

# **SOUHRNNÁ ZPRÁVA**

## **o činnosti výboru a správce**

**od 22. 11. 2018 do 30. 10. 2019**



**Zpracoval:** Ing. Pavel Kubík, Centra a.s.

**Určeno:** Společenství vlastníků jednotek domu Italská 2561,  
2562, 2563, 2564 a 2565, Praha 2

## Úvod

Tato souhrnná zpráva je vytvořena pro účely shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Italská 2561, 2562, 2563, 2564 a 2565, Praha 2 a podává přehled o činnosti správce a výboru za období 22. 11. 2018 do 30. 10. 2019.

## Všeobecné informace

Ke dni 30. 10. 2019 je výbor SVJ ve složení:

předseda výboru:	<b>Mgr. Martin Láník</b>
místopředseda výboru	<b>Mgr. Karolína Antošová</b>
člen výboru:	<b>Mykola Tertilov</b>
člen výboru:	<b>Martin Slanina</b>
člen výboru:	<b>Petr Pecka</b>
člen výboru:	<b>Ing. Drahomír Hrubý</b>
člen výboru:	<b>Lenka Colombo Sršňová</b>

Poslední shromáždění vlastníků jednotek proběhlo 22. 11. 2018 – shromáždění bylo usnášeníschopné.

Aktuální adresa správce je: Centra a.s., Na Zatlance 1350/13, Praha 5.

Kontaktní osoby správce jsou:

- **Ing. Věra Frýdlová** – ekonom správy pro rezidenční objekty  
e-mail: [v.frydlova@centra.eu](mailto:v.frydlova@centra.eu) , tel. 606 629 600
- **Ing. Pavel Kubík** – manažer správy pro rezidenční objekty  
e-mail: [kubik@centra.eu](mailto:kubik@centra.eu) , tel. 724 055 375

## Jednání výboru

Výbor se schází pravidelně. Od posledního shromáždění konaného dne 22. 11. 2018 se výbor sešel 6x. Správce se účastní všech jednání výboru. Zápisy z jednání výboru jsou uloženy na stránkách SVJ [www.svjriegrovysady.cz](http://www.svjriegrovysady.cz) .

## Revize smluvních vztahů

**Úklid** – *Současný* dodavatel úklidových služeb firma AKORD služby s.r.o. zajišťuje úklid od 01/2016. V roce 2018 a 2019 se množí stížnosti na úroveň úklid, které jsou průběžně reklamovány. Připomínky k úklidu mohou vlastníci zapisovat do knihy úklidu uložené u ostražky objektu.

**Správa** – Za sledované období nedošlo k žádným změnám v Příkazní smlouvě se správcem ani na pozici ekonoma a manažera objektu. V roce 2019 došlo ke změně na pozici domovníka objektu, kterým je nově pan Jaroslav Šůla.

## Opravy a údržba

Výbor ve spolupráci se správcem projednal a zajistil následující opravy a údržbové práce na objektu:

- deratizační zásah v areálu RRS
- výměna 3ks teplotních čidel VZT v garážích
- oprava chodníku v areálu
- oprava zámkové vložky – odpadová místnost Kunětická
- oprava nouzových svítidel
- servis garážových vrat a výměna spojky torzní tyče
- oprava dveří od odpadové místnosti v Italské vč. výměny zámku
- výměna samozamykacího zámku v odpadové místnosti Kunětická
- úprava webových stránek SVJ s ohledem na GDPR
- výměna servopohonu VZT pro sklepy
- výměna 10ks zámkových vložek ve dveřích do garáží
- kontrola úniku vody ze stoupačky - demontáž a zpětná montáž WC v bytě 58
- kamerová prohlídka kanalizační stoupačky z bytu 58
- dodání světelných zdrojů pro domovníka
- oprava vybraných soklů pod objektem B při sanaci podlahy v garážích
- sanace podlahy v garážích
- výměna jmenovek zvonků v celém areálu
- výměna 5ks ventilů závlahového systému
- oprava kotle u ostrahy
- výměna prasklého skla zábradlí v bytě 19 a 21
- servis garážových vrat a výměna pravého oblouku dráhy výjezdových vrat
- dodání 2ks rohožek do prostor ostrahy
- instalace regulátoru VZT - ovládací zařízení v místnosti SP.033
- oprava netěsné odpadové stoupačky v bytě 48
- kancelářská židle vč. čistících prostředků pro ostrahu
- dodání náhradních 2ks převodové pily 1:2 pro garážová vrata
- el. opravy v areálu - 3f zásuvky, výměna čidel, oprava NO, apod.
- demontáž pražců před ostrahou, vyrovná substrátem a vysetí trávníku

## Projednávaná agenda

Výbor se ve spolupráci se správcem zabýval aktuální agendou a požadavky vlastníků a to zejména:

- Neoprávněné instalace průběžně řešeny a vlastníci vyzváni k jejich odstranění
- Povrchové úpravy podlahy garáží
- Projednávání žádostí vlastníků na instalaci klimatizací
- Oprava fasády poničené vlivem zatékání přes hydro-izolaci balkonů a teras
- Zamezení zatékání do garáží
- Nutné opravy v areálu – VZT, NO, el. rozvody, apod.
- Výmalba společných prostor
- Oprava fasády

## Přehled revizí

dům	název revize	další revize	poznámky
2561	Požární ochrana;Preventivní požární prohlídka Se zvýšeným požárním nebezpečím;6	2.11.2019	
2561	Výtah_osobní - pro uživatele budovy;Odborná prohlídka;4	26.11.2019	
2561	Měřidla_vodoměr Studená a Teplá voda;Kalibrace;60	18.12.2019	
2561	Kotelna_regulátor tlaku plynu;Provozní kontrola regulátoru tlaku plynu;12	22.1.2020	
2561	Vjezdová a výjezdová vrata do garáží;Servis;6	2.3.2020	
2561	Požární ochrana_EPS (Elektronická požární signalizace);Zkouška činnosti při provozu-Samočinných hlásiče požáru a zařízení, které elektrická požární signalizace ovládá;6	30.3.2020	
2561	Komín_Spalinová cesta;Kontrola a čištění - plynná paliva;12	25.4.2020	
2561	Plynové zařízení_plynovod NTL;Kontrola;12	25.4.2020	
2561	CCTV (Kamerový systém);Kontrola provozuschopnosti;12	26.6.2020	
2561	Výtah_osobní;Odborná zkouška;36	18.7.2020	
2561	Požární ochrana_požární uzávěry otvorů;Kontrola provozuschopnosti;12	30.7.2020	
2561	Požární ochrana_PHP;Kontrola, Periodická zkouška vč. tlakové zkoušky;12	30.7.2020	
2561	Požární ochrana_požární dveře;Kontrola provozuschopnosti;12	30.7.2020	
2561	MaR_detektor úniku plynu (CO);Kontrola (kalibrace);12	30.7.2020	
2561	Požární ochrana_požární ucpávky;Kontrola provozuschopnosti;12	30.7.2020	
2561	Požární ochrana_Nouzové osvětlení;Kontrola provozuschopnosti;12	30.7.2020	
2561	Požární ochrana_protipožární klapky;Kontrola provozuschopnosti;12	30.7.2020	
2561	Požární ochrana_VZT a větrání, zařízení přetlakové ventilace;Kontrola provozuschopnosti;12	30.7.2020	
2561	Požární ochrana_Vnější požární vodovod včetně nadzemních a podzemních hydrantů, plnicích míst a požárních výtokových stojanů, vnitřní požární vodovod včetně nástěnných hydrantů, hadicových a hydrantových systémů, nezavodněné požární potrubí;Provozuschopno	30.7.2020	
2561	Požární ochrana_EPS (Elektronická požární signalizace);Kontrola provozuschopnosti;12	30.9.2020	
2561	EZS - zabezpečovací signalizace;Revize;12		odstavená technologie
2561	Měřidla_vodoměr Studená a Teplá voda;Kalibrace;60	18.4.2021	
2561	Plynové zařízení_plynovod NTL;Provozní revize;36	25.4.2022	
2561	Hromosvod;Revize;60	2.7.2023	
2561	Elektrická zařízení_elektro základ;EL.Revize - Základní/Normální//Zděné obytné budovy a kancelářské budovy;60	3.7.2023	
2561	Elektrická zařízení_elektro základ;EL.Revize - Základní/Normální//Zděné obytné budovy a kancelářské budovy;60	3.7.2023	
2561	Výtah_osobní;Inspekční prohlídka - opakovaná;72	24.7.2023	
2562	Výtah_osobní - pro uživatele budovy;Odborná prohlídka;4	26.11.2019	
2562	Komín_Spalinová cesta;Kontrola a čištění - plynná paliva;12	25.4.2020	
2562	Plynové zařízení_plynovod NTL;Kontrola;12	25.4.2020	
2562	Výtah_osobní;Odborná zkouška;36	18.7.2020	
2562	Plynové zařízení_plynovod NTL;Provozní revize;36	25.4.2022	
2562	Hromosvod;Revize;60	2.7.2023	
2562	Elektrická zařízení_elektro základ;EL.Revize - Základní/Normální//Zděné obytné budovy a kancelářské budovy;60	3.7.2023	

2562	Elektrická zařízení_elektro základ;EL.Revize - Základní/Normální//Zděné obytné budovy a kancelářské budovy;60	3.7.2023	
2562	Výtah_osobní;Inspekční prohlídka - opakovaná;72	24.7.2023	
2563	Výtah_osobní - pro uživatele budovy;Odborná prohlídka;4	26.11.2019	
2563	Komín_Spalinová cesta;Kontrola a čištění - plynná paliva;12	25.4.2020	
2563	Plynové zařízení_plynovod NTL;Kontrola;12	25.4.2020	
2563	Výtah_osobní;Odborná zkouška;36	18.7.2020	
2563	Plynové zařízení_plynovod NTL;Provozní revize;36	25.4.2022	
2563	Hromosvod;Revize;60	2.7.2023	
2563	Elektrická zařízení_elektro základ;EL.Revize - Základní/Normální//Zděné obytné budovy a kancelářské budovy;60	3.7.2023	
2563	Elektrická zařízení_elektro základ;EL.Revize - Základní/Normální//Zděné obytné budovy a kancelářské budovy;60	3.7.2023	
2563	Výtah_osobní;Inspekční prohlídka - opakovaná;72	24.7.2023	
2564	Výtah_osobní - pro uživatele budovy;Odborná prohlídka;4	26.11.2019	
2564	Komín_Spalinová cesta;Kontrola a čištění - plynná paliva;12	25.4.2020	
2564	Plynové zařízení_plynovod NTL;Kontrola;12	25.4.2020	
2564	Výtah_osobní;Odborná zkouška;36	18.7.2020	
2564	Plynové zařízení_plynovod NTL;Provozní revize;36	25.4.2022	
2564	Hromosvod;Revize;60	2.7.2023	
2564	Elektrická zařízení_elektro základ;EL.Revize - Základní/Normální//Zděné obytné budovy a kancelářské budovy;60	3.7.2023	
2564	Elektrická zařízení_elektro základ;EL.Revize - Základní/Normální//Zděné obytné budovy a kancelářské budovy;60	3.7.2023	
2564	Výtah_osobní;Inspekční prohlídka - opakovaná;72	24.7.2023	
2565	Výtah_osobní - pro uživatele budovy;Odborná prohlídka;4	26.11.2019	
2565	Komín_Spalinová cesta;Kontrola a čištění - plynná paliva;12	25.4.2020	
2565	Plynové zařízení_plynovod NTL;Kontrola;12	25.4.2020	
2565	Výtah_osobní;Odborná zkouška;36	18.7.2020	
2565	Plynové zařízení_plynovod NTL;Provozní revize;36	25.4.2022	
2565	Hromosvod;Revize;60	2.7.2023	
2565	Elektrická zařízení_elektro základ;EL.Revize - Základní/Normální//Zděné obytné budovy a kancelářské budovy;60	3.7.2023	
2565	Elektrická zařízení_elektro základ;EL.Revize - Základní/Normální//Zděné obytné budovy a kancelářské budovy;60	3.7.2023	
2565	Výtah_osobní;Inspekční prohlídka - opakovaná;72	24.7.2023	

## Hospodaření SVJ v roce 2018

### Bankovní účty

Stav na bankovním účtu SVJ k 31. 12. 2018:

5.797.243,22 Kč

### Pokladna

Pokladna u SVJ není vedena.

### Přijaté nájemné

V roce 2018 nebyl žádný výnos ze společných částí domu.

## Pohledávky a závazky SVJ:

Každý člen SVJ je povinen hradit na účet SVJ pravidelné měsíční zálohy na služby a rovněž příspěvek na vlastní správní činnost a do fondu oprav (správa domu a pozemku). SVJ z těchto prostředků hradí náklady za dodávané služby spojené s užíváním jednotek. Z těchto operací vznikají SVJ pohledávky za vlastníky za případné neuhrazené zálohy na služby a příspěvky a závazky vůči dodavatelům služeb za případné neuhrazené faktury.

V roce 2018 bylo v účetnictví SVJ vlastníků předepsáno:

- na zálohách na služby a na vlastní správní činnost 4.649.412,00 Kč
- na příspěvky na správu domu a pozemku (fond oprav) 1.450.440,00 Kč.

V roce 2018 vznikly náklady na provoz domu a vlastní správu, které byly vyúčtovány v roce 2019, ve výši 4.356.626,00 Kč.

Stav účtu pohledávek vůči SVJ k 31. 12. 2018: 65.988,00 Kč  
Stav účtu závazků vůči dodavatelům k 31. 12. 2018: 298.543,73 Kč

## Přehled nákladů, předepsaných plateb a celkového stavu vyúčtování služeb za období roku 2018 včetně srovnání s rokem 2017

Název	Náklad v Kč - r. 2018	Předepsané zálohy v Kč - r. 2018	Zůstatek v Kč (+nedopl., - přepl.) - r. 2018	Náklad v Kč - r. 2017	Porovnání nákladů r. 2017 a 2018 v Kč (- snížení,+nárůst)
Voda	962 687,68	962 844,00	-156,32	1 040 524,56	-77 836,88
Úklid	324 810,00	503 784,00	-178 974,00	319 395,60	5 414,40
Výtah	108 900,00	189 504,00	-80 604,00	108 898,35	1,65
Elektřina	162 640,00	137 472,00	25 168,00	155 965,00	6 675,00
Odpad	88 384,00	149 004,00	-60 620,00	88 800,80	-416,80
Pojistka	113 630,00	97 020,00	16 610,00	101 493,60	12 136,40
Ostraha	1 294 990,06	1 164 804,00	130 186,06	1 178 343,84	116 646,22
Zeleň	247 759,00	261 084,00	-13 325,00	214 824,64	32 934,36
Elektřina-garáže	176 074,00	237 888,00	-61 814,00	167 161,00	8 913,00
Úklid-garáže	81 203,00	127 440,00	-46 237,00	79 814,90	1 388,10
Pojistka-garáže	28 407,00	23 688,00	4 719,00	25 425,40	2 981,60
Vlastní správní činnost	767 141,26	777 600,00	-10 458,74	749 940,46	17 200,80
STA	0,00	17 280,00	-17 280,00	0,00	0,00
<b>Celkem</b>	<b>4 356 626,00</b>	<b>4 649 412,00</b>	<b>-292 786,00</b>	<b>4 230 588,15</b>	<b>126 037,85</b>

## Příspěvky na správu domu a pozemku (fond oprav)

Správa domu a pozemku – dlouhodobá záloha. V roce 2018 bylo na příspěvcích předepsáno celkem 1.386.720,00Kč.

V tomto období bylo z příspěvků na správu domu a pozemku zaúčtováno čerpání v částce 705.872,26 Kč.

Stav fondu na správu domu a pozemku k 31. 12. 2018 činí 5.198.863,32 Kč.

V roce 2018 bylo do fondu oprav garáže předepsáno celkem 63.720,00Kč.

V tomto období bylo z příspěvků zaúčtováno čerpání v částce 188.745,80 Kč.

Stav fondu oprav garáže k 31. 12. 2018 činí -629,36 Kč.

## Hospodářský výsledek (celkové zhodnocení hospodaření)

SVJ nevznikl k 31. 12. 2018 žádný zisk nebo ztráta.

## Návrh rozpočtu na rok 2020

Název služby	Náklad v Kč - r. 2018	Předepsané zálohy v Kč - r. 2019	Návrh předepsaných záloh v Kč - r. 2020
Voda	962 687,68	962 844,00	962 844,00
Úklid	324 810,00	503 784,00	503 784,00
Výtah	108 900,00	189 504,00	189 504,00
Elektřina	162 640,00	137 472,00	137 472,00
Odpad	88 384,00	149 004,00	149 004,00
Pojistka	113 630,00	97 020,00	97 020,00
Ostraha	1 294 990,06	1 164 804,00	1 164 804,00
Zeleň	247 759,00	261 084,00	261 084,00
Elektřina-garáže	176 074,00	237 888,00	237 888,00
Úklid-garáže	81 203,00	127 440,00	127 440,00
Pojistka-garáže	28 407,00	23 688,00	23 688,00
Vlastní správní činnost	767 141,26	777 600,00	777 600,00
STA	0,00	17 280,00	17 280,00
<b>Celkem</b>	<b>4 356 626,00</b>	<b>4 649 412,00</b>	<b>4 649 412,00</b>
rozdíl: + přeplatky / - nedoplatky	292 786,00 Kč		292 786,00 Kč

# Opravy a investice 2020

<b>Plán oprav pro rok 2020</b>	
	<b>Odhad. cena včetně DPH</b>
<b><i>I. - Revize a kontroly 2020:</i></b>	
Revize EPS (ústředna a samočinné hlásiče požáru+kabely modré) - 2x	19 200 Kč
Preventivní požární prohlídka objektu	4 840 Kč
Revize vnitřních požárních hydrantů	3 751 Kč
Kontrola hasicích přístrojů	1 706 Kč
Kontrola požárních klapek	10 672 Kč
Revize požárních dveří	2 106 Kč
Revize požárních rolet	908 Kč
Revize požárních ucpávek	10 000 Kč
Revize hlásičů CO - detektorů plynů	9 910 Kč
Kontrola nouzového osvětlení	3 243 Kč
Kontrola a čištění spalinových cest komínových těles do bytů	50 750 Kč
Roční kontrola CCTV - kamerový systém	2 000 Kč
Roční kontrola plynového zařízení k uzávěrům u plynoměru	31 500 Kč
Kontrola regulátorů tlaku plynu	8 954 Kč
Kontrola provozuschopnosti garážových vrat - 2x	6 198 Kč
Revize MaR+servis	26 000 Kč
<b>Celkem odhadované náklady za položku :</b>	<b>182 297 Kč</b>
<b><i>II. provozní opravy objektů z FO</i></b>	
náklady běžného provozu	
<b>Celkem odhadované náklady za položku :</b>	<b>200 000 Kč</b>
<b><i>III. Provozní opravy garáží z FOG</i></b>	
náklady běžného provozu	
<b>Celkem odhadované náklady za položku :</b>	<b>50 000 Kč</b>
<b><i>IV. Havarijní oprava hydroizolace balkonů a teras</i></b>	
<b>Celkem odhadované náklady za položku :</b>	<b>150 000 Kč</b>
<b><i>V. Lokální oprava fasády po zatékání přes balkony/terasy</i></b>	
<b>Celkem odhadované náklady za položku :</b>	<b>500 000 Kč</b>
<b><i>VI. Oprava zatékání do garáží</i></b>	
<b>Celkem odhadované náklady za položku :</b>	<b>1 000 000 Kč</b>
<b><i>VII. Výmalba objektů areálu</i></b>	
<b>Celkem odhadované náklady za položku :</b>	<b>450 000 Kč</b>
<b>CELKEM</b>	<b>2 532 297 Kč</b>



## **Komentář**

**I. Revize a kontroly** - tato položka vychází ze zákonných norem a vyjmenované revize a kontroly je nutno provést. Náklady na jejich provedení vychází z cenových relací předchozího období.

**II. Provozní opravy objektů** - výše finančních prostředků je odhadem s přihlédnutím k předchozímu období a jedná se o běžné provozní opravy vyplývající z provozu domů a jejich užívání.

**III. Provozní opravy z FOG** - zde opět výše plánovaných finančních prostředků je odhadem s přihlédnutím k předchozímu období a jedná se opět o běžné opravy vycházející z provozu a užívání garážových stání.

**IV. Havarijní opravy hydroizolace balkonů a teras** – vychází se ze zkušenosti z roku 2016 až 2018 a lze předpokládat, že hydroizolace na balkonech a terasách bude nutné opravovat průběžně i v následujících letech. Jedná se o odhad ceny.

**V. Lokální oprava fasády po zatékání přes balkony/terasy** – fasáda je z důvodu zatékání přes hydroizolaci balkonů a teras v některých místech výrazně poškozena a je nutné ji v následujícím období opravit. Aby objekt nebyl výrazně flekatý, tak se fasáda opravuje ve větších celcích. Jedná se o odhad ceny.

**VI. Oprava zatékání do garáží** – na několika místech v garážích zatéká a na 3 místech je již zasažena i nedávno opravovaná podlaha v garážích. S injektáží nemá výbor dobré zkušenosti z minulosti, proto zvažuje nutné lokální výkopové práce a kontrolu izolace a případnou opravu.

**VII. Výmalba objektu areálu** - zde se jedná o vymalování společných prostor chodeb a schodišť areálu, celkem 9 vchodů, cenový rozpočet vychází z obvyklých cen, včetně materiálu. U uvedené položky je možné upravovat rozpočet dle následujících jednání a předložených CN.