

Zpráva o činnosti správce za období 2020/2021

ZÁKLADNÍ DATA:

Název společenství:	Společenství vlastníků jednotek Ostravská 630–637 (dále jen „společenství“)
Adresa:	Ostravská 635, Praha 18 Letňany 19900
IČ:	267 55 505
Evidenční číslo:	701
Kontaktní osoby:	
manažer domu / technik:	Procházka Jiří
účetní:	Šurdová Zdeňka
vedoucí oddělení péče o klienta:	JUDr. Jitka Mokrá, LL.M.
Smlouva o správě:	1. ledna 2005

SBD Praha jako správce vykonávalo pro výše uvedený subjekt technicko – provozní servis, ekonomické služby a správní činnosti, a to v rozsahu uvedeném v přílohách.



Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům
Technicko-ekonomické atributy:	
Číslo popisné nebo evidenční:	630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637
Počet bytů:	165
Počet vchodů:	8

Příloha č. 1 – EKONOMICKÉ SLUŽBY

1. FINANČNÍ ÚČETNICTVÍ

1.1. Vedení finančního účetnictví

1.1.1. Správce vedl účetnictví společenství tak, aby bylo správné, úplné, průkazné, srozumitelné, přehledné a v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; v souladu s vyhláškou č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 504/2002 Sb.“); v souladu s Českými účetními standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb.

1.2. Účetní závěrka

1.2.1. Správce zpracoval a dne 9. 2. 2021 společenství předal účetní závěrku za rok 2020 v rozsahu:

- rozvaha
- výkaz zisků a ztráty
- příloha k účetní závěrce

Společně s účetní závěrkou správce společenství předal:

- dokladovou inventarizaci majetku a závazků

1.2.2. Na základě zmocnění zajišťuje správce zveřejnění účetní závěrky společenství ve veřejném rejstříku, a to po jejím schválení nejvyšším orgánem společenství.

1.3. Přehledy hospodaření, stav finančních prostředků, pohledávek a závazků

1.3.1. Správce v průběhu roku 2020 pravidelně informoval společenství o vývoji hospodaření, stavu finančních prostředků, pohledávek a závazků.

1.3.2. Správce ve smyslu uzavřené smlouvy o správě a dle pokynů společenství upomínal dlužníky a předepisoval úroky z prodlení.

1.3.3. Pohledávky po lhůtě splatnosti za členy společenství činily k 31. 12. 2020 celkem 48 tis.Kč, k 31. 7. 2021 celkem 54 tis. Kč.

1.4. Předpisy a vyúčtování záloh

1.4.1. Správce dle pokynů statutárního orgánu společenství zpracoval a zaslal nové předpisy záloh s platností od 1. 1. 2020 členům společenství.

1.4.2. Správce zpracoval a členům společenství dne 18. 2. 2021 zaslal vyúčtování záloh za rok 2020.

1.4.3. Správce dne 25. 5. 2021 zaslal členům společenství přeplatky záloh za předmětný kalendářní rok.

1.5. Výnosy ze společných částí domu a pozemku

1.5.1. Celkové výnosy ze společných částí domu a pozemku v roce 2020 činily 43.504,- Kč.

1.5.2. Výnosy byly rozděleny mezi členy společenství dle velikosti jejich spoluvlastnického podílu.

1.5.3. Správce členům společenství dne 19. 1. 2021 zaslal oznámení o zdanitelných příjmech za uplynulý kalendářní rok.

1.6. Finanční prostředky

1.6.1. Společenství mělo k 31. 12. 2020 na bankovních účtech uloženy finanční prostředky ve výši:

39.896,80 Kč na běžném účtu č. 222313045/0300

39.705.959,37 Kč na spořicí účtu č. 239029315/0300

1.6.2. Celkem mělo společenství k 31. 12. 2020 na bankovních účtech uloženo 39.745.856,17 Kč,

k 31. 7. 2021 celkem uloženo 41,479.781,04 Kč.

1.7. Úvěry

1.7.1. Společenství nemá uzavřenu žádnou úvěrovou smlouvu.

1.8. Dotace

1.8.1. Společenství neobdrželo v roce 2020 žádné dotace.

1.9. Daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob

1.9.1. Správce zpracoval a předal společenství předvyplněné daňové přiznání za rok 2020.

1.9.2. Správce v zákonné lhůtě zajistil podání daňového přiznání společenství na příslušný finanční úřad.

1.10. Přílohy

1.10.1. Porovnání výše předpisu krátkodobých záloh se skutečným čerpáním k 31. 12. 2020 a 31. 7. 2021.

1.10.2. Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2020 a 31. 7. 2021

Příloha č. 2 – TECHNICKO – PROVOZNÍ SERVIS

2. TECHNICKO – PRVOZNÍ SERVIS

2.1. Kontakty

2.1.1. Za správce:

Technik objektu: **Jiří Procházka, 602 293 007, prochazka@sbdpraha.cz**

Odpovědná osoba za agendu energie: **Miroslava Juričková Niklová, DiS., 603 880 828, energie@sbdpraha.cz**

Odpovědná osoba za agendu pojištění: **Tereza Brychtová, 602 757 514, pojisteni@sbdpraha.cz**

Technický ředitel: **Ing. Luděk Houser, 739 445 125, houser@sbdpraha.cz**

2.1.2. Za společenství:

Předseda výboru: **Jan Blažek**

Členové výboru: **Danuše Plechšmídová, Ing. Pavel Šplíchal**

2.2. Technická dokumentace domu – pasport objektu

2.2.1. Informace o aktuálním stavebně – technickém stavu objektu:

Objekt – jeho vnitřní společné části - se v poslední době technicky vylepšují. Statutární zástupci v posledních letech zajistili částečnou rekonstrukci elektro rozvodů, výmalbu a linkrustové nátěry schodišťových prostor a chodeb, pokládku nového PVC na chodby a schodiště, pryskyřičné podlahy v suterénu, apod. Je potřeba ještě zrevitalizovat především vnější obálku budovy včetně souvisejících prvků (venkovní schodiště, střešní plášť, apod.)

Správce doporučuje také realizovat výměnu stávajícího systému požárního odvětrání u schodišť (únikových cest), která nemají okna.

Dále je potřeba provést opětovnou rekonstrukci stoupaček SV a TV. Z důvodů vadného provedení úchytů stoupaček SV a TV, které způsobuje velmi mnoho havarijních výjezdů GA (probíhající soudní spor s dodavatelem v roce 2021 rozhodnut ve prospěch SVJ) Lze zahájit rekonstrukci. Správce navrhuje realizovat nové rozvody vody z materiálu měď popř nerez.

2.3. Prohlídka objektu

2.3.1. Zpráva z technické prohlídky a doporučení technika správce:

V rámci technické prohlídky domu se jeví problémově nedodržování volných únikových cest. Na únikových cestách (chodby, schodiště, apod.) se nadále nachází spousta předmětů, které zde odkládají uživatelé bytů, a které zneprůchodňují únikové cesty. Navíc hořlavé předměty násobí rizika vzniku a šíření požárů. Únikové cesty musí být vždy volné, vše je třeba vyklidit.

Správce také SVJ doporučil zavedení systému generálního klíče, resp. provedení klíčového systému tak, aby příslušní uživatelé bytových jednotek se sami dostali ke stěžejním technickým bodům (uzavíracím ventilům stoupaček) pro jejich b.j., např. při vzniku havárie. Tzn., obdrželi by jeden klíč, kterým by jim byl umožněn vstup do společných prostor (v suterénu) , kde se nachází uzavírací stoupačkové ventily na ÚT (topení) a ZTI voda SV a TV), čistící kusy splaškové kanalizace, pro jejich bytovou jednotku (klíč by otevíral všechny příslušné dveře). Jeden generální klíč na všechny prostory by rovněž usnadnil přístupy oprávněným osobám (výbor SVJ, správce, apod.)

Správce doporučuje co nejdříve zahájit revitalizaci obálky vnějšího pláště budovy – práce zahájit rekonstrukcí střešního pláště včetně přístřešků centrálního VZT odvětrání, zahájit pokud možno objektem čp 636, kde docházelo k opakovanému zatékání dešťové vody do bytu (byť pí Raisová).

Střešní prostor rovněž postrádá, v současné době bezpečnostními předpisy vyžadovaný, záchytný systém pro pohyb osob ve výškách. Bez tohoto bezpečnostního opatření by mělo být zamezeno vstupu na střechy všem osobám (např. i dodavatelům a revizním technikům !). Riziko odpovědnosti za případný úraz nese statutární orgán SVJ. Záchytný systém by tedy měl být co nejdříve na všech střeších vybudován !

Správce rovněž doporučuje provést vylepšení úklidových místností (náhrada starých WC mís za výlevky, osazení nových baterií, apod.).

2.4. Revize

2.4.1. Přehled uzavřených smluv a nabídek

2.4.1.1. Idenifikační údaje o servisních smlouvách:

SVJ má uzavřenou servisní smlouvu na servis výtahů (Schindler) – technik správce není na seznamu oprávněných osob k hlášení závad !

2.4.1.2. Přehled zaslaných cenových nabídek – stav cenových nabídek:

- nebyl požadavek na CN
- optimalizace smluv a spolupráce s revizními technikami :
- výbor SVJ nepožaduje po správci zajišťování povinných revizí. Řeší ve své kompetenci

2.4.2. Přehled revizí technického zařízení, BOZP a PO, měřidel

2.4.2.1. Přehled provedených revizí v daném období 2020 a uvedené závady:

- 8. 7. 2020 periodická roční preventivní požární kontrola – Futera – nejsou volné únikové cesty (nábytek spotřebiče, kola, krabice, kytky, police apod.) Vše je nutné odstranit. Únikové cesty musí být vždy volné!
- 8. 7. 2020 periodická roční kontrolní prohlídka hydranty – Futera – závady – chybějící komponenty byly odstraněny v průběhu kontroly
- 8. 7. 2020 periodická roční kontrolní prohlídka hasicí přístroje – Futera – potřebné výměny provedeny na místě

2.4.3. Plán revizí

2.4.3.1. Přehled plánovaných revizí v na následující období 2021:

- 8. 7. 2021 periodická roční preventivní požární kontrola – Futera
- 8. 7. 2021 periodická roční kontrolní prohlídka hydranty – Futera
- 8. 7. 2021 periodická roční kontrolní prohlídka hasicí přístroje – Futera
- 5. 8. 2021 periodická revize hromosvodů – Sedlák

2.4.4. Doporučení

2.4.4.1. Výtah z nedostatků z revizních zpráv k zajištění maximální bezpečnosti domu: Závady v odkládání předmětů uživateli b.j. (koberce, nábytek, krabice, květiny, spotřebiče, kola apod.) na únikové cestě (chodby – schodiště) – Vše je nutné ve všech vchodech vyklidit!

2.5. Pravidelná údržba – domovní asistent

2.5.1. Přehled aktuálního nastavení smlouvy (četnost, cena, domovní asistent):

SVJ má uzavřenou vlastní smlouvu se svým údržbářem Václavem Luňákem (službu DA nezajišťuje SBD Praha). Správce navrhuje začlenit do pravidelných činností DA provádění periodické kontroly funkčnosti všech sekčních a stoupačkových uzávěrů na rozvodech ÚT, SV a TV v bytovém domě (min 1x ročně)

2.5.2. Sumarizace provedených pravidelných prací na údržbě

- Údržbu objektu zajišťuje SVJ ve své kompetenci.
- Upozornění na vysokou míru opotřebení, která může vést k havárii:
- Stoupačky ZTI viz výše bod 3.3.1
- Úklidový servis – je smluvně zajištěn úklid společných prostor domu včetně zimní údržby s firmou Společnost pro dům, byt a zahradu, s.r.o.
- Odečty a rozúčtování SV, TV a tepla – sesmluvněno s firmou Ista ČR
- Dezinsekcí a deratizací provedla firma Služby DDT Keicher

2.5.3. Odpadové hospodářství

Nastavení služby běží bezzměn již několik let a je optimální k průměrnému počtu obyvatel v domě. Dodavatel „AVE Pražské komunální služby a.s.“ od 1. 1. 2021 změnil ceník služeb, na základě změny legislativy, což způsobilo navýšení ceny u služby odemykání a zamykání.

V případě požadavku na změnu smluvního nastavení, reklamaci svozu a dalších požadavků týkajících se odpadového hospodářství nás neváhejte kontaktovat na e-mail technik@sbdpraha.cz.

SMLUVNÍ VZTAH								
Účinnost od:	Typ dodávky (prohlášení poplatníka, Dodatek smlouvy)	Dodavatel	Prováděcí firma	Upřesnění SML	cena [bez DPH] za 6 měsíců (výjimkou jsou smlouvy podepsané v průběhu započatého pololetí)			
04.05.2021	Prohlášení poplatníka	MHMP	AVE	-	115 140,00 Kč			
01.01.2021	Nadstandardní služby	AVE	AVE	-	7 571,00 Kč			
Aktuální nastavení služby								
Počet nádob [ks]:	Objem sběrné nádoby [litry]:	Četnost svozu:	počet/dveře	zámek nádoba	den odvozu	pásmo zanášky	schody	úklid volně odloženého odpadu (m)
5	1100	3x týdně	-	-	úklid út	-	-	3m

2.6. Běžné opravy

2.6.1. Přehled provedených oprav za uplynulé:

Běžné opravy si v roce 2020 zajišťuje SVJ většinou ve své kompetenci, bez součinnosti se správcem. Bylo provedeno např. :

- průběžné opravy výtahů - Schindler
- opravy střešního pláště -Ladislav Žák
- zámečnické služby (opravy zábradlí) – Dalibor Herák
- instalatérské práce – ZTI a ÚT – Josef Herrman
- opravy STA – Jan Masojídek
- zámečnické práce, vstupní dveře – Jan Hřebec
- oprava slaboproudu – čtečky ve vchodu _ Ing Vladimír Máša
- oprava dilatačních spar v panelovém plášti – Tomáš Rychtrmoc

2.7. Výběrové řízení – rekonstrukce

2.7.1. Přehled plánovaných a odsouhlasených výběrových řízení v daném období:

VŘ provádí SVJ ve svých kompetencích, bez součinnosti se správcem

2.7.2. Přehled uskutečněných výběrových řízení:

SVJ provádí VŘ ve svých kompetencích, bez součinnosti se správcem

2.8. Plán oprav a investic včetně návrhu správce

2.8.1. Doporučení opravy na objektu v následujícím období:

Provést kontrolu a výměnu všech nefunkčních sekčních a stoupačkových uzávěrů ÚT, SV, TUV (tam kde nelze uzavřít příslušnou stoupačku, či sekci).

Běžné opravy provádět v součinnosti s pravidelnou údržbou

2.8.2. Doporučení správce na celkové zhodnocení objektu (investice na objektu) na následující období:

- Provést celkovou revitalizaci vnějšího pláště obálky budovy vč venkovních schodišť
- Provést výměnu stávajícího systému požárního odvětrání u schodišť
- Provést rekonstrukci souvrství střešního pláště vč. přístřešků centrální VZT
- Provést rekonstrukci rozvodů ZTI
- Realizovat záchytný systém na všech střeších
- Provést výměnu vnitřních dveří v suterénu a modernizaci úklidových místností
- Zavedení systému generálního klíče
- Připravit k realizaci rekonstrukci odvětrání VZT – správce navrhuje instalovat centrální systém inteligentního DCV systému větrání (nehlučný, účinnější a úspornější provoz)

2.9. Reklamacce

2.9.1. Přehled uplatněných reklamací:

U firmy PECHA a.s.- byla již v roce 2016 uplatněna reklamacce vadného (nesystémového) uchycení potrubních rozvodů ve stoupačkách mající za následek defekty na potrubí. Tuto reklamacce v první

fázi firma PECHA zpochybňovala a odmítla. Technik správce doporučil SVJ nadále uplatňovat reklamaci a trvat na jejím odstranění v plném rozsahu, v případě nutnosti vymáhat i soudně. SVJ nyní záležitost soudně řeší za pomoci advokátní kanceláře Mgr. Suttnera. Tento stav stále trvá i v roce 2020 – soudem rozhodnuto v roce 2021.

2.10. Pojištění

2.10.1. Identifikace objektu – výše uvedené SVJ má nemovitost pojištěnou pod rámcovou pojistnou smlouvou SBD Praha

2.10.2. Pojistná smlouva – nemovitost

2.10.2.1. Pojištění nemovitosti je uzavřeno pod pojistnou smlouvou číslo 7720154977 u společnosti Kooperativa pojišťovna a. s., Vienna Insurance Group. Pojistná hodnota nemovitosti je ve výši 198.000.000 Kč s ročním pojistným ve výši 48.372,- Kč, které se hradí 2x v roce. Platnost smlouvy je na dobu neurčitou.

2.10.2.2. Rozsah plnění pojistné smlouvy včetně uvedení limitů a spoluúčasti pro rok 2019

Pojištění živelní v rozsahu „sružený živel“ „kouř“, „atmosférické srážky“		
Předmět pojištění	Pojistná částka	Spoluúčast
soubor bytových domů včetně nebytových prostor, garáží, administrativních budov a souvisejících staveb, které jsou ve vlastnictví pojištěných	pro riziko povodeň, záplava 100.000.000 Kč pro riziko vichřice nebo krupobití 200.000.000 Kč pro riziko sesuv 500.000.000 Kč	10 %, minimálně 10.000 Kč pro riziko povodeň, 5.000 Kč pro ostatní pojistná nebezpečí, 3.000 Kč pro riziko "nepřímý úder blesku"
Pojištění pro případ odcizení		
Předmět pojištění	Pojistná částka 1.riziko	Spoluúčast
vlastní stavební součásti, související stavby a příslušenství budov vč. hasicích přístrojů, hydrantů, EZS, EPS, vstupního systému	2.000.000 Kč	5.000 Kč pro každé jednotlivé místo pojištění
Pojištění pro riziko vandalismus		
Předmět pojištění	Pojistná částka 1.riziko	Spoluúčast
vlastní stavební součásti, související stavby a příslušenství budov vč. hasicích přístrojů, hydrantů, EZS, EPS, vstupního systému	2.000.000 Kč	5.000 Kč pro každé jednotlivé místo pojištění
škody způsobené sprejery	1.000.000 Kč (sjednává se jako sublimit)	5.000 Kč pro každé jednotlivé místo pojištění
Pojištění skla		
Předmět pojištění	Pojistná částka 1.riziko	Spoluúčast
Soubor vlastních a cizích skel	2.000.000 Kč	1.000 Kč pro každé jednotlivé místo pojištění
Pojištění strojů		
Předmět pojištění	Pojistná částka 1.riziko	Spoluúčast
Soubor strojní technologie bytových domů a administrativních budov	500.000 Kč	5.000 Kč pro stroje stáří do 10ti let, 20% min. 5.000 Kč pro stroje starší 10 let a to pro každé jednotlivé místo pojištění
Pojištění elektronických zařízení		
Předmět pojištění	Pojistná částka 1.riziko	Spoluúčast
Soubor vlastní a cizí výpočetní techniky včetně příslušenství (mimo soukromého majetku)	6.000.000 Kč	1.000 Kč pro ele stáří do 5ti let, 20% min. 5.000 Kč pro ele starší 5ti let a to pro každé jednotlivé místo pojištění
Soubor elektrických systémů bytových domů a administrativních budov	500.000 Kč	5.000 Kč pro ele stáří do 5ti let, 20% min. 5.000 Kč pro ele starší 5ti let a to pro každé jednotlivé místo pojištění
Pojištění odpovědnosti za škodu		
Předmět pojištění	Pojistná částka	Spoluúčast
vyplyvající z vlastnictví bytového domu nebo bytových a nebytových jednotek a garáží a z výkonu správy společných částí bytového domu nebo pozemků vzniklou jinému, jestliže pojištěný za škodu odpovídá v důsledku svého jednání nebo vztahu z doby trvání, v případě újmy na životě nebo zdraví člověka, která nastala v době od 1. 1. 2015, se pojištění vztahuje i na právním předpisem stanovenou povinnost pojištěného poskytnout náhradu duševních útrap manžela, rodiče, dítěte nebo jiné osoby blízké poškozenému v případě usmrcení nebo zvlášť závažného ublížení na zdraví poškozeného	30.000.000 Kč (pro jednoho a všechny pojištěné)	3.000 Kč
Sub limit pojistného plnění		
Předmět pojištění	Pojistná částka	Spoluúčast
za kterou pojištěný odpovídá jinému pojištěnému uvedenému v této pojistné smlouvě (vzájemná odpovědnost pojištěných)	20.000.000 Kč (pro jednoho a všechny pojištěné)	3.000 Kč

	Sub limit pojistného plnění	Spoluúčast
způsobenou zaměstnanci pojištěného na movité věci při plnění pracovních úkolů v pracovním vztahu nebo v přímé souvislosti s nimi (dle zákoníku práce)	500.000 Kč	3.000 Kč
	Sub limit pojistného plnění	Spoluúčast
jinou majetkovou škodu (následnou finanční škodu), způsobenou třetí osobě	30.000.000 Kč	3.000 Kč
	Sub limit pojistného plnění	Spoluúčast
čistou finanční škodu	300.000 Kč	10 % minimálně 5.000 Kč
	Sub limit pojistného plnění	Spoluúčast
nemajetkovou újmu – ochrana osobnosti	1.000.000 Kč	10 % minimálně 10.000 Kč

2.10.3. Škodní události

2.10.3.1. Přehled škodní událostí nahlášených v období

DATUM ŠKODY	ADRESA (MÍSTO ŠKODY)	PODROBNÝ POPIS	LIVKVIDAČNÍ ČÍSLO	VYPLACENÁ ČÁSTKA
16.8.2021	Ostravská 636	zatečení do bytu ze střechy	4204024291	8.700,- Kč
13.7.2020	Ostravská 637	zatečení ze stoupačky	4204017944	0,- Kč

2.10.4. Asistenční služba

2.10.4.1. Přehled provedených výjezdů havarijní služby v daném období

DATUM ZÁSAHU	ID ZÁSAHU	OSOBA HLÁŠÍCÍ HAVÁRII	ADRESA HAVÁRE	HLÁŠENA ZÁVADA	FAKTURACE NAD LIMIT
05.08.2020	CZ20-1527963	Procházka	Ostravská 631	prasklé těsnění u ventilu	364 Kč
07.08.2020	CZ20-1529748	Petr Roma	Ostravská 634	prasklá stoupačka	349 Kč
15.08.2020	CZ20-1534427	Jaroslav Slavík	Ostravská 635	prasklá stoupačka	
18.08.2020	CZ20-1535888	Jílek	Ostravská 631	prasklá stoupačka	2 063 Kč
19.08.2020	CZ20-1537201	Hermanová	Ostravská 630	prasklá stoupačka	890 Kč
03.09.2020	CZ20-1545615	Věra Bensa	Ostravská 631	prasklá stoupačka	2 119 Kč
16.09.2020	CZ20-1553069	Filip	Ostravská 636	prasklá stoupačka	347 Kč
30.09.2020	CZ20-1561030	Jana Soukupová	Ostravská 630	prasklá stoupačka	1 842 Kč
05.10.2020	CZ20-1563641	Šindelka	Ostravská 632	prasklá stoupačka	4 732 Kč
13.10.2020	CZ20-1567657	Slavík	Ostravská 635	prasklá stoupačka	240 Kč
13.10.2020	CZ21-1703286	Slavík	Ostravská 635	prasklá stoupačka	
20.10.2020	CZ20-1571086	Dosedělová	Ostravská 635	prasklá stoupačka	2 166 Kč
31.10.2020	CZ20-1576003	Skálová	Ostravská 636	prasklá stoupačka	277 Kč
02.11.2020	CZ20-1576423	Chlemeda	Ostravská 635	prasklá stoupačka	1 964 Kč
03.11.2020	CZ20-1577483	Kasner	Ostravská 635	prasklá stoupačka	1 255 Kč
04.11.2020	CZ20-1577773	Petra Veselá	Ostravská 637	ucpaný odpad – toaleta	
04.11.2020	CZ20-1577914	Jaroslav Brožek	Ostravská 635	prasklá stoupačka	236 Kč
08.11.2020	CZ20-1579467	Soukup	Ostravská 636	prasklá stoupačka	1 991 Kč
11.11.2020	CZ20-1581210	Jirásek	Ostravská 631	prasklá stoupačka	840 Kč
24.11.2020	CZ20-1586532	Žižka	Ostravská 634	prasklá stoupačka	435 Kč
27.11.2020	CZ20-1588277	Dvořákovi	Ostravská 637	prasklá stoupačka	550 Kč
28.11.2020	CZ20-1589020	Melounová	Ostravská 630	prasklá stoupačka	1 897 Kč
12.12.2020	CZ20-1596410	Hájek	Ostravská 637	teče topení v bytě	
13.12.2020	CZ20-1596880	Jindřich Bašta	Ostravská 630	prasklá stoupačka	2 201 Kč
02.01.2021	CZ21-1604489	Jiroušek	Ostravská 637	prasklá stoupačka	435 Kč
16.01.2021	CZ21-1611968	Pitáková	Ostravská 630	prasklá stoupačka	891 Kč
19.01.2021	CZ21-1614304	Kamil Svoboda	Ostravská 635	prasklá stoupačka	201 Kč
22.01.2021	CZ21-1616151	Skala	Ostravská 631	prasklá stoupačka	840 Kč
26.01.2021	CZ21-1617911	Pavel Šedivý	Ostravská 631	prasklá stoupačka	398 Kč
01.02.2021	CZ21-1621322	Soukupová	Ostravská 630	prasklá stoupačka	1 010 Kč
16.02.2021	CZ21-1631498	Němec	Ostravská 631	prasklá stoupačka	980 Kč
21.02.2021	CZ21-1634538	Burdová	Ostravská 630	prasklá stoupačka	1 088 Kč
10.03.2021	CZ21-1642443	Sailerová	Ostravská 632	prasklá stoupačka	1 348 Kč
10.03.2021	CZ21-1642686	Nováčková	Ostravská 635	prasklá stoupačka	364 Kč
13.03.2021	CZ21-1643701	Lámlejn	Ostravská 630	prasklá stoupačka	300 Kč
13.03.2021	CZ21-1643705	Charvát	Ostravská 632	prasklá stoupačka	364 Kč
13.03.2021	CZ21-1643723	Blažek	Ostravská 630	prasklá stoupačka	900 Kč
15.03.2021	CZ21-1644170	Ružičková	Ostravská 632	prasklá stoupačka	435 Kč
22.03.2021	CZ21-1648342	Dajčar	Ostravská 632	prasklá stoupačka	489 Kč
22.03.2021	CZ21-1648474	Vašková	Ostravská 631	prasklá stoupačka	837 Kč
23.03.2021	CZ21-1648625	Filipová	Ostravská 636	prasklá stoupačka	398 Kč
26.03.2021	CZ21-1650406	Dužková	Ostravská 637	prasklá stoupačka	435 Kč
12.04.2021	CZ21-1657333	Kinský	Ostravská 633	prasklá stoupačka	301 Kč

18.04.2021	CZ21-1660308	Šplíchal	Ostravská 632	prasklá stoupačka	1 560 Kč
24.04.2021	CZ21-1663455	Helena Cieslarová	Ostravská 636	prasklá stoupačka	240 Kč
30.04.2021	CZ21-1666782	Křikava	Ostravská 631	prasklá stoupačka	490 Kč
14.05.2021	CZ21-1674477	Makal	Ostravská 631	prasklá stoupačka	312 Kč
21.05.2021	CZ21-1679147	Jan Blažek	Ostravská 632	prasklá stoupačka	435 Kč
30.05.2021	CZ21-1683716	Jiráskovi	Ostravská 631	prasklá stoupačka	1 227 Kč
17.06.2021	CZ21-1697455	Brožek	Ostravská 635	prasklá stoupačka	1 116 Kč
21.06.2021	CZ21-1701590	Fališová	Ostravská 631	prasklá stoupačka	1 020 Kč
23.06.2021	CZ21-1703826	Slavík	Ostravská 635	prasklá stoupačka	398 Kč
23.06.2021	CZ21-1706980	Plechšmídová	Ostravská 635	prasklá stoupačka	2 640 Kč
08.07.2021	CZ21-1716798	Rájtárová	Ostravská 634	prasklá stoupačka	
08.07.2021	CZ21-1716787	Bašta	Ostravská 630	prasklá stoupačka	
08.07.2021	CZ21-1716850	Bukovská	Ostravská 637	prasklá stoupačka	
09.07.2021	CZ21-1717606	Fališovi	Ostravská 631	prasklá stoupačka	2 051 Kč
21.07.2021	CZ21-1727194	Blažek	Ostravská 636	prasklá stoupačka	398 Kč
21.07.2021	CZ21-1727537	Blažek	Ostravská 636	prasklá stoupačka	380 Kč
31.07.2021	CZ21-1735201	Plechšmídová	Ostravská 635	prasklá stoupačka	4 109 Kč
02.08.2021	CZ21-1736247	Pospíšil	Ostravská 630	prasklá stoupačka	
11.08.2021	CZ21-1745632	Pospíšil	Ostravská 630	prasklá stoupačka	

2.10.5. Pojistná smlouva – odpovědnost společenství

2.10.5.1. Pojištění odpovědnosti členů orgánů společenství je uzavřeno pod pojistnou smlouvou číslo 8849002690 u společnosti Kooperativa pojišťovna a. s., Vienna Insurance Group. Výše pojistného limitu plnění je 10.000.000 Kč s ročním pojistným ve výši 6.512 Kč, které se hradí 1x v roce. Platnost smlouvy je na dobu určitou a to je jeden rok v časovém rozmezí od 1.4. daného roku do 31.3. roku následujícího.

2.10.5.2. Rozsah plnění pojistné smlouvy včetně uvedení limitů a spoluúčasti. Pojištění se sjednává pro případ právním předpisem stanovené povinnosti pojištěného nahradit újmu, kterou způsobil jako člen výboru nebo předseda společenství vlastníků domu, případně jako člen kontrolní komise nebo obdobného kontrolního orgánu společenství vlastníků při výkonu své funkce. Pojištění se vztahuje i na povinnost nahradit újmu, kterou pojištěný způsobil jinému pojištěnému členovi orgánu. **Pojištěným je každá osoba, která v době trvání pojištění byla, nebo bude členem orgánu.**

Z pojištění má pojištěný právo, aby za něj v případě vzniku pojistné události pojistitel uhradil:

- škodu (újmu na jmění)
- nemajetkovou újmu způsobenou zásahem do práva poškozeného na ochranu jeho zdraví (např. bolestné, ztížení společenského uplatnění)
- duševní útrapy manžela, rodiče, dítěte nebo jiné osoby blízké poškozenému v případě usmrcení nebo zvláště závažného ublížení na zdraví poškozeného, pokud byl proti pojištěnému uplatněn oprávněný nárok na náhradu újmy

Pojištění se vztahuje i na povinnost pojištěného poskytnout:

- náhradu nákladů na hrazené služby vynaložených zdravotní pojišťovnou
- regresní náhradu, kterou je pojištěný povinen zaplatit orgánu nemocenského pojištění v souvislosti se vznikem nároku na dávku nemocenského pojištění, pokud taková povinnost vznikla v důsledku újmy na zdraví nebo životě člověka, na kterou se vztahuje pojištění

Odchylně od čl. 2 odst. 1) písm. i) ZPP P-655/14 se pojištění vztahuje i na právním předpisem stanovenou povinnost pojištěného nahradit újmu způsobenou neuplatněním nebo pozdním uplatněním práv.

Pojištění se vztahuje také na náhradu nákladů nutných k právní ochraně pojištěného proti uplatněnému nároku na náhradu újmy, pokud se na ni vztahuje pojištění.

2.10.5.3. Informace o stavu nevyřízených škodních událostí, včetně uvedení důvodu, proč není událost uzavřena – v tomto čase nevidujeme, žádné nevyřízené škodní události.

2.11. Energie

2.11.1. VODA – Vyhodnocení ztrát mezi hlavními vodoměry a náměry jednotlivých vchodů
Vyhodnocení ztrát za rok 2020 vychází u všech odběrů v toleranci, průměrná denní spotřeba u všech odběrných míst mírně klesla. Hlavní vodoměry jsou osazeny od roku 2016 a běží již pátým rokem.

K dispozici příloha – (701)_2020_VODA_Meziroční vyhodnocení ztrát_průměrná spotřeba

Identifikace ODBĚRU						
Typ dodávky	Typ odběru	evid č odběru	ulice OM	č p /č o OM	Upřesnění umístění OM	Nebezpečná šachta DLE NORMY
SV + TV_VS	FAKTURAČNÍ odběr	300053913	Ostravská	630	sklep	NE
		300053915		633		
		300053916		635		
Smlouva o dodávce						
Dodavatel	ZÁSOBUJE:	Předmět dodávky	č. smlouvy	Umístění – originál SML	datum podpisu	
PVK	630, 631, 632	Vodné + Stočné srážky	30319172/4	SBD Praha, Archiv	03.02.2020	
	633, 634		30319174/4			
	635, 636, 637		3039177/4			
Provozní nastavení, zajištění odečtů						
Účinnost OD:	Systém odečtů	Korespondenční adresa	Fakturační období (měsíc odečtu)	Kontrolní odečet pracovníkem PVK	KONTAKTNÍ osoba pro fakturační odečet	Frekvence záloh:
27.11.2019	Samooodečet SVJ	SBD Praha, Střelnická	roční – prosinec	Kvartální-2,5,8,11	Jan Blažek, p. Čejna, Tel: 606 657 134,604 773 669, svj@ostravska.cz	čtvrtletně

2.11.2. TEPLŮ – OHŘEV – Porovnání skutečných nákladů se sjednaným množstvím odběrného místa
Ve vašem domě evidujeme 6 odběrných míst. U odběrných míst pro dodávky tepla a ohřevu jsou příloze předloženy výsledky skutečných spotřeb v letech 2018, 2019, 2020 a přehled aktuálně nastaveného sjednaného množství, které je u čtyřech odběrných míst považováno jako neoptimálně nastaveno. Informace o možnosti snížení sjednaného množství Vám šla emailem dne 12.04.2021, do dnešního dne, bez reakce.

K dispozici příloha – (701)_2020_TEPLO_OHŘEV_TV_Meziroční_přehled spotřeby

2.11.3. Dodávka elektřiny ve společných částech domu

2.11.3.1. Informace o nastavení odběrného místa

Ve vašem domě evidujeme 14 fakturačních elektroměrů a 3 podružné měření. Fakturační měřidla jsou nastavena v dsitubiční sazbě Do1d a D02d. Průměrná denní spotřeba u některých odběrů stoupla a u některých poklesla, ovšem nic závažného. Cena za odběrné místo je 79 Kč/ měsíčně a cena za komoditní složku bez DPH se pohybuje okolo 1,37 Kč/kWh.

K dispozici příloha – 701_2019_ELEKTŘINA_Meziroční přehled spotřeby

Identifikace ODBĚRU								
KOMODITA	TYP odběru	Dodavatel	OM Ulice	Distribuční sazba	Jistič	Počet OM	Zasílací adresa	Fakturační období
ELE	FAKTURAČNÍ odběr	PRE	Ostravská	D01d	3x20 A	3	Výbor SVJ	Roční – červen
					3x25 A	2		
					3x32 A	2		
				D02d	3x32 A	1		
					3x40 A	4		
					3x50 A	3		

2.11.4. Průkaz energetické náročnosti budovy – PENB

2.11.4.1. Datum vypracování, třída náročnosti, platnost

DODAVATEL PENB	Platnost PENB DO [10 let]:	TŘÍDA náročnosti DODANÉ ENERGIE	Neobnovitelné primární zdroje	UKAZATEL náročnosti OBÁLKA BUDOVI	UKAZATEL náročnosti VYTÁPĚNÍ	Ukazatel náročnosti Teplá voda	Ukazatel náročnosti Osvětlení
Ing. Jan Jedlička, Lubomír Jedlička	29.12.2024	D	D	D	D	C	C

2.12. Rozúčtování energií

Případnou součinnost při řešení otázek v oblasti měření v bytech a rozúčtování nákladů médií pro Vás zajišťují kolegové na adrese rozuctovani@sbdpraha.cz, 731 420 443.

ROZÚČOVATEL					
Typ dodávky	[R&M] Dodavatel	Referent za dodavatele	[R&M] Předmět díla	SMLOUVA č.	
Odečty a rozúčtování	ISTA	Radová Petra, 296337512, petra.radova@ista.cz	TEPLO, OHŘEV, SV a TV	182/40/PR/701	
VDM TUV					
OHŘEV TUV			VODA pro OHŘEV		
OHŘEV POMĚR ZS/SS pro OHŘEV	OHŘEV ZS podle m2	OHŘEV SS podle	VODA pro TV ZS	VODA pro TV SS	VODA pro TV SS podle
30/70	dle PP	dle VDM		100%	dle VDM
TEPLO				STUDENÁ VODA	
Typ snímače UT Kolorimetr (4roky) Indikátor (10let)	DRUH stanovení poloh místností	Poměr ZS / SS pro UT	[NL]způsob rozúčtování SPOTŘEBNÍ složky TEPLA	VODA SV SS	VODA SV SS podle
Indikátor (RTN)	empricky	40/60	dle indikátorů	100%	dle VDM

2.12.1. Bytová měřidla

V objektu jsou nainstalované indikátory rozdělení topných nákladů (IRTN) a vodoměry (VDM) typu Domaqua m radio. Platnost cejků RTN činí 10 let a vodoměrů 5let. Nejbližší výměna měřičů je naplánovaná na rok 2022. V otázce sjednání výměny měřidel Vás bude kontaktovat: Ing. Pavel Žilák - specialista clientského oddělení, tel. +420 733 592 264, email zilak@sbdpraha.cz

TEPLO						
STŘ	POČET MĚŘIDEL pro UT	Typ snímače UT Kolorimetr (4roky) Indikátor (10let)	Dodavatel UT	[OBYTY] způsob odečtu TEPLA	[OBYTY] Odečty TEPLA provádí	Platnost cejchu do: UT [MT 4 roky/ RTN 10 let]
701	573	Indikátor (RTN)	ista	ONLINE (AMM)	Rozúčtovatel	01.11.2022

Vodoměry TUV						
STŘ	POČET VDM TV	Druh výrobku VDM TUV	Dodavatel VDM TV	[OBYTY] Způsob odečtu TV	[OBYTY] Odečty TV provádí	Platnost cejchu TV do: [5 let]
701	233	Domaqua m radio	ista	ONLINE (AMM)	Rozúčtovatel	01.06.2022

Vodoměry SV						
STŘ	POČET VDM SV	Druh výrobku VDM SV	Dodavatel VDM SV	[OBYTY] Způsob odečtu SV	[OBYTY] Odečty SV provádí	Platnost cejchu SV do: [5 let]
701	234	Domaqua m radio	ista	ONLINE (AMM)	Rozúčtovatel	01.06.2022

2.13. Ostatní

2.13.1. Činnost správce objektu je limitována součinností s výborem SVJ. Výbor SVJ většinou preferuje zajišťování většiny technických záležitostí ve vlastní kompetenci. Správce se zapojuje při řešení některých havarijních zásahů (vyvolaných většinou defekty na potrubí TUV či ÚT) v součinnosti s poskytnutou havarijní službou- Global Assistance (tel. 1220).

2.13.2. Technik správce nabízí podporu statutárnímu orgánu SVJ v zaslání doporučených stanovisek (z hlediska společných částí domu), které může SVJ použít, popř. upravit, a následně předat ve svém vyjádření vlastníku bytové jednotky (členovi SVJ) při rekonstrukcích bytových jednotek.

2.13.3. V některých případech byly poskytovány klientům i plánky (situační náčrty) bytových jednotek Pro SVJ byly provedeny odečty poměrových elměrů výměníkových stanic (PT a.s.) a byly zpracovány a předány podklady k přefakturaci nákladů na PT a.s.

Příloha č. 3 – SPRÁVNÍ ČINNOSTI

1. Počet konzultací

1.1. Správce neposkytl společenství žádnou písemnou konzultaci.

2. Kontrola seznamu vlastníků

2.1. Správce pro společenství zkontroloval aktuálnost údajů v seznamu členů oproti údajům v katastru nemovitostí.

10.9.2021

JUDr. Jitka Mokr, LL.M.