



Společenství vlastníků domu Makedonská č.p. 628

Praha 9, Makedonská 628/1, PSČ: 190 00

IČ: 074 41 371

zapsáno u RS v Praze, oddíl S, vložka 18911

email: prosek.parkx@gmail.com

Datová schránka g7pif8a

Zpráva o činnosti výboru SVJ Makedonská č.p.628 **za období červen 2023 - květen 2024**

Činnost administrativní:

Realizovaná výběrová řízení 06/2023-05/2024

1. Výběrové řízení na servisní smlouvu na správu výtahů. Správu zajišťuje i nadále firma KONE, a.s. se kterou se podařilo vyjednat nejvýhodnější podmínky.
 2. Výběrové řízení na nového správce. Nejvýhodnější nabídku předložila společnost SBD POKROK, která bude zajišťovat správcovské činnosti od 1.7.2024.
 3. Výběrové řízení na nového domovního asistenta. Výbor uzavřel smlouvu o poskytování služeb domovního asistenta přímo s panem Lubošem Petráškem. V rámci oslovených IČ pracovníků a firem má pan Petrášek nejvýhodnější ceny a nejširší záběr činností (např. má elektrikářské zkoušky a je schopen sám opravovat světla v bytových domech). Pan Petrášek v domě zajišťoval elektrikářské práce, takže se jedná o ověřenou osobu.
 4. Výběrové řízení na výměnu vodoměrů. Výměnu realizovala firma ISTA.
- Proběhla 4 setkání členů výboru (23.6.2023, 11.10.2023, 18.12.2023 a 15.4.2024) - zápisy z jednotlivých zasedání jsou na webových stránkách společenství www.prosekparkx.cz (sekce Dokumenty/ Zápisy ze schůzí výboru).
 - Výbor realizoval s technikem domu panem Václavem Trskem celkem 4 osobní inspekční prohlídky domu a to ve dnech: 2.6.2023, 27.10.2023, 6.1.2024 a 5.4.2024. Zápisy z prohlídek vede výbor v podobě excel tabulky a dělá pravidelné odečty a kontroluje stav plnění. Vzhledem k výpovědi Smlouvy o poskytování správcovských služeb s SBD Praha, výbor urguje finalizování všech zadaných oprav k datu 30.6.2024.
 - Výbor intenzivně komunikuje s SBD Pokrok, která bude zajišťovat správcovské služby od 1.7.2024 a připravuje s ním schůzi vlastníků jednotek. SBD Pokrok se na schůzi společenství vlastníků představí, bude zajišťovat skrutátory, vést hlasovací protokol a hlasovací listinu.
 - Výbor připravuje další schůzi vlastníků jednotek 12.6.2024 - osobní setkání vlastníků. Tvorba pozvánky, předmětu schůze, podkladů k jednotlivým bodům, objednání sčítatelů, příprava realizace samotné schůze, příprava zápisu.
 - Vedení evidence a průběžná aktualizace emailových adres a telefonních čísel vlastníků a nájemníků jednotek.
 - Tvorba a vedení komunikace s majiteli jednotek (webové stránky www.prosekparkx.cz, email prosek.parkx@gmail.com).
 - Rozesílání informací, pravidelná písemná a e-mailová komunikace (např. pravidelná avíza ohledně čištění garáží, opakovaná tvorba a distribuce upozornění na likvidaci tříděného odpadu, komunikace s lidmi, kteří nechali v Atriu domu odpadky, ze kterých bylo možné identifikovat, komu patří, opakovaná komunikace s majiteli porušující požární předpisy, aktualizace pravidel užívání domu).
 - Výbor opakoval urgoval nevyvezený směsný odpad (prosinec 2023, leden, únor a březen 2024). Výbor vyjednal snížení faktury za svoz odpadu se společností AVE CZ o svozy, které neproběhly.
 - Uložení účetní závěrky za rok 2023 do sbírky listin.

Činnost hospodářská:

- Založil nového spořicího účtu u společnosti Fio banka a.s., který nahradil stávající Fio konto, kde byl minimální úrok. (0,05 %), aktuálně jsou zde prostředky úročeny sazbou 3 %.
- Kontrola a schvalování plateb vs. smlouvy.

- Kontrola a reklamace účetní závěrky za rok 2023. Kontrola a reklamace vyúčtování zálohových plateb za rok 2023.
- Pravidelné hodnocení poskytovaných služeb (úklid, domovní asistent, údržba zeleně, správa domu).
- Spolupráce při kontrole výše záloh a potřeby jejich zvýšení/snížení (revize nastavení systému záloh na garážování stání).
- Měsíční kontrola stavu pohledávek a upomínání dlužníků.
- Zahájení vymáhání právní cestou nesplácených pohledávek s jedním z vlastníků.

Činnost technická:

- Kontrola úkolů zadaných technikovi správce.
- Zajištění realizace výměny vodoměrů ve spolupráci se společností ISTA. Komunikace se správcem a developerem ohledně uznání reklamace výměny vodoměrů, které nešly v rámci standardní výměny vyměnit. Komunikace s vlastníky ohledně zpřístupnění bytů kvůli realizaci výměny.
- Zajištění pravidelného čištění prostor okolo bytových domů (á 3M) a kontrola kvality úklidu, případné reklamace.
- U kontejnerů v átriu byly vyvěšeny informační cedule – návody pro správné vyhazování odpadu.
- V květnu 2024 proběhlo navíc strojové čištění bytových domů A1 a A2.
- Dále byl v květnu 2024 vybudován před vstupem do bytového domu A1 druhý psí záchod (kačírek).
- Opakované reklamace osvětlení domu, bodového osvětlení a osvětlení nápisu Prosek Park na obou vchodech A1/A2.
- Opakované zajištění opravy kování vrat u popelnic v Atriu.
- Opakované opravy dovírání dveří v Atriu.
- Opakované reklamace a zajištění opravy propadlého chodníku u vstupu do budovy A1.
- Opakované zajištění likvidace odpadu vedle kontejnerů.
- Opakované reklamace nefunkčnosti čteček v bytovém domě A2/A1.

Vedení jednání se správcem SBD Praha:

- Výbor k 31.3.2024 vypověděl smlouvy o správě domu se stávajícím správcem SBD Praha. Součástí vypovědi byla i vypověď smlouvy o službách domácího asistenta.
- SBD Praha se zúčastnilo výběrového řízení na nového správce, nicméně jeho nabídka nebyla z hlediska ceny a kvality nabízených služeb akceptována.
- Na základě urgencí výboru došlo k výměně účetní. Do 30.6.2024 se o účetní záležitosti výboru stará paní Monika Opatrná.

Vedení jednání s Finep:

- V reakci na podanou žalobu zaplatil Finep požadované náklady (vyčíslené náklady na opravu, náklady za zpracování znaleckého posudku a právní zastoupení) v celkové výši 97.950,- Kč. Žaloba byla stažena. Správce nyní zajišťuje možnosti a nabídky na opravu propadlé dlažby.

Vedení jednání s Městskou částí Praha 9

- Problematika zapuštěných kontejnerů a nepořádku, který se neustále kolem kontejnerů hromadí, je i nadále palčivým bodem vjezdu do ulice Makedonská. Na základě realizované ankety může dojít k doplnění klasických kontejnerů na papír a plast. Výbor stav sleduje a bude o jeho vývoji informovat.
- Komunikace ohledně sousedních pozemků, které Městská část převzala od Finep.