–2040, kdy se mohou časově přiblížit významné investice do výtahu, fasády, oken a balkonových či terasových dveří a současně bude nutné pokračovat v pravidelné obnově technického vybavení domu. Smyslem dnešního zvýšení tvorby FO není již nyní vytvořit veškeré prostředky potřebné na všechny tyto budoucí investice, ale začít dlouhodobou rezervu postupně posilovat a její výši průběžně upravovat podle skutečného vývoje.

Revidovaný návrh tvorby fondu oprav

Na základě aktualizovaného dlouhodobého plánu výbor současně podrobněji posoudil rozdílné potřeby bytové části domu a garáží se sklepy. Tyto části domu mají rozdílnou současnou výši tvorby dlouhodobé rezervy, rozdílný předpokládaný stav finančních prostředků po dokončení současných investic a také rozdílnou strukturu budoucích oprav.

Výbor proto považuje za vhodnější nestanovovat stejné navýšení pro všechny jednotky, ale upravit sazby podle předpokládaných potřeb jednotlivých částí domu.

Od roku 2027 výbor navrhuje následující výši příspěvků:

	Současná sazba	Navrhovaná sazba	Změna
Bytová část	7 Kč/m ² /měsíc	15 Kč/m²/měsíc	+8 Kč/m²
Garáže + sklepy	10 Kč/m ² /měsíc	12 Kč/m²/měsíc	+2 Kč/m²

Při současném rozsahu jednotek by tím celková roční tvorba dlouhodobé rezervy vzrostla z **2,19 mil. Kč na 3,80 mil. Kč ročně**, tedy o **1,61 mil. Kč ročně**.

Vyšší navýšení u bytové části souvisí zejména s nižší očekávanou rezervou po dokončení současných investic a s objemem budoucích oprav, které se budou této části domu týkat. Vedle pravidelných výdajů jde zejména o obnovu měřidel, společných prostor a rozvodů, budoucí obnovu oken a balkonových či terasových dveří a podíl na společných investicích, jako jsou terasy, výtahy nebo fasáda.

Garáže a sklepy mají odlišnou výchozí situaci, ani zde však nejde o část domu bez významných budoucích nákladů. Je nutné počítat zejména s opakovanými opravami podlah a stěrek, obnovou VZT, EPS, UPS a dalších technologií a rovněž s podílem na opravách společných částí domu.

Navrhované sazby proto nevnímáme jako částky, které mají být bez dalšího zachovány na dalších deset nebo patnáct let. Jejich výši chceme pravidelně vyhodnocovat podle skutečného čerpání, aktuálního zůstatku dlouhodobé rezervy, vývoje cen a aktualizovaného plánu oprav.

Cílem je proto začít rezervu vytvářet postupně již nyní a **omezit riziko, že bude v budoucnu nutné po vlastních požadovat vysoké jednorázové mimořádné příspěvky nebo potřebné opravy odkládat pouze z důvodu nedostatku finančních prostředků**.



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 návrh znamená pro průměrný byt?

V našem domě je 237 bytových jednotek o celkové ploše 14 778,31 m², takže průměrná plocha jednoho bytu činí přibližně 62,4 m². U takového bytu by navýšení o 8 Kč/m² znamenalo přibližně:

	Průměrný byt
Průměrná plocha bytu	62,4 m ²
Navýšení FO za měsíc	cca 499 Kč
Navýšení FO za rok	cca 5 990 Kč

Výbor již v minulosti, a také při přípravě projektu FVE a JOM, deklaroval snahu nastavit dlouhodobé financování domu tak, aby případné zvýšení příspěvků do fondu oprav bylo pokud možno pokryto úsporami, které vlastníků novému energetickému systému přinese.

Dosavadní ekonomický model projektu pracuje s **předpokládanou průměrnou úsporou přibližně 8 000 Kč ročně na bytovou jednotku připojenou k JOM a FVE.**

V dlouhodobějším celoročním provozu, vychází orientační srovnání následovně:

Průměrný byt	Ročně	Průměrně měsíčně
předpokládaná úspora JOM + FVE	cca 8 000 Kč	cca 667 Kč
Navýšení FO o 8 Kč/m ²	cca -5 990 Kč	cca -499 Kč
Předpokládaná úspora po navýšení FO	cca +2 010 Kč	cca +168 Kč

Podle současného modelu by tak předpokládaná úspora z JOM a FVE měla u průměrného bytu celé navrhované zvýšení tvorby FO pokrýt, přičemž vlastníkově by nadále měla zůstat část dosažené úspory.

Je však důležité zdůraznit, že jde zatím o **předpokládanou průměrnou úsporu**. Skutečná výše bude záviset mimo jiné na spotřebě konkrétní jednotky, cenách elektrické energie a skutečné výrobě a využití FVE. Proto nechceme prezentovat uvedenou hodnotu jako garantovanou úsporu každého jednotlivého vlastníka. Výsledky roku 2026 ještě nejsou plně reprezentativní, protože jednotlivé bloky byly do JOM zapojovány postupně a jednotlivé FVE byly uváděny do provozu od dubna do července 2026. Dokončovací práce a plné zprovoznění všech částí systému přitom probíhaly ještě do druhé poloviny září.

Princip návrhu však zůstává stejný jako při přípravě celého projektu – **část ekonomického přínosu JOM a FVE ponechat přímo vlastníků a část využít k posílení dlouhodobého financování domu a jeho budoucí obnovy.**

Plán oprav budeme průběžně aktualizovat

Předložený plán samozřejmě neznamená, že dnes přesně víme, která oprava bude provedena například v roce 2034 nebo kolik bude v té době stát.



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 chce proto dlouhodobý plán pravidelně aktualizovat, zejména podle:

- skutečného technického stavu jednotlivých částí domu,
- výsledků kontrol, revizí a diagnostiky,
- skutečně provedených oprav,
- nových cenových nabídek,
- vývoje cen stavebních a servisních prací,
- aktuálního zůstatku fondu oprav,
- a nových potřeb domu, které dnes ještě není možné předvídat.

Pokud se některé práce podaří realizovat levněji nebo jejich provedení bezpečně odložit, bude možné plán odpovídajícím způsobem upravit. Stejně tak může být v budoucnu nutné reagovat na nové závady nebo na rychlejší opotřebení některých technologií.

Znovu zdůrazňujeme, že naším cílem není vytvářet zbytečně vysokou finanční rezervu. Chceme především zajistit, aby byl dům dlouhodobě finančně připraven na svou postupnou obnovu, aby bylo možné potřebné opravy provádět včas a aby vlastníci nebyli v budoucnu vystaveni nutnosti hradit vysoké jednorázové mimořádné příspěvky.

4. 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).

5. Práce se spol. OptimCare – technik společnosti OptimCare i nadále **pravidelně navštěvuje bytový dům a zajišťuje běžnou technickou údržbu a drobné opravy** podle zadanych úkolů a aktuálních priorit. Jeho práce je ze strany výboru průběžně kontrolována a koordinována.

Současně však výbor i nadále zajišťuje **část činností přímo**, zejména v případech, kdy správce není schopen některé úkoly zajistit v požadovaném rozsahu nebo termínu. Výbor tak například sám oslovuje dodavatele, získává a porovnává cenové nabídky, koordinuje provedení jednotlivých prací, kontroluje jejich průběh a v některých případech přímo komunikuje s dodavateli a urgencemi zajišťuje dokončení požadovaných úkolů. Díky tomu, že část práce zajišťuje výbor vlastními silami a nahrazuje tak některé činnosti správce, se podařilo **ušetřit SVJ celkem 52 378 Kč** oproti rozsahu služeb, které by jinak byly účtovány prostřednictvím správce. Podrobněji se k rozsahu spolupráce se společností OptimCare, kvalitě poskytovaných služeb a zkušenostem výboru vrátíme také na shromáždění vlastníků.



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

Aktuálně zároveň řešíme se společností OptimCare její **požadavek na navýšení ceny poskytovaných služeb přibližně o 30 %**. Výbor s navrženým zvýšením ceny v předložené podobě nesouhlasil a současně řeší i reklamace a připomínky k některým poskytovaným službám. Předpokládáme, že výsledkem dalšího jednání bude dohoda na přiměřenější úpravě ceny odpovídající skutečnému rozsahu a kvalitě poskytovaných služeb.

O výsledku jednání a případné změně ceny budeme vlastníky informovat.

6. **Dlužníci** – dluh na zálohách k 31. 12. 2025 činil 40.103 Kč. Aktuálně k 30.09.2026 činí celkový dluh na zálohách 77.861 Kč.

Výbor nadále průběžně kontroluje úhrady záloh a řeší vzniklé nedoplatky. Většina evidovaných dluhů je naštěstí pouze v režimu krátkodobého prodlení. Současně bychom chtěli vlastníky upozornit, že pokud se dostanou do situace, kdy mají problém s řádnou a včasnou úhradou záloh, je důležité **řešit tuto situaci aktivně a co nejdříve kontaktovat správce**. Není vhodné čekat až do okamžiku, kdy vznikne větší nebo dlouhodobý dluh. Výbor nemůže tolerovat narůstající pohledávky nebo odkládat jejich vymáhání, protože je povinen chránit finanční prostředky SVJ a zájmy všech ostatních vlastníků. V případě neuhrazených pohledávek proto vždy výbor pomoci správce **zahájí standardní proces vymáhání**, včetně případného uplatnění úroků z prodlení, zaslání předžalobní výzvy a následného soudního vymáhání.

Naším cílem není situaci vlastníků zbytečně komplikovat, ale zároveň **nemůžeme připustit, aby náklady nebo riziko nezaplacených dluhů jednoho vlastníka nesli ostatní vlastníci domu**.

7. **Oprava zvonků a domovních telefonů** – I v průběhu roku 2026 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. Závada na zvoncích v bloku C byla zjištěna začátkem října a její příčinou bylo dosloužení napájecího zdroje zvonkového systému.

V případě individuálních poruch je možné obrátit se na technickou správu – Optimcare popř. 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.

8. **Požární ochrana** – I nadále se bohužel setkáváme s tím, že jsou ve společných prostorách domu a garáží ponechávány různé předměty, které zde nemají být. Z pohledu požární ochrany je přitom zásadní, aby **chodby, průchody, únikové cesty a přístupy k technickým zařízením zůstávaly trvale volné a průchozí**.

Výbor proto znovu žádá všechny vlastníky a uživatele domu, aby ve společných prostorách a garážích **neodkládali žádné předměty, které mohou omezovat průchodnost nebo zvyšovat požární riziko**.

Samostatným problémem je také stále větší množství **nákupních vozíků ponechávaných v garážích**. Kromě toho, že ve společných prostorách nemají být dlouhodobě odkládány, dochází při jejich používání a převážení bohužel také k **poškození dveří mezi garážemi a společnými prostory, dveřních konstrukcí a výtahů**. Prosíme proto vlastníky a uživatele domu, aby nákupní vozíky v garážích ani jiných společných prostorách nenechávali a při jejich používání dbali zvýšené opatrnosti. Připomínáme, že podle stanov SVJ může být při porušování stanovených povinností uložena sankce. Pokud by porušení pravidel požární ochrany nebo jiné nevhodné jednání vedlo ke vzniku škody, sankci ze strany příslušných orgánů nebo k omezení pojistného plnění, bude SVJ vzniklé náklady **uplatňovat vůči konkrétním odpovědným vlastníkům nebo uživatelům**.



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. Pravidelná výměna čidel osvětlení za nová čidla

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. Letos jsme kvůli zvýšené spotřebě elektřiny požadovali po správci fyzickou kontrolu čidel, časovačů a osvětlení v domě i garážích ve všech blocích – a to opakovaně.

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

11. Zeleň – Údržba zeleně nadále probíhá na objednávku u stálého dodavatele, bez uzavřené dlouhodobé smlouvy. V průběhu roku jsou jednotlivé zásahy plánovány podle aktuálního stavu zeleně, vegetačního období a potřeb domu. V roce 2026 jsme se při úpravách zeleně před domem výrazněji zaměřili také na její celkové uspořádání a omezení podmínek vhodných pro výskyt hlodavců. Jak jsme již vlastníky informovali v souvislosti se zvýšeným výskytem potkanů, samotná deratizace není dlouhodobě dostačující, pokud mají hlodavci v bezprostředním okolí domu vhodné úkryty, dostatek potravy a podmínky pro vytváření nor.

Úpravy zeleně proto nadále pokračují. Cíl je v průběhu letošního roku **co nejvíce omezit místa vhodná pro ukrývání potkanů, odstranit nebo upravit příliš husté nízké porosty, postupně zasypat identifikované nory a celkově vytvořit prostředí, které bude pro jejich další výskyt co nejméně příznivé.** Neznamená to však, že bychom chtěli prostor před domem zbavit zeleně. Naopak chceme postupně doplnit nové vhodné keře a další zeleň, která bude více vyvýšená nad terénem a nebude vytvářet husté úkryty přímo u země. Cílem je zachovat příjemný a zelený prostor před domem, ale současně jej upravit tak, aby byl přehlednější, lépe udržovatelný a co nejméně vhodný pro vznik dalších nor.

Součástí těchto opatření jsou také další navazující práce popsané v bodu věnovaném deratizaci – zejména **pravidelné deratizační zásahy a připravované úpravy popelnicových kójí**, jejichž cílem je omezit přístup hlodavců ke zdrojům potravy. Výbor bude stav zeleně i výskyt hlodavců nadále sledovat a jednotlivé zásahy podle potřeby postupně upravovat. Snažíme se najít **rozumný kompromis mezi vzhledem okolí domu, zachováním dostatečného množství zeleně a omezením podmínek, které v minulosti přispívaly k výraznému nárůstu populace potkanů.**

Úpravu zeleně v okolí parkovacích stání a přilehlé komunikace, která proběhla začátkem října, prováděla společnost na základě objednávky hlavního města Prahy. SVJ nebylo o plánovaných pracích předem informováno.

12. 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 zasílání 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.



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

13. VŘ na el. energii – Aktuálně má SVJ uzavřenou smlouvu na dodávku elektrické energie se společností Slovenský plynárenský průmysl (SPP) do konce roku 2026.

Výbor začal řešit zajištění dodávky elektřiny pro další období již na začátku roku 2026, kdy oslovil jednotlivé dodavatele a provedl první kolo výběrového řízení. V průběhu jeho vyhodnocování však došlo k výraznému rozkolísání energetických trhů v souvislosti s vývojem geopolitické situace, zejména po útoku Spojených států na Írán. Ceny elektrické energie výrazně vzrostly a dodavatelé již nebyli schopni garantovat podmínky, které nabízeli v rámci původních nabídek. Výbor proto vyhodnotil, že by nebylo ekonomicky vhodné uzavírat smlouvu právě v období výrazné cenové volatility, a rozhodl se s nákupem elektřiny vyčkat a situaci na trhu dále sledovat.

V průběhu léta jsme výběrové řízení znovu otevřeli, oslovili dodavatele a pokračovali v porovnávání nabídek. Výsledkem je zajištění dodávky elektrické energie pro roky 2027, 2028 a 2029.

Pro roky 2027 a 2028 byla jako nejvýhodnější vybrána nabídka společnosti Pražská plynárenská, se kterou byla zafixována cena silové elektřiny ve výši: 2 540 Kč/MWh bez DPH ve vysokém i nízkém tarifu. Oproti současné ceně se nám podařilo dosáhnout mírného snížení. Výraznější pokles cen však současná situace na energetických trzích bohužel neumožnila. Ceny nadále výrazně ovlivňuje geopolitická situace, zejména pokračující válka na Ukrajině a nestabilita na Blízkém východě.

Výbor zároveň využil možnosti zajistit dodávku elektřiny s větším časovým předstihem také pro rok 2029. Díky delšímu horizontu a aktuálním podmínkám na trhu se podařilo prostřednictvím společnosti **Innogy** vysoutěžit výrazně výhodnější ceny vysoký tarif: 2 407 Kč/MWh bez DPH a nízký tarif: 1 531 Kč/MWh bez DPH.

Období	Dodavatel	Cena silové elektřiny
2026	SPP	2 690 Kč/MWh
2027–2028	Pražská plynárenská	2 540 Kč/MWh
2029	Innogy	VT 2 407 / NT 1 531 Kč/MWh

Výbor považuje zajištění ceny elektřiny na rok 2029 s takovým předstihem za ekonomicky výhodné a současně za způsob, jak omezit riziko případného budoucího růstu cen energií. Výběrové řízení tak umožnilo SVJ zajistit dodávku elektřiny na další tři roky dopředu a vytvořit větší předvídatelnost nákladů jak pro společné části domu, tak pro odběry bytových jednotek zapojených do jednotného odběrného místa (JOM). Uvedené ceny představují cenu silové elektřiny. Nezahrnují regulované složky ceny elektřiny, distribuční poplatky, daně a další zákonem stanovené platby.

14. Problémy na terasách – v průběhu roku jsme pokračovali v řešení opakovaného zatékání a zvýšené vlhkosti v několika částech domu, které souvisí zejména s terasami, napojením teras na fasádu a odvodněním. V první polovině roku byly provedeny kontroly a lokální opravy v místech vyústění a napojení okapových svodů, kde vzniklo podezření, že voda proniká do fasády a následně do tepelné izolace domu. Při kontrole bylo zatékání v těchto místech potvrzeno také z venkovní strany. Část fasády již byla vlivem dlouhodobého působení vody poškozena, a proto bylo nutné nejprve umožnit konstrukci a zateplení dostatečně vyschnout a následně provést opravu poškozené části fasády.

V souvislosti s těmito pracemi bohužel došlo u některých vlastníků také ke znečištění a drobným škodám způsobeným opadáváním materiálu při provádění řemeslnických prací. Za vzniklé komplikace se dotčeným vlastníkům omlouváme. Koordinace mezi správcem, dodavatelem a vlastníky v těchto případech nebyla



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

dostatečná a do budoucna budeme požadovat, aby byly obdobné práce lépe organizovány a případné škody nebo znečištění byly řešeny bezprostředně na místě. Provedené lokální opravy bohužel nevyřešily všechny evidované problémy. V současnosti řešíme zejména zatékání z teras u bytů v horních podlažích, kde se vlhkost následně projevuje v bytech pod nimi. Problémy evidujeme v blocích B a C.

Dne 4. 9. 2026 byly na problematických terasách provedeny další odborné sondy, jejichž cílem bylo zjistit skutečný stav jednotlivých vrstev teras a rozsah případného poškození. Výsledky dosavadních kontrol ukázaly rozdílnou situaci v jednotlivých blocích

Blok C – u dvou teras v horním podlaží byla v konstrukci identifikována voda a je zde nutné provést opravu teras.

Blok B – provedené sondy u kontrolovaných teras přítomnost vody v jejich skladbě nepotvrdily. Zdroj vlhkosti v bytě proto bude nutné dále hledat, přičemž jednou z pravděpodobných možností je průnik vody přes fasádu nebo její napojení. Zde bude probíhat další zkoumání a opravy.

Terasy a předzahrádky v nižších podlažích – také zde byly zjištěny problémy s nahromaděnou vodou a průnikem vlhkosti do navazujících konstrukcí, mimo jiné směrem do prostoru garážové jednotky. I v těchto místech bude nutné provést další lokální opravy a podle skutečného rozsahu závady případně komplexnější opravu celé terasy.

Jedním z hlavních problémů, se kterým se při řešení této situace potýkáme, je bohužel velmi omezená dostupnost dodavatelů. Nejde o klasickou opravu střechy, ale o technicky komplikované práce na jednotlivých terasách s obtížnějším přístupem, manipulací s materiálem a nutností zasahovat do více vrstev konstrukce. Řada oslovených firem proto o zakázku nemá zájem nebo nemá v letošním roce volnou kapacitu. Správci domu se podařilo zajistit jednoho dodavatele, avšak na jeho cenovou nabídku jsme čekali několik měsíců a ani po jejím obdržení není potvrzeno, zda bude schopen práce realizovat ještě v letošním roce. Výbor aktivně oslovil další odborné společnosti také přímo. U jednoho z dalších dodavatelů již proběhly výše uvedené sondy dne 4. 9. 2026 a aktuálně čekáme na zpracování konkrétní cenové nabídky a návrh možného termínu realizace. Další oslovení dodavatelé na poptávku nereagovali. Současně jsme požádali také vlastníky jednotek BD o případné kontakty na firmy, se kterými mají dobrou zkušenost. Jeden takový kontakt jsme již obdrželi a dodavatel přislíbil prověřit možnost zásahu. U případné kompletní rekonstrukce celé terasy, která může podle předběžného odhadu trvat přibližně 14 až 21 dní, však tento dodavatel již nyní upozornil, že v letošním roce nemá potřebnou kapacitu a realizace by byla možná nejdříve v průběhu příštího roku.

Výbor zároveň nechce zadat tyto technicky citlivé opravy společnosti bez odpovídajících zkušeností a referencí pouze proto, aby byla oprava provedena co nejrychleji. Nevhodně provedená oprava by mohla znamenat další zatékání a zbytečně vynaložené prostředky SVJ. Pro představu o možném rozsahu nákladů byla jedna z dosavadních variant, zahrnující **opravu celkem šesti teras – čtyř kompletně a dvou částečně – předběžně vyčíslena přibližně na cca 1,5 mil. Kč bez DPH**. Nejedná se však o konečný rozsah ani konečnou cenu. Výsledky provedených sond mohou skutečný rozsah potřebných oprav upravit a výbor proto čeká na nové cenové nabídky vycházející již z konkrétně zjištěného stavu jednotlivých teras. Zároveň čekáme na potvrzení reálných termínů – primárně hledáme partnera na opravy ještě v roce 2026.

O dalším postupu a plánovaných nákladech budeme vlastníky informovat podle výsledků probíhajících poptávek a technických kontrol.

15. **Voda v garáži kolem potrubí** – v prostoru 2. PP (sekce B) jsme i v průběhu roku 2026 pokračovali v řešení opakovaného průniku vody z venkovního prostoru do prostoru garáží. V rámci další diagnostiky byly provedeny kamerové zkoušky potrubí, při kterých se podařilo identifikovat prasklé potrubí jako



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

pravděpodobnou příčinu problému. Na konci srpna 2026 byla proto objednána oprava tak, aby došlo k odstranění závady a zároveň se zamezilo dalšímu úniku vody před domem a jejímu následnému pronikání do prostoru garáží. Realizace opravy proběhla v září 2026.

16. Nepořádek ve společných prostorách a nákupní vozíky – bohužel i nadále evidujeme případy, kdy jsou ve společných prostorách domu a garáží odkládány nepotřebné věci, obaly, nábytek nebo jiné předměty, které do těchto prostor nepatří. Žádáme proto všechny vlastníky a uživatele domu, aby společné prostory využívali pouze k účelu, ke kterému jsou určeny, a nenechávali zde věci určené k likvidaci nebo dalšímu předání. Samostatným a stále častějším problémem je velké množství nákupních vozíků ponechávaných v garážích. Tyto vozíky nejen zabírají prostor a vytvářejí nepořádek, ale při jejich převážení bohužel opakovaně dochází také k poškozování dveří mezi garážemi a společnými prostory, dveřních zárubní a výtahů. Žádáme proto všechny uživatele domu, aby nákupní vozíky v garážích ani jiných společných prostorách nenechávali a při manipulaci s jakýmkoli rozměrnějšími předměty dbali maximální opatrnosti. Každé poškození společného majetku následně znamená další náklady na opravy, které jsou hrazeny z prostředků SVJ, tedy z peněz všech vlastníků. Pokud bude možné určit konkrétní osobu, která společné části domu poškodila, bude SVJ požadovat náhradu vzniklé škody po odpovědném vlastníkově nebo uživateli jednotky.

Současně znovu připomínáme, že společné prostory domu nejsou skladiště ani místo pro odkládání nepotřebných věcí. Pro objemný nebo jinak nevhodný odpad je potřeba využívat sběrné dvory nebo pravidelně přistavované velkoobjemové kontejnery.

17. Výtah – provozní komplikace a opravy – v průběhu roku 2026 jsme bohužel řešili několik významnějších provozních komplikací výtahů, zejména v bloku A, kde docházelo k opakovaným výpadkům a bylo nutné provést rozsáhlejší servisní zásahy. Výtahy jsou v provozu přibližně 15 let a u některých jejich elektronických a mechanických komponentů se již postupně začíná projevoval běžné provozní opotřebení.

U výtahu v bloku A se v průběhu roku opakovaně objevovaly závady, které vyžadovaly zásahy servisní společnosti OTIS. V letním období bylo následně nutné přistoupit k rozsáhlejší opravě a výměně **pohonu kabinových dveří a řídicí desky**. Potřebné náhradní díly nebyly dostupné skladem v České republice a musely být objednány ze zahraničí, což bohužel významně prodloužilo dobu opravy. Do jejich dodání byl výtah po určitou dobu udržován v provozu pomocí dočasných náhradních komponentů, které však následně již nebyly schopné zajistit jeho další spolehlivý provoz a výtah musel být dočasně odstaven. Po dodání a instalaci nových dílů byl výtah znovu uveden do plného provozu.

Výbor si uvědomuje, že zejména delší odstávka výtahu představuje pro uživatele domu významnou komplikaci. Bohužel v případě některých specializovaných komponentů není možné opravu zásadně urychlit, pokud servisní společnost nemá potřebný náhradní díl skladem a je nutné čekat na jeho výrobu nebo dodání ze zahraničí. I z tohoto důvodu jsme po společnosti OTIS požadovali, aby se nezaměřila pouze na řešení aktuální poruchy, ale provedla také prověrku technického stavu všech tří výtahů a doporučila komponenty, u kterých lze s ohledem na jejich stav očekávat potřebu výměny v následujícím období.

Podle vyjádření společnosti OTIS je technický stav všech tří výtahů velmi podobný. Některé jejich součásti jsou již provozně opotřebované a mohou postupně začít vykazovat další závady. Přesný okamžik jejich selhání však podle servisní společnosti nelze předem spolehlivě stanovit.

Na základě provedené kontroly doporučuje OTIS do budoucna počítat zejména s následujícími výměnami u každého z výtahů: nosné pásy, nosné profily a mechanické části kabinových dveří, elektro výzbroj napojená na frekvenční řízení, datové převodníky a konektory. Dosavadní orientační odhad samotných komponentů tak představuje přibližně **300 tis. Kč bez DPH na jeden výtah**. Uvedené částky představují zatím pouze ceny náhradních komponent bez práce.



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

Vzhledem k rozsahu a předpokládané hodnotě těchto prací plánuje výbor předložit výměnu uvedených komponentů ke schválení shromáždění vlastníků. Cílem je získat souhlas s jejich obnovou a vytvořit tak prostor pro plánovanou údržbu namísto řešení oprav až v okamžiku úplného selhání konkrétního dílu.

Výbor bude i nadále technický stav všech tří výtahů průběžně sledovat a ve spolupráci se servisní společností plánovat další opravy tak, aby se pokud možno minimalizovalo riziko neplánovaných a dlouhodobých odstávek.

- 18. Čipy** – chceme připomenout a 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.

Aktivace nových čipů probíhá zpravidla do 7 pracovních dnů od jejich předání výboru k aktivaci.

- 19. 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) nejsou 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.

- 20. Aktualizace kontaktních informací a informací z KN** – výbor pravidelně poptává aktualizaci kontaktních údajů a musí řešit i změny poměru majitelů na KN. Jen od ledna 2026 došlo na informacích na katastru nemovitostí k 8 změnám. 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.

- 21. O2/Cetin** – nadále se opakuje problém se společností O2 / Cetin, která opakovaně nedodrжуje 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.



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

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.

22. STA – aktuálně nemáme hlášené žádné problémy s STA. Výpadky byly v době vypínání el. energie při instalaci FVE.

23. Deratizace – V průběhu roku 2026 jsme řešili zvýšený výskyt hlodavců, zejména potkanů, v okolí našeho domu a v širší lokalitě Proseka. Situaci jsme opakovaně řešili s příslušnými orgány města a současně jsme přijímali vlastní opatření na straně SVJ. Ze strany města bohužel nedošlo k systematickému řešení celé situace v rozsahu, který bychom považovali za dostatečný. Na části městských pozemků byla provedena údržba zeleně a v některých místech byly jednorázově rozmístěny deratizační nástrahy, nicméně další soustavnější postup ze strany města jsme nezaznamenali.

SVJ proto pokračuje ve vlastních opatřeních. Pravidelně zajišťujeme další deratizační zásahy, jejichž cílem je průběžně snižovat výskyt hlodavců a zabránit tomu, aby se jejich populace znovu zvýšila na úroveň, se kterou jsme se potýkali v minulosti. S problematikou výskytu hlodavců úzce souvisí také úprava zeleně v okolí domu, které se věnujeme samostatně v bodu týkajícím se zeleně. Cílem je mimo jiné omezit husté porosty a místa, která mohou hlodavcům poskytovat úkryt. Současně pracujeme také na úpravě popelnicových kójí, aby bylo možné co nejvíce omezit přístup potkanů k odpadovým nádobám a ke zdrojům potravy. Tato opatření budou probíhat postupně podle technických možností jednotlivých kójí.

Výbor bude situaci i nadále průběžně sledovat a podle potřeby zajišťovat další deratizaci a navazující preventivní opatření. Nechceme dopustit opětovný nárůst populace hlodavců do rozsahu, který jsme v lokalitě zaznamenali v předchozím období. Současně znovu žádáme všechny vlastníky a uživatele domu, aby nenechávali odpad mimo kontejnery, důsledně zavírali jejich víka a neodkládali v okolí domu potraviny či jiné zdroje, které mohou hlodavce přitahovat.

24. Nepořádek u popelnic – I nadále se bohužel setkáváme s případy, kdy je odpad odkládán mimo nádoby nebo ponecháván v prostoru popelnicových kójí, přestože se do běžných kontejnerů nevejde. Žádáme proto všechny vlastníky a uživatele domu, aby do popelnic a popelnicových kójí neodkládali nadrozměrný nebo jinak nevhodný odpad, zejména nábytek, matrace, větší kartonové obaly, stavební materiál nebo jiné objemné předměty.

Pro tento typ odpadu využívejte prosím pravidelné přistavení velkoobjemových kontejnerů nebo sběrné dvory. Udržování pořádku v okolí popelnic je důležité nejen z estetického hlediska, ale také s ohledem na omezení zdrojů potravy a úkrytů pro hlodavce.

25. Úprava kójí pro popelnice – úprava popelnicových kójí – V návaznosti na zvýšený výskyt hlodavců pracujeme také na úpravě popelnicových kójí. Cílem je co nejvíce omezit možnosti vstupu potkanů do



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

prostoru kontejnerů a jejich přístup ke zdrojům potravy. Úpravy chceme provést tak, aby současně zůstalo zachováno pohodlné používání kóji pro obyvatele domu a jejich běžná údržba. Tento krok je součástí širších opatření zahrnujících pravidelnou deratizaci, úpravu zeleně a důslednější udržování pořádku kolem kontejnerových stání.

26. Powerbridge – Na začátku roku proběhla kontrola a servis UPS systému, který je součástí technologie instalované v domě již developerem, společností Skanska. Vzhledem ke specifickému technickému řešení může servis této technologie provádět pouze společnost Powerbridge. Na začátku roku proto byla provedena kontrola zařízení a následně potřebná oprava tak, aby byl systém opět v řádném technickém stavu a byla zachována jeho spolehlivá funkčnost.

27. VŘ vodoměrů a kalorimetrů – v průběhu roku 2026 bylo nutné začít řešit také pravidelnou výměnu vodoměrů a kalorimetrů v jednotlivých jednotkách. U stávajících měřidel končí v tomto roce doba platnosti jejich metrologického ověření, a i proto je jejich výměna nezbytná.

Současně od 1. ledna 2027 vstupuje do praxe požadavek, aby stávající měřidla a zařízení používaná pro měření dodávky tepelné energie a společně připravované teplé vody splňovala podmínky dálkového odečtu. Právní úprava zároveň počítá s pravidelným poskytováním informací o spotřebě uživatelům; u dálkově odečitatelných měřidel lze tuto povinnost splnit také zpřístupněním údajů prostřednictvím elektronického portálu. Výbor proto při výběru nových měřidel neřešil pouze jejich pořizovací cenu, ale také jejich kompatibilitu s dálkovým odečtem a s novým systémem měření, který již postupně budujeme v rámci projektu JOM. Oslovili jsme cca osm dodavatelů, obdobně jako při předchozích výměnách měřidel. Nabídku jsme nakonec obdrželi od čtyř společností. Část oslovených firem neměla o zakázku zájem, protože dodávku vodoměrů a kalorimetrů podmiňovala současným využíváním jejich vlastního systému pro sběr a zpracování dat, za který by SVJ následně hradilo další pravidelné poplatky. SVJ buduje vlastní systém pro sběr a zpřístupnění dat, a proto považujeme za ekonomicky výhodnější využívat tuto infrastrukturu a nevytvářet další paralelní, a navíc placený systém. Nové vodoměry a kalorimetry budou vybaveny pro dálkový odečet a doplněny potřebnými sběrnými prvky. Data budou automaticky přenášena do systému SVJ a následně budou využitelná jak pro správce při přípravě vyúčtování, tak k náhledu pro samotné vlastníky.

V průběhu roku 2027 budou noci vlastníci prostřednictvím portálu postupně sledovat na jednom místě:

- spotřebu elektrické energie z podružného elektroměru JOM,
- údaje o spotřebě vody,
- údaje z kalorimetrů / měření tepla.

V rámci výběrového řízení se podařilo získat cenově velmi konkurenceschopnou nabídku. Celková cena včetně instalace a souvisejících úprav činí přibližně 1,4 mil. Kč.

Nové zařízení budu instalované v průběhu ledna 2027 dřívější datum nám dodavatel již na začátku září nebyl schopen poskytnut.

28. Zpětná klapka na hlavním přívodu vody – V průběhu roku jsme byli ze strany Pražských vodovodů a kanalizací (PVK) upozorněni, že na hlavním přívodu vody do objektu není správně funkční zpětná klapka.

SVJ proto za pomoci správce domu zajistilo její výměnu. Původně oslovená společnost si však před plánovanou realizací dostatečně neověřila technické parametry stávajícího zařízení a až při samotném zásahu zjistila, že nemá k dispozici zpětnou klapku odpovídajícího rozměru. Z tohoto důvodu došlo bohužel ke zdržení celé opravy. Výbor následně společně se správcem zajistil nového dodavatele, který výměnu zpětné klapky úspěšně provedl. Celkové náklady na výměnu činily přibližně 30,5 tis. 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 rámci těchto prací jsme současně nechali znovu vyčerpát vodoměrnou šachtu, aby její stav odpovídal požadavkům provozovatele vodovodní infrastruktury.

- 29. Oprava fasády** – vzhledem k tomu, že v posledním období opakovaně řešíme problémy související s fasádou, terasami a pronikáním vody a vlhkosti do konstrukcí domu, rozhodl se výbor na základě doporučení stavebního dozoru zajistit také samostatnou kontrolu stavu fasády a provedení potřebných lokálních oprav (části fasády v havarijním stavu).

V průběhu letních měsíců proto proběhla kontrola a lokální oprava problematických míst fasády. Byly opraveny zejména zjištěné praskliny, spáry a další místa, která mohla umožňovat pronikání vody do fasádního systému. Jednotlivá poškozená místa byla podle potřeby zatmelena, utěsněna a opravena tak, aby byla v maximální možné míře obnovena funkčnost fasády a prodloužena její životnost.

Cílem těchto prací bylo především omezit další pronikání vody a vlhkosti do fasády a zateplovacího systému a preventivně odstranit místa, která by v budoucnu mohla způsobovat další škody. Tyto opravy zároveň navazují na další kontroly a opravy související se zatékáním z teras, protože u některých problémů není vždy na první pohled možné jednoznačně určit, zda voda proniká přímo přes terasu, její napojení, nebo právě přes fasádu. I proto budeme stav fasády a problematických míst nadále průběžně sledovat

- 30. Čištění fasády** – v průběhu roku jsme se zabývali také možnostmi komplexního vyčištění fasády domu od běžných nečistot, řas a biologického znečištění a případnou následnou aplikací ochranné hydrofobní impregnace.

Nechali jsme si proto připravit předběžné technické a cenové podklady. Podle aktuální nabídky činí orientační cena za čištění a následnou impregnaci fasády o předpokládané ploše přibližně 5 900 m² celkem 751 650 Kč, z toho přibližně 501 tis. Kč za samotné čištění a 251 tis. Kč za impregnaci. Cena zahrnuje také dopravu, výškovou techniku, čisticí chemii a materiál. V původním podkladu dodavatel zároveň uvádí, že přesný rozsah a cena mají být potvrzeny až po technické prohlídce a ověření skutečné plochy fasády. Výbor se však při posuzování této varianty zabývá také technickým stavem fasády a riziky samotného čištění. Na některých místech domu již evidujeme praskliny, lokální poškození a další projevy stárnutí fasády. Při nevhodně zvoleném způsobu nebo tlaku čištění by proto u oslabených míst mohlo dojít k dalšímu poškození povrchové vrstvy fasády.

I potenciální dodavatel ve svých podkladech uvádí, že způsob a intenzita čištění musí být voleny podle konkrétního materiálu a stavu povrchu a že vyšší tlak lze použít pouze tam, kde jej povrch bezpečně snese. Z tohoto důvodu nám plošné čištění celé fasády nebylo doporučeno bez předchozího důkladnějšího technického posouzení jejího stavu. Další komplikací je použití čisticích prostředků a následné impregnace. Při případné realizaci by bylo nutné důsledně chránit okna, terasy, předzahrádky, zeleň, vozidla a další prvky v bezprostředním okolí fasády. Dodavatel s ochranou těchto částí výslovně počítá a současně uvádí potřebu kontrolovaného nakládání s odpadní vodou. U našeho domu by vzhledem k množství teras a předzahrádek byla tato organizační část poměrně náročná a vyžadovala by součinnost dotčených vlastníků.

Výbor proto v tuto chvíli nepovažuje komplexní čištění celé fasády za prioritní investici, zejména s ohledem na cenu, technická rizika a skutečnost, že aktuálně řešíme především lokální opravy fasády a odstranění příčin zatékání.

Pokud by však ze strany vlastníků byl o komplexní vyčištění fasády zájem, je možné téma dále prověřit, nechat fasádu přesně zaměřit a technicky posoudit a následně předložit konkrétní variantu a cenu k rozhodnutí shromáždění.



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

- 31. Kontrola vyúčtování a úpravy záloh** – rok 2026 byl z pohledu administrativy spojené se zálohami mimořádně náročný, především v souvislosti s postupným spouštěním jednotného odběrného místa (JOM). Projekt nebyl spuštěn v celém domě najednou, ale postupně po jednotlivých blocích, a tomu bylo nutné přizpůsobit také předpisy záloh jednotlivých vlastníků.

První změna záloh proběhla od března 2026 u vlastníků zapojených do JOM v bloku A. Následovala další úprava od května 2026 po připojení bloku B a poslední etapa proběhla od července 2026 v návaznosti na dokončení JOM v bloku C. V červenci již současně nešlo pouze o doplnění záloh za elektřinu pro vlastníky nově zapojené do JOM, ale také o celkovou pravidelnou úpravu záloh pro všechny jednotky, jak bylo vlastníkům dopředu avizováno. Postupné změny záloh v souvislosti se spouštěním JOM byly vlastníkům průběžně komunikovány také prostřednictvím webových stránek SVJ. Každá z těchto změn znamenala nejen přípravu nových předpisů, ale také kontrolu jednotlivých podkladů, předání podkladů správci, zavedení změn do systému a následnou kontrolu jejich správnosti. Bylo nutné zohledňovat mimo jiné termín připojení konkrétního bytu do JOM a správné nastavení nové složky záloh na elektrickou energii.

Výbor i nadále provádí kontrolu předpisů záloh a následně také vyúčtování služeb až na úroveň jednotlivých položek.

- 32. EPS B** - v průběhu září 2026 došlo v bloku B k poruše systému elektrické požární signalizace (EPS). Po zjištění závady byl bezodkladně objednan servis systému, aby byla porucha diagnostikována a zařízení bylo co nejdříve uvedeno zpět do řádného provozního stavu. Na odstranění závady se nadále pracuje a systém je pod zvýšeným dohledem servisní společnosti.

- 33. Kontrola šachet před domem** – v prostoru zeleně před domem se nachází také několik kanalizačních /technických šachet. Po letošních rozsáhlejších úpravách zeleně jsou tyto šachty lépe přístupné a viditelné. Výbor proto požádal správce domu o jejich kontrolu a prověření technického stavu, zejména zda jsou správně zabezpečené, zda do nich nežádoucím způsobem neproniká voda a zda jejich stav odpovídá požadavkům na bezpečný a řádný provoz.

Cílem kontroly je preventivně ověřit jejich stav a případné nedostatky řešit dříve, než by mohly způsobit technický nebo bezpečnostní problém.

- 34. Výpadek routeru a čipového přístupového systému** – před letními měsíci došlo k poruše hlavního routeru, která následně způsobila nefunkčnost čipového přístupového systému v domě. Za komplikace, které tím vlastníkům a uživatelům domu vznikly, se omlouváme. Výbor začal situaci řešit bezprostředně po zjištění závady a během několika následujících hodin se podařilo systém dostat pod kontrolu a obnovit jeho základní funkčnost. Současně byl objednan nový router, na jehož dodání jsme však museli přibližně týden čekat. Bohužel se i u některých běžných IT a technologických komponentů v poslední době stále častěji setkáváme s omezenou dostupností nebo delšími dodacími lhůtami, což může v případě poruch prodloužit dobu definitivního odstranění závady.

Po dodání nového zařízení byla provedena jeho výměna a systém byl následně uveden do standardního provozu.

- 35. Vyhazování vajec a dalších věcí z oken** – v průběhu roku se na výbor obrátilo několik vlastníků s upozorněním, že z některých bytů dochází k vyhazování vajec z oken, mimo jiné směrem na osoby pohybující se před domem a na zaparkovaná vozidla.

Rádi bychom důrazně upozornili, že podobné jednání nelze považovat za nevinnou zábavu. Předmět vyhozený z vyššího podlaží může způsobit poranění osoby, poškození vozidla nebo jiného majetku a



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

současně vznikají náklady spojené s následným čištěním. Pokud bude možné konkrétního původce takového jednání identifikovat, může po něm poškozená osoba požadovat úhradu vzniklé škody a souvisejících nákladů, například nákladů na čištění nebo opravu poškozeného majetku. V případě ohrožení osob nebo poškození cizího majetku je samozřejmě možné takové jednání řešit také prostřednictvím Policie ČR.

Žádáme proto všechny vlastníky, aby na tuto skutečnost upozornili také osoby, kterým své jednotky pronajímají nebo je nechávají užívat.

- 36. Poškození garážových vrat** – v průběhu roku došlo také k poškození garážových vrat při jejich zavírání, kdy jeden z uživatelů garáže do vrat nacouval vozidlem. V důsledku nárazu došlo k poškození vrat a omezení jejich funkčnosti. SVJ nejprve zajistilo pohotovostní zprovoznění vrat, aby mohl být co nejrychleji obnoven běžný provoz garáží, a následně byla provedena výměna poškozených částí tak, aby vrata nezůstala v důsledku incidentu dlouhodobě poškozená. Událost byla následně řešena nájemcem prostřednictvím jeho pojištění a náklady na samotnou opravu tak nebyly hrazeny z prostředků SVJ. Pro SVJ však samozřejmě vznikla dodatečná administrativa, čas spojený s koordinací opravy, komunikací s uživatelem a servisní společností a zajištěním co nejrychlejšího obnovení provozu.

Tento případ je zároveň dobrým příkladem toho, proč žádáme všechny vlastníky i nájemníky, aby při průjezdu garážovými vraty a manipulaci v jejich okolí dbali zvýšené opatrnosti. Pokud dojde k poškození společného majetku konkrétní osobou, bude SVJ vždy požadovat, aby náklady na uvedení zařízení do původního stavu nenesli ostatní vlastníci domu.

- 37. Kamerový systém – součinnost s Policií ČR** – součástí práce výboru jsou také činnosti, které nejsou při běžném provozu domu na první pohled viditelné. Jednou z nich je například poskytování součinnosti Policii ČR při řešení různých incidentů a protiprávního jednání v domě nebo jeho okolí.

Na základě konkrétních požadavků Policie ČR musí výbor v některých případech dohledat relevantní záznamy z kamerového systému, projít příslušné časové úseky, identifikovat požadovaný záznam a následně jej připravit a předat pro potřeby dalšího šetření. Přestože se může na první pohled jednat pouze o „poskytnutí kamerového záznamu“, v některých případech tato činnost znamená několik hodin práce, zejména pokud není znám přesný čas události a je nutné procházet delší časový úsek nebo více kamer. Výbor tuto součinnost samozřejmě poskytuje i nadále, protože kamerový systém neslouží pouze k ochraně majetku SVJ, ale v praxi může významně pomoci také při objasňování poškození majetku, krádeží, vandalismu nebo dalších incidentů.

Záznamy nejsou poskytovány vlastníkům nebo jiným osobám jen na základě běžné žádosti, ale je s nimi nakládáno s ohledem na ochranu osobních údajů.

- 38. Oprava stěrky v garáži** - v průběhu roku jsme pokračovali v řešení průniku vody z prostoru 1. PP do 2. PP, který souvisí se stavem podlahových vrstev a stěrky v garážích. Problém se v některých místech projevuje tak, že voda pronikající z horního podlaží následně odkapává nebo prosakuje do prostoru garáží v 2. PP. V průběhu roku jsme proto některým dotčeným vlastníkům nebo uživatelům zajistili také ochranné příkrývky na vozidla, aby se alespoň dočasně omezilo riziko jejich znečištění nebo poškození prosakující vodou do doby, než bude možné provést trvalejší technické řešení.

Výbor se současně zabývá opravou stěrky v 1. PP, jejímž cílem je v maximální možné míře zabránit dalšímu pronikání vody do konstrukce a následně do prostoru 2. PP. Situace však není technicky jednoduchá. Nejde pouze o lokální estetické poškození povrchu garáže, ale o problém, u kterého je potřeba správně určit, kudy voda do konstrukce proniká a jak rozsáhlá oprava je skutečně nutná. Dlouhodobé pronikání vody do



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

konstrukce není žádoucí ani z hlediska životnosti podkladních vrstev. Výbor proto nechce provést pouze povrchovou opravu bez dostatečné jistoty, že bude odstraněna skutečná příčina problému.

První cenová nabídka, kterou jsme na částečnou opravu obdrželi, činí přibližně 2,5 mil. Kč bez DPH. Dodavatel však ani při této ceně není schopen garantovat, že navržená lokální oprava problém s průnikem vody do 2. PP zcela odstraní. Vzhledem k výši této nabídky a současně nejistému výsledku výbor nepovažuje za odpovědné takto významnou částku bez dalšího ověření okamžitě vynaložit.

Aktuálně proto jednáme s další odbornou společností o jiném možném technickém řešení a rozsahu opravy.

S opravami garážových podlah proto počítáme také v našem dlouhodobém plánu obnovy domu. O dalším postupu, výsledku technického posouzení a předpokládaných nákladech budeme vlastníky informovat podle výsledku probíhajících jednání a dalších cenových nabídek.

Mimo řešení klasickou cestou, tj. výměnou stěrky aktuálně řešíme sanaci trhlin ve stropní železobetonové konstrukci pomocí vysokotlaké injektáže epoxidovou pryskyřicí. Na základě prohlídky byly vytipovány konkrétní trhliny v blocích A, B a C, které by měly být tímto způsobem opraveny. Samotná oprava by měla probíhat přibližně 4–5 pracovních dnů, vždy v průběhu dne zhruba od 9:00 do 15:00–16:00 hodin. Práce se budou týkat pouze konkrétních parkovacích stání a míst, nad kterými se nacházejí opravované trhliny. Cena opravy je cca 140 tis Kč bez DPH. Opravu bychom rádi zrealizovali ještě před začátkem zimního období.

39. Shromáždění per rollam – v průběhu března a dubna 2026 proběhlo rozhodování vlastníků mimo zasedání shromáždění formou per rollam. K tomuto způsobu hlasování jsme přistoupili zejména s ohledem na skutečnost, že dne 20. 4. 2026 končilo funkční období výboru a kontrolní komise. Současně se SVJ nacházelo v mimořádně náročné fázi dokončování projektů JOM a FVE, probíhala příprava účetní závěrky, vyúčtování služeb a postupné změny záloh spojené se spouštěním jednotlivých částí JOM. Výbor proto považoval za důležité zajistit kontinuitu řízení domu a dokončení rozpracovaných projektů bez zbytečných organizačních komplikací.

40. Wallboxy a možnost nabíjení elektromobilů – v průběhu roku jsme obdrželi několik dotazů vlastníků na možnost instalace wallboxů v garážích. Výbor se této problematice zatím nemohl podrobněji věnovat vzhledem k množství dalších technických a provozních záležitostí, které bylo v letošním roce nutné řešit.

Pokud bude ze strany vlastníků o tuto oblast větší zájem, považujeme za vhodný první krok nechat zpracovat studii proveditelnosti. Ta by měla prověřit zejména možnosti elektrického napájení, případnou potřebu nového odběrného místa, kabelové rozvody v garážích, řízení výkonu, měření spotřeby, požárně-bezpečnostní požadavky a orientační náklady na vybudování potřebné infrastruktury.

Výbor navrhuje ponechat další postup na rozhodnutí shromáždění vlastníků. Pokud bude zájem téma dále řešit, výbor může zajistit zpracování studie a následně předložit vlastníkům konkrétní technické řešení a odhad nákladů. Samotné zpracování studie samozřejmě neznamená rozhodnutí wallboxy realizovat.

Do budoucna je vhodné tuto oblast sledovat také s ohledem na vývoj legislativy. Od 1. 7. 2026 již stavební předpisy vyžadují přípravu dobíjecí infrastruktury u nových bytových domů a za určitých podmínek také při významnějších rekonstrukcích stávajících bytových domů. Pro náš dům z toho v současnosti nevyplývá povinnost wallboxy automaticky vybudovat, při některé budoucí rozsáhlejší rekonstrukci však již může být nutné tuto otázku řešit.

41. 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



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

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.

42. Jiné opravy a řešení – požární ucpávky, poruchy osvětlení v suterénu, úklid apod.

V Praze dne 18. 10. 2026