

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

Kontrolní komise provedla:

- kontrolu hospodaření za rok 2023 – dne 29. 4. 2024;
- kontrolu hospodaření za rok 2024 – v období duben – květen 2025 byla správcem dodána a KK zkontrolována veškerá dokumentace, kontrola v sídle správce proběhla dne 11. 6. 2025 a on-line jednání k závěrům z kontroly s předsedou SVJ proběhlo dne 13. 6. 2025;
- obhlídku objektu společně s předsedou a zástupcem a správcem SD Lovosická 856 ve dnech 26. 4. 2024, 9. 9. 2024 a 10. 6. 2025;
- duben – květen 2024 – ověření hospodárnosti nákladů na správce;
- srpen – prosinec 2024 - zajištění podkladů pro zpracování případové studie na řešení využití dešťové vody z objektu garáží v Lovosické ulici, jednání se zpracovatelem studie dne 9. 9. 2024, další součinnost při projednání projektového záměru SVJ na MHMP a MČ Praha 9;
- říjen 2024 - součinnost při přípravě aktualizace Stanov SVJ;
- listopad 2024 - součinnost při přípravě podkladů pro per- rollam hlasování SVJ;

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.

V rámci kontrol hospodaření bylo ověřeno zejména:

- stav na BÚ i obou spořicíh účtech SVJ a stav Fondu oprav k 31.12.;
- kontrola aktuálních smluv a dohod - jejich rozsah a plnění;
- oprávněnost a správnost všech fakturovaných/účtovaných položek v letech 2023 a 2024;
 - činnost správce – zajišťuje TOMMI holding s.r.o.:
 - předání agendy a veškeré dokumentace SVJ novému technikovi (p. Mařákovi) zajištěno v rámci interního informačního systému;
 - ověřeno každoroční navýšení plateb za správce - v souladu s inflační doložkou;
 - evidence vlastníků garáží – prováděna průběžně aktualizace vč. doplňování elektronických kontaktních údajů – aktuálně elektronické kontakty na cca 2/3 vlastníků;
 - evidence nedoplatků nevykazuje dlouhodobé dlužné částky, probíhá pravidelná komunikace s dlužníky (ověřeno rozesílání upomínek), bez výskytu případu pro předžalobní výzvy.
 - stav Fondu oprav k 31. 12. 2024 dle účetní závěrky = 1 550 4321,59 Kč;
 - zveřejnění účetní závěrky ve veřejném věstníku - za rok 2023 v pozdním termínu (viz www.justice.cz), za rok 2024 v zákonném termínu. V obou případech byla zveřejněna shromážděním neschválená účetní závěrka.
 - KK konstatuje, že předpis záloh není dlouhodobě v souladu se zákonem o účetnictví, kdy jsou z FO prováděny úhrady nákladů na služby; **KK doporučuje na nejbližším shromáždění vlastníků odsouhlasit změnu předpisu záloh** (tj.

zjednodušeně prohodit výši částky zálohy do FO na opravy s částkou záloh na služby);

- Ověřeno hlasování a výsledky per- rollam z 11/2024;
- Dohody o provedení práce (DPP)
 - uzavírány pravidelně na dobu 6 měsíců (1. - 6. a 7. - 12. měsíc)
 - výkazy odvedené práce DPP nebyly (od 2/2022) zpracovány s odůvodněním neefektivnosti – KK objasnění důvodů a po dodání dalších dokumentů vzala tento stav na vědomí;
 - vzor DPP upraven od 2024 - obsahuje zobecnění a zestručnění popisu pracovních činností. Přehled skutečně vykonávaných konkrétních činností byl KK dodán v samostatném souboru *Rozpisu prací údržby* bez vazby na sjednané dohody (níže). **KK doporučuje pro další období doplnit DPP o rozpis prací údržby, pro které je smlouva sjednána.**
 - údržba p. Sýba – odvedená práce v roce 2024 odpovídala DPP, resp. *Rozpisu prací údržby*, který není součástí DPP;
 - elektřina p. Maršák (DPP ukončena k 11/2024) - odvedená práce odpovídala náplni dle DPP, nicméně doložené pdf verze DPP obsahují kvalitativní nedostatky;
- **elektřina** - smlouva s PRE, od 1. 11. 2022 -15. 12. 2024 na produkt „Proud klasik 24“ bez fixace, spotřeba elektřiny za kontrolované období (2023-2024) má mírně klesající tendenci, stejně tak klesla i jednotková cena za dodávku silové elektřiny a to díky aktualizaci smlouvy s platností od 16. 12. 2024, fakturace probíhá dle vyúčtování;
- **internet** – spol. PE3NY Net s.r.o. – smlouva beze změny od 1. 4. 2023 na celkových 550Kč/měs.;
- **dešťová voda** – smlouva s PVaK - paušál ok, **KK navrhla prověřit možnost realizace projektu retenčních nádrží**, oslovila sdružení Koniklec za účelem projednání proveditelnosti projektu retenčních nádrží, KK připravila podklady pro zpracování případové studie;
- **kamerový systém** – v provozu od 22. 2. 2023; ověřena funkčnost kamerového systému, dle vyjádření správce – záznamy dosud nebyly správcem/údržbou pro účely PČR či pojišťovny využity, pro méně závažná pochybení/případy není kamerový záznam využíván, správce upozornil na nadměrnou časovou náročnost dohledávání záznamu, **KK doporučuje nastavit efektivní postup pro včasné zajištění záznamu v případě potřeby a zaktualizovat on-line přístup pro p. Sýbu;**
- **hasicí přístroje** – v pořádku, revize probíhají pravidelně na podzim, ověřeno v 9/2024;
- **ostraha objektu** - zajišťuje společnost B-MAP SECURITY s.r.o. – v rámci kontrol na místě ověřována funkčnost systému napojení na PCO – v září 2024 u dvou ze tří kontrolovaných rozvaděčů nebylo funkční zabezpečení proti neoprávněnému otevření rozvaděče. **KK doporučila zkontrolovat zabezpečení všech rozvaděčů a opravu**, aby zabezpečení bylo funkční;
- **servis vrat** – zajišťuje spol. ALTONA s r.o. – bez připomínek, vrata ve všech podlažích servisována a funkční, KK souhlasila s pořízením zásadního náhradního dílu „na sklad“ s dlouhou dodací lhůtou;
- **pojištění objektu** – pod rámcovou smlouvou správce s pojišťovnou Kooperativa a.s. – ověřena fakturace dle smlouvy, KK ověřeno dořešení 2 případů pojistných událostí z 2023 u předchozí pojišťovny (ALIANZ) vč. oprávněnosti nákladů na makléře.

➤ **elektromobilita**

- stavební zákon u stávající výstavby elektromobilitu neřeší.
- **KK upozorňuje**, že objekt nebyl zkolaudován pro parkování a dobíjení elektromobilů;
- KK popptala stanovisko od Hasičského záchranného sboru ohledně bezpečnosti parkování elektromobilů v objektu → bez specifických opatření/požadavků, naopak **dobíjení elektromobilů v objektu je striktně zakázáno**, **KK doporučuje poptat např. u PRE zřízení dobíjecí stanice v blízkosti parkovacího domu**;
- předseda/správcem v lednu 2024 deklarováno standardní krytí škod způsobených elektromobily s odůvodněním požárně bezpečnostního řešení stavby a zákonem nezakázanému parkování elektromobilů;
 - předseda odmítl doporučení KK projednat s vlastníky úpravu provozního řádu garáží – doplnit zákaz vjezdu elektromobilů do objektu;
 - předseda odmítl návrh KK na úpravu Stanov SVJ pro per-rollam v 11/2024 – doplnit zákaz parkování a dobíjení elektromobilů v objektu;
 - shromáždění vlastníků v rámci per-rollam v 11/2024 odmítlo návrh úpravy na doplnění provozního řádu o zákaz parkování a dobíjení elektromobilů v objektu;

➤ **úklid společných prostor** - zajišťuje společnost VAUX s.r.o, probíhá čtvrtletně (*březen, červen, říjen, prosinec*), navýšení plateb je v souladu inflační doložkou, v pořádku;

➤ **ošetření fasády proti graffiti** – vzhledem k opakujícímu se výskytu a finanční neefektivitě jakéhokoliv řešení, KK doporučuje již neřešit (opakované pojistné události vedly k nárůstu nákladů na pojištění a ukončení předchozí pojistné smlouvy);

➤ řešení dotazů/stížností a podnětů členů SD a **zjištění KK při obhlídkách** je průběžně komunikováno s předsedou a správcem:

- **KK doporučila zjistit možnosti revize a objednání oprav nájezdové rampy** – řešit problém zprohýbaných roštů na nájezdové rampě (zejm. u 2. NP a u 3. NP) kontrola a dotahování šroubů u roštů probíhá průběžně, zajišťuje údržba;
- Přetrvávající zjištění KK – s přibývajícím počtem chybějících šroubů na přechodových lištách ve vjezdech do garáží (zejm. ve vyšších podlažích), **KK doporučuje poptat výškové práce za účelem opravy/doplnění šroubů a revize stavu rampy**;
- **KK doporučila doplnit dopravní značení** ohledně nosnosti nájezdové rampy a výšky vjezdu do objektu;
- V návaznosti na podnět vlastníka a následně neuznanou pojistnou událost ze zimy 2023/2024, sledován stav prasklin v podlaze 1. NP – v zimě 2024/2025 bez průsaku do suterénu, přesto **KK doporučila zajistit opravu podlahy v 1.NP** za účelem předejití poškození konstrukce budovy při dalším průsaku;
- **KK doporučila ověřit vhodné nastavení časových čidel osvětlení** a optimalizovat/zkrátit dobu svícení a dále zabezpečit tato čidla proti nežádoucím zásahům;
- KK dále doporučila doplnit rošt, víčko na gulu, vyčistit odpad a "anglický dvorek" vedle bočního únikového schodiště;

KK dále konstatuje, že:

- kontrola hospodaření SD Lovosická 856 za rok 2023 – bez zjištění, KK konstatuje, že proběhlo hospodárné nakládání s prostředky SVJ;
- kontrola hospodaření SD Lovosická 856 za rok 2024 – dílčí administrativní pochybení byla napravena během kontroly, KK konstatuje, že proběhlo hospodárné nakládání s prostředky SVJ;
- Novela Stanov SVJ platná od 25. 11. 2024 kromě úprav v návaznosti na Novelu občanského zákoníku zohledňuje též doporučení KK:
 - 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 snížení počtu členů KK z 5ti na 3;
 - v čl. VI bodu 2.6 úprava zúčtování přeplatků/nedoplatků na služby vůči zálohám jednotlivých členů na další období, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku do fondu oprav na správu domu a pozemku se ročně nevypořádává;

Závěr:

1. Činnost předsedy a správce shledává KK v souladu s uzavřenou mandátní smlouvou.
2. **KK doporučuje shromáždění vlastníků dodatečně schválit účetní závěrku o hospodaření SD Lovosická 856 za rok 2024.**
3. Vzhledem k vypršení funkčního období volených orgánů společenství dne 23. 5. 2025, na které byla ve stávajícím počtu a obsazení zvolena a s ohledem na schválenou změnu Stanov SVJ platnou od 25. 11. 2024, **doporučila KK provést volbu nové KK na nejbližším shromáždění vlastníků.**
4. Za činnost členů KK v uplynulém funkčním období (24. 5. 2022 – 23. 5. 2025) doporučuje KK předsedovi navrhnout jednorázové odměny členům KK (2x 10 000 Kč, 2x 5 000 Kč a 1x 1000 Kč).

V Praze 10. 12. 2025

za KK předsedkyně Petra Benáková