

## **Zpráva o činnosti správce za rok 2012-2013**

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

### **ROK 2012**

Dne 1.11.2012 převzala společnost Prague Property Management a.s. správu bytového domu Nad Přehradou 619. Od této doby zajišťuje činnosti dle uzavřené smlouvy o správě, blíže specifikované v činnostech roku 2013, bodě 6. Správa objektu. Dále se správa objektu zabývala uváděním domu do provozu a s tím souvisejícími činnostmi. Správce v době, kdy vlastníci neměli instalovány bytové elektroměry, vybíral prostřednictvím pracovníků ostrahy poplatků za připojení na elektřinu společných prostor domu a následně tyto finanční částky vložil na účet společenství. Ostraha byla v objektu přítomna až do 25.1.2013.

### **ROK 2013**

Dne 19.3.2013 bylo původním vlastníkem objektu (Finep Hostivař Omega, a.s.) svoláno ustavující shromáždění, na které byli pozváni všichni již v katastru nemovitostí zapsaní vlastníci. Na této schůzi byly odsouhlaseny základní dokumenty společenství vlastníků jednotek – stanovy společenství, způsob rozúčtování nákladů, finanční plán pro rok 2013 a také ustanoven 5-ti členný výbor společenství vlastníků. Výbor vykovává svou funkci ve složení:

- předseda výboru – Václav Kopal
- místopředseda výboru – Roman Koref
- člen výboru – Radek Běla
- člen výboru – Lukáš Dolanský
- člen výboru – Kateřina Sládková

Vznik Společenství pro dům Nad Přehradou 619 je oficiálně zapsán Městským soudem do obchodního rejstříku ke dni 27. prosince 2012.

#### 1. Dodavatelské smlouvy

Původním vlastníkem byly uzavřeny základní smlouvy nezbytné pro provoz domu a současně některé, potřebné pro zachování záruky. Na základě vzniku společenství mohlo dojít k převodu smluvních vztahů. Správce zajistil převod smluv se společnostmi PRE, Pražské služby a Veolie. Výbor společenství vlastníků jednotek převedl ve spolupráci se správcem bankovní účet vedený u Komerční banky, a.s. z Prague Property Management, a.s. na společenství. Správce má k účtu již jen pasivní přístup. Výbor společenství zároveň se správcem uzavřel dodatek smlouvy o správě, který byl podepsán dne 24.7.2013. U dalších smluv, jejichž převod se řeší, se snaží správce vyjednat lepší finanční podmínky, však ne vždy

je to možné. Veškeré převody smluv probíhají ve spolupráci s výborem společenství, který je o průběhu jejich řešení pravidelně informován.

## 2. Reklamace

Správce uplatňuje u developera za společenství vlastníků reklamace společných prostor. Celkem uplatnil do konce měsíce září 38 reklamací od převzetí objektu do správy. Správce se zároveň účastní jednání s developerem, generálním dodavatelem stavby a jejich dodavatelských firem.

K nejdůležitějším záležitostem patří řešení zatékání do garáží ve 3.PP přes garážová vrata, kde došlo k proříznutí obrubníku u vjezdu do garáží, aby voda odtékala do kanálové vpusti a dále k položení prken na konec trávníkové plochy, aby bylo zajištěno směřování vody přímo do odtokového kanálu.

Správce řešil problémy s osvětlovacími zemními svítilny zabudovanými u sloupů v 1.PP (u kontejnerů) a 3.PP. Do svítidel zatékalo, některá se porouchala. Závady byly dodavatelskou firmou opraveny, funkčnost osvětlení je na základě domluvy s Finep Hostivař Omega, a.s. do konce měsíce října v pozorování.

Problémy byly se zavíráním dveří v 1.PP - u kontejnerů. Po neustálém seřizování dveří byla vznesena reklamac na technické provedení těchto dveří. Ze strany Finepu byla zamítnuta. Problém spočívá v průvanu, který se do dveří opírá a neumožňuje jejich dovržení. Po seřízení zavírače byly dveře vždy funkční do změny klimatických podmínek, kdy opět nastal s jejich dovržením problém. Po dalších jednáních správce a místním šetření, došlo ze strany Finepu k objednání instalace větrací mřížky do těchto dveří, která by měla situaci vyřešit. Dále Finep uhradil oplechování hlavních vstupních dveří do objektu za účelem zamezení vniknutí nežádoucí osoby do objektu.

Veškeré reklamace, týkající se spol. částí domu správce průběžně uveřejňuje na webových stránkách [www.nadprehradou619.cz](http://www.nadprehradou619.cz), v záložce „Novinky“.

## 3. Pojistné události

Do této chvíle řešil správce celkem 4 pojistné události. První i druhá pojistná událost byla způsobena odcizením jističů a chráničů z rozvodné skříně ve společných prostorách. Aby se této situaci předešlo, došlo k zabezpečení rozvaděče závorou na zámek. Další pojistná událost spočívala v poškození zrcadla v evakuačním výtahu. K této škodě se nikdo z vlastníků ani dodavatelských firem nepřihlásil – viník není doposud znám. Poslední pojistná událost se týká poškození zámků vstupních dveří. Veškeré pojistné události byly šetřeny PČR a zároveň byl na vyžádání poskytnut i kamerový záznam.

## 4. Zeleň

Společenství vlastníků hradí údržbu keřových záhonů a stromů na pozemku společenství. Údržbu trávníků do jejich převzetí správcem hradí Finep Hostivař Omega, a.s.



## 5. Srovnání finančního rozpočtu společenství za období roku 2012 a 2013

Srovnání rozpočtu pro rok 2012 a 2013				
Číslo položky	Druh nákladu	Rozpočet pro rok 2012	Rozpočet pro rok 2013	Procentuelní porovnání 2012 a 2013
1	příspěvek do fondu oprav	90 055 Kč	90 055 Kč	0,00%
2	příspěvek na pojištění domu	71 413 Kč	71 413 Kč	0,00%
3	úklid vnitřních spol. prostor	216 494 Kč	207 928 Kč	-3,96%
4	úklid vnějších prostor	76 800 Kč	58 080 Kč	-24,38%
5	údržba zeleně	60 000 Kč	48 107 Kč	-19,82%
6	odvoz tuhého odpadu	68 400 Kč	68 400 Kč	0,00%
7	provoz osobního výtahu	86 400 Kč	86 400 Kč	0,00%
8	el. energii spol. částí domu - chodby	162 360 Kč	162 360 Kč	0,00%
9	vytápění -spotřeba tepla	1 134 696 Kč	1 134 696 Kč	0,00%
10	ohřev TUV	486 298 Kč	486 298 Kč	0,00%
11	vodné a stočné (SV)	342 000 Kč	342 000 Kč	0,00%
12	poplatek za správu	237 600 Kč	239 580 Kč	0,83%
13	provozní fond gar. haly(el. ener.,revize,servis VZT)	192 000 Kč	192 000 Kč	0,00%
14	čištění garážové haly	47 071 Kč	47 463 Kč	0,83%
15	provoz EPS, UPS, čipový systém	139 000 Kč	139 000 Kč	0,00%
16	revize a servis - bytová a nebyt. část	60 750 Kč	60 750 Kč	0,00%
17	účetnictví společenství	79 920 Kč	80 586 Kč	0,83%
18	údržba objektu	112 368 Kč	113 054 Kč	0,61%
19	náklady společenství	36 000 Kč	36 000 Kč	0,00%
		<b>3 699 625 Kč</b>	<b>3 664 170 Kč</b>	

## 6. Správa objektu

- Správce objektu Petr Kozohorský zajišťuje technickou péči, informovanost vlastníků, jednání s výborem společenství, developerskou firmou a jinými navazujícími organizacemi.
- 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 Zora Hrivňáková 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 Hrivňáková 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.
- Potřebné kontakty na správce objektu Prague Property Management, a.s. jsou uveřejněny na nástěnce ve vstupní hale bytového domu.

Za správu objektu:

Petr Kozohorský  
Prague Property Management, a.s.  
kancelář: Voskovcova 1075/51  
152 00 Praha 5

Zpracováno k 30.9.2013.