



Zpráva o činnosti správce za rok 2016, období od 31.10.2015 – 31.10.2016

*Společenství vlastníků pro dům Nad Přehradou 619,
Nad Přehradou 619, Horní Měcholupy 109 00 Praha 10*

1. Reklamace

- Záruka na spol. části domu vypršela dne 31.10.2015. Již téměř rok se většina oprav provádí v režii SVJ za úplatu dodavateli dané služby (např. oprava nouzových světlé v garáži, oprava vrat).
- Správce eviduje celkem 5 otevřených reklamací, resp. 8 závad, které byly uplatněny:
 - a) závada související s havárií v roce 2015
 - b) závady zjištěné fy. DORMEO IN:
 - dlažby u bytu č. 805,
 - nerovná podlaha dlažby na 3.NP,
 - oprava nerovné fasády bytu 1201,
 - trhliny na stropě 3.PP garáže,
 - c) degradující nátěr vjezdu do garáže 1.PP
 - d) degradující nátěr garáže ve 3.PP
 - e) trhliny v monolitické konstrukci 1.PP a 2.PP garáží.
- Správce se stále účastní jednání s developerem, generálním dodavatelem stavby a s jejich dodavatelskými firmami. V některých případech vstupuje do osobního jednání napřímo s dodavatelskými firmami.

K nejdůležitějším záležitostem patří řešení:

- reklamace podlahové stěrky v garáži 2.PP, 1.PP (vjezd),
- oprava garážových vrat v 1. PP garáží (24.10.2016), kdy praskla pružina a bylo nutné vyměnit ohnutá kolečka horní sekce garážových vrat + objednání náhradních dílů „na sklad“
- oprava světlé u sloupů 3.PP – 1x nefunkční, při poruše dalšího se předělá na LED (celkem 34.541,-Kč vč. DPH).
- 12.10.2016 – proběhla kontrola ze strany HZS – nepořádek v garáži, umístění nevhodných předmětů, otevřené dveře do chodeb. Konkrétně - §5, odst.1, písm. c) zákona o požární ochraně s přihlédnutím k §30 odst.1, vyhlášky 23/2008 Sb, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č.268/2011 Sb.
Pokuty za porušení §5, odst.1, písm. c) jsou
fyzické osoby: až 20 000,- Kč
právnícké osoby: až 500 000,- Kč
- jaro 2016 - proběhne výměna buxusů u vchodu, dosypání mulčovací kůry, umístění valounu na roh pozemku u chodníku směrem k popelnicím.
- Veškeré reklamace týkající se spol. částí domu správce průběžně uveřejňuje na webových stránkách www.nadprehradou619.cz v záložce „Novinky“.

Plánované práce:

- určení rozsahu potřeby instalace hrotů proti holubům, příp. odstranění nepořádku.

2. Provoz domu, výstavba II. etapy Bydlení nad Přehradou

Montáže LED zářivek na stále svítící světla v prostoru garáže 1.PP, 2.PP, 3.PP.

V souvislosti s výstavbou další etapy Bydlení Nad Přehradou se správce účastnil jednání se spol. Finep, ohledně zvýšené prašnosti a hlučnosti na staveništi. Během zahájení výstavby posledních etap bylo vyjednáno spolupodílení se stavby na mytí prostoru garáží 3.PP a 2.PP. SVJ v tuto chvíli hradí náklady za mytí 1.PP garáží, náklady za mytí 2.PP a 3.PP garáží pravidelně správce přeučtovává stavbě. Domluva je 4x ročně hradí Metrostav.

- **FO k 31.12.2016 – 1.185.727,17,-Kč**

3. Pojistné události

Do této chvíle řešil správce celkem 7 pojistných událostí:

- odcizení jističů a chráničů z rozvodné skříně ve společných prostorách, ke kterému došlo celkem dvakrát,
- poškození zrcadla v evakuačním výtahu, ke kterému došlo rovněž dvakrát,
- poškození zámků vstupních dveří,
- odcizení kamer,
- odcizení kamer a vloupání do technických místností.
- v roce 2015, ani 2016 nedošlo k žádnému vloupání, krádeži a to ani ve fázi pokusu!!

4. Správa objektu

- Správce objektu Petr Kozohorský zajišťuje technickou péči, informovanost vlastníků, jednání s výborem společenství, developerskou firmou a jinými navazujícími organizacemi. POZOR – výměna osoby starající se o platby – Kateřina Dejmková (od 1.11.2015)
- Zajišťuje dohled nad prováděným úklidem, údržbou objektu, prováděním revizí a předepsaných kontrol, zahradnickou firmou a jinými servisními organizacemi, které pro společenství vykonávají objednané služby.
- Správce zajišťuje kontrolu a správnost účetních dokladů a jejich včasnou úhradu a dále plní závazky v souladu se smlouvou o správě.
- Paní Kateřina Dejmková zajišťuje komunikaci s vlastníky v oblasti plateb, předpisů záloh, evidenci vlastníků a jejich kontaktů, zpracovává vyúčtování ve spolupráci se správcem, dále jej rozesílá a řeší s vlastníky jejich dotazy.
- Paní Dejmková zpracovává pro výbor pravidelné soupisy dlužníků a zajišťuje jejich upomínání.
- Paní Iveta Piskáčková má na starost účetnictví společenství, eviduje příchozí faktury, účtuje je do položek podle rozpočtu, zadává výboru faktury k úhradě v internetovém bankovníctví.
- Paní Piskáčková dále zpracovává účetní závěrku a přílohu k účetní závěrce.



- Kontakt správce a zástupců výboru probíhá osobně, telefonicky i e-mailem na základě vzniklých aktuálních situací souvisejících s provozem objektu, ekonomickou stránkou správy domu, přípravou shromáždění a jiných, např. reklamačních záležitostí.
- Dne 12.5.2014 spustila společnost Prague Property Management, a.s. „Klientskou zónu“. V „Klientské zóně“ vidí vlastníci on-line své platby předepsaných záloh, jejich úhrady, kontakty na správce objektu, na pracovníci evidenci plateb. Výbor má možnost vidět termíny revizí, uzavřené smlouvy, platby vlastníků.
- Potřebné kontakty na správce objektu Prague Property Management, a.s. jsou uveřejněny na nástěnce ve vstupní hale bytového domu.