

## Zpráva o činnosti Kontrolní komise Společenství domu Lovosická 856, Praha 9

Složení KK: Mgr. Petra Benáková, Ing. Jaroslav Šípek, Zdeněk Škoda, Luděk Žirovnický, Garáže Lovosická s.r.o.

Pro funkční období: 24. 5. 2022 – 23. 5. 2025

Od září 2022 do února 2023 se kontrolní komise (v rozšířeném složení - doplněna vlastníkem p. Stanislavem Lilo) na základě pověření z jednání vlastníků aktivně účastnila zadání poptávky a výběru dodavatele kamerového systému.

V roce 2023 kontrolní komise provedla kontrolu hospodaření za rok 2022 dne 24. 4. 2023 a dále ve dnech 17. 4. 2023 a 8. 11. 2023 provedla obhlídky objektu společně se zástupci jednatele a správce SD Lovosická 856.

Další činnost kontrolní komise probíhala průběžně individuálně dle možností jednotlivých členů KK při osobních návštěvách objektu a prostřednictvím elektronické komunikace se správcem objektu ohledně identifikovaných problémů a obdržených podnětů.

### Ověřeno bylo zejména:

- kontrola aktuálních smluv a dohod - jejich rozsah a plnění:
  - elektrina - smlouva s PRE, od 1. 11. 2022 na produkt „Proud klasik 24“ bez fixace;
  - smlouva na internet – aktualizována - od 1. 4. 2023 snížena cena z 900,- Kč/měs + 50 Kč/měs. za IP adresu na celkových 550Kč/měs.;
  - p. Sýba, p. Maršák - odvedená práce odpovídá náplni dle dohod o provedení práce (dále jen „DoPP“) - výkazy odvedené práce DoPP nebyly od 2/2022 zpracovány s odůvodněním neefektivnosti – KK po diskusi a objasnění důvodů bere tento stav na vědomí;
  - evidence vlastníků garáží – prováděna průběžně aktualizace vč. doplňování elektronických kontaktních údajů;
  - kontrola hospodaření SD Lovosická 856 za rok 2022 – bez zjištění, KK konstatuje, že probíhá hospodárné nakládání s prostředky SVJ; stav Fondu oprav k 31. 12. 2022 byl 1 310 440,50 Kč (tj. před platbou za kamery);
  - evidence nedoplatků nevykazuje dlouhodobé dlužné částky, komunikace s dlužníky probíhá.
- bezpečnostní prvky:
  - kamerový systém – instalace proběhla v termínu dle smlouvy, KK měla možnost připomínkovat obsah smlouvy, dílo předáno 22. 2. 2023; KK při obhlídce dne 17. 4. 2023 ověřila plnou funkčnost kamerového systému;
  - hasicí přístroje – v pořádku, revize v 9/2023;
  - ostraha objektu zajišťuje společnost: BESY – CZ SECURITY s.r.o. – fungování v pořádku včetně spolupráce při zprovoznění nového kamerového systému, nicméně KK konstatuje, že neobdržela vyžádanou statistiku výjezdů za rok 2022;
- informace o servisu vrat – v pořádku;
  - společností ATOMA spol. s r.o.“ – bez připomínek, vrata ve všech podlažích servisována a funkční;

- elektromobilita<sup>1</sup>
  - stavební zákon u stávající výstavby elektromobilitu neřeší.
  - KK upozorňuje, že objekt nebyl zkolaudován pro parkování a dobíjení elektromobilů;
  - KK opakovaně vyzvala jednatele a správce o zajištění stanoviska od Hasičského záchranného sboru ohledně bezpečnosti parkování elektromobilů v objektu;
  - **KK i s ohledem na nejasnosti ohledně možného krytí škod způsobených elektromobily doporučuje vlastníkům při nejbližším jednání shromáždění vlastníků přijmout závazné usnesení ohledně omezení vjezdu, parkování a dobíjení elektromobilů v objektu:**
    1. Schválit úpravu provozního řádu garáží – doplnit zákaz vjezdu elektromobilů do objektu;
    2. Projednat návrh na úpravu Stanov SVJ – dopit zákaz parkování a dobíjení elektromobilů;
- průběh pravidelné údržby a úklidu – probíhá v pořádku;
  - společností VAUX s.r.o. o provádění úklidových prací – do smlouvy doplněn úklid zábradlí u schodišť, čtvrtletní termíny pro mytí společných prostor (březen, červen, říjen, prosinec) zůstávají beze změny;
  - vstupní kovové dveře do jednotlivých podlaží u hlavního i vedlejšího schodiště (ošetřeny proti korozi, v 1. NP vyměněny);
  - těsnění dilatačních spár v 1.NP a 3. NP – nutno zajistit opravu vč. oprav částí konstrukce poničených protečením;
  - ošetření fasády proti graffiti – zjištěn další výskyt nových graffiti - diskutován návrh na provedení malby s přírodním motivem - KK na podzim 2023 dodala jednatele a správci další kontakty pro oslovení subjektů pro realizaci umělecké výmalby;
- informace o aktuálních pojistných událostech – opět „graffity“ - nahlášeno;
- řešení dotazů/stížností a podnětů členů SD a zjištění KK při obhlídkách – probíhá průběžně:
  - zjištění KK - je třeba vyměnit zprohýbané rošty na nájezdové rampě (zejm . 2 u 2. NP a u 3. NP) za kusy z méně exponovaných míst, aby nedocházelo k častému uvolňování šroubů, které upevňují rošty – plán jaro 2024;
  - doporučení KK - nadále pravidelně kontrolovat dotažení šroubů u roštů na nájezdové rampě;
  - zjištění KK - kamerový systém není přístupný v mobilních zařízeních oprávněných osob SVJ - nutné zajistit instalaci aplikace do nového mobilu pana Sýby u poskytovatele kam. systému;
  - Nadále dochází k neoprávněným zásahům do rozvaděčů – KK doporučuje na příštím shromáždění a v zápise opětovně apelovat na vlastníky a nájemníky, aby do rozvaděčů nezasahovali;
  - Zjištění KK - praskliny v podlaze 1. NP – hrozí opětovný průsak do suterénu a dlouhodobé poškození konstrukce budovy;
  - Zjištění KK – chybí šrouby upevnění plechu pod vraty ve vjezdu do 4. NP a 2. NP;
  - Zjištění KK – opětovná koroze bočních dveří ve 3. NP, doporučeno znovu ošetřit antikorozním nátěrem;
  - Doporučení KK – nalepit pásky na schody (p. Sýba – v plánu jaro 2024);

---

<sup>1</sup> KK doplňuje, že dne 1. 2. 2024 jednatel a správce poskytl KK stanovisko ohledně nové pojistné smlouvy (z 14. 1. 2024) a možného standardního krytí škod způsobených elektromobily s odůvodněním, že požární bezpečnostní řešení stavby ani zákon parkování elektromobilů nezakazují.

KK dále konstatuje, že:

- v rozporu s provozním řádem uživatelé objektu odložili nepotřebné věci ve společných prostorách – 2 tiskárny na schodišti ve 2.np; KK doporučuje mimořádně odklidit na náklady společenství (zajistí p. Sýba);
- opakujeme předchozí doporučení KK připravit návrh na úpravu stanov a projednat na shromáždění vlastníků:
  - do čl. VII doplnit možnost zasílání pozvánky na shromáždění elektronickou cestou – e-mailem;
  - do čl. VIII doplnit možnost zasílání pro per-rollam i vyjádření hlasování elektronickou cestou – e-mailem;
  - v čl. X snížit počet členů KK z 5ti na 3, popř. upravit i délku funkčního období;
- KK opakovaně navrhuje projednat a odsouhlasit na shromáždění vlastníků:
  - provádění automatických úprav/změn záloh;
  - schválit způsob pokrytí ročních (+/-) rozdílů záloh na správu a skutečných nákladů a to z fondu oprav nikoli rozpočítáním mezi jednotlivé členy (toto je třeba dořešit = odsouhlasit od závěrky r. 2019!!!, kdy toto nebylo schváleno v per-rollam v roce 2020 a dále s vlastníky nebylo řešeno).

**Závěr:**

1. **Kontrolní komise konstatuje, že jednatel dosud nesplnil zákonnou povinnost ohledně zveřejnění neschválené účetní závěrky za rok 2022 ve veřejném věstníku (viz příloha 1 – printscreen). K neschválení předmětné účetní závěrky došlo z důvodu nesvolání shromáždění vlastníka v rozhodném období.**
2. **Další činnost jednatele a správce shledává KK v souladu s uzavřenou mandátní smlouvou.**
3. **Kontrolní komise doporučuje nejbližším shromáždění vlastníků dodatečně schválit účetní závěrku o hospodaření SD Lovosická 856 za rok 2022.**

V Praze 8. 2. 2024

  
-----  
za KK předsedkyně Petra Benáková



# Příloha č. 1 - Zprávy KK za 2023

Soubor Úpravy Zobrazení Historie Záhlaví Ústředí Nápověda

Veřejný rejstřík a Sbirka 1. x SD Lovosická 856 (ČD) x +

http://www.justice.cz/infocvypis/infocvypis-firma/subjektid=47423

## Základní identifikační údaje

**Spisová značka:** S 11899 vedená u Městského soudu v Praze  
**Obchodní jméno:** Společnost domů Lovosická 856, Praha 9  
**Identifikační číslo:** 247 22 049 (viz obchodní rejstřík)

## Adresa

**Sídlo společnosti:** Praha 9, Lovosická 856, PSČ 19000

## Přehled listů

Číslo listiny	Typ listiny	Vznik listiny	Období na soud	Založeno do SI	Stránek
S 11899/SL20/MSJH	ostatní Zápis ze shromáždění	22.6.2020	27.11.2023	7.2.2024	4
S 11899/SL19/MSJH	účetní závěrka [2020]	31.12.2020	11.4.2022	13.4.2022	3
S 11899/SL18/MSJH	účetní závěrka [2019]	31.12.2019	20.4.2021	20.4.2021	3
S 11899/SL17/MSJH	účetní závěrka [2019]	31.12.2019	27.11.2020	1.12.2020	3
S 11899/SL16/MSJH	ostatní	31.10.2019		6.11.2019	2
S 11899/SL15/MSJH	notářský zápis [Nz 422/2019] rozhod o statut orgána	31.10.2019		6.11.2019	194
S 11899/SL14/MSJH	účetní závěrka [2017] VZaZ	31.12.2017	31.1.2019	3.2.2019	3
S 11899/SL13/MSJH	účetní závěrka [2017] rozvaha	31.12.2017	31.1.2019	1.2.2019	5
S 11899/SL12/MSJH	účetní závěrka [2016] VZaZ	31.12.2016	31.1.2019	1.2.2019	3
S 11899/SL11/MSJH	účetní závěrka [2016] rozvaha	31.12.2016	31.1.2019	1.2.2019	4
S 11899/SL10/MSJH	účetní závěrka [2015] VZaZ	31.12.2015	31.1.2019	1.2.2019	3
S 11899/SL9/MSJH	účetní závěrka [2015] rozvaha	31.12.2015	31.1.2019	1.2.2019	5
S 11899/SL8/MSJH	notářský zápis [Nz 323/2018]	29.8.2018	31.8.2019	4.9.2018	98
S 11899/SL7/MSJH	účetní závěrka [2014]	31.12.2014	18.6.2015	23.6.2015	8
S 11899/SL6/MSJH	účetní závěrka [2013]	31.12.2013	23.5.2014	12.6.2014	5
S 11899/SL5/MSJH	ostatní zápis ze shrom.	15.12.2010		19.4.2011	5
S 11899/SL4/MSJH	stanovy společnosti/bez datat			30.6.2010	12
S 11899/SL3/MSJH	podpisové vzory Zr	2.8.2010		30.6.2010	2
S 11899/SL2/MSJH	podpisové vzory Zr	28.7.2010		30.8.2010	2
S 11899/SL1/MSJH	notářský zápis, starovy společnosti Nz 767/2010	29.6.2010		30.8.2010	62

Hledat

9:50 08.02.2024