

STRUČNÝ přehled práce Správce domů TC7 - pí Márii Sokolovské v letech 2022 a 2023

Kompletní příprava projektů v domech TC7

- zajištění CN (cenových nabídek) na projekt,
- projednání CN ve Výboru SV
- komunikace s dodavatelem projektů
- před začátkem realizace projektů zpracování informací pro obyvatele domů TC7
- distribuce oznámení o dané akci na web a do e-mailů
- zajištění zpřístupnění bytů v případě potřeby
- administrace projektu,
- převzetí díla s předsedou Výboru SV

Jedná se zejména o tyto akce:

- Výměna vodoměrů na dálkové odečty u studené a teplé užitkové vody
- Instalace kamerového systému v prostorách domů TC7 - 2023
- Výměna domovních telefonů v bytech
- Instalace nového zvonkového tabla u vchodů do domů 1772-1776
- Výměna kulových uzávěrů na 42 stoupačkách na SV a TUV ve všech domech TC7
- Výměna uzávěrů plynu na stoupačkovém potrubí plynu ve všech domech TC7
- Výměna RTN uzávěrů na dálkové odečty k ÚT
- Kontrola střechy a příprava odstranění nedostatků
- Příprava výměna stávajícího čipového systému za nový - jaro roku 2024

Pravidelně měsíčně se opakující činnosti

- Evidenční listy, jejich změny a úpravy
- komunikace v této věci s účetní firmou EKO Kopecký ohledně změn v EL,
- zajištění požadavků členů SV ohledně přihlášení/odhlášení obyvatel v bytech,
- tisk a archivace dodaných EL

Pravidelná kontrola úklidu domů,

- spolupráce s úklidovou firmou,
- upozorňování na zjištěné nedostatky,
- kontrola odstranění chyb

Zpracování podkladů pro mzdy za celý rok 2022 a 2023,

- tisk + archivace podkladů pro mzdy
- odesílání hlášení na ČSSZ + Zdravotní pojišťovny

Web TC7 - www.tc7.cz

- zadávání požadavků administrátorovi webu,
- úprava hlavní - domovské stránky www.tc7.cz
- kontrola aktuálnosti informací na webu TC7

Neplatiči - dlužníci

- průběžná dlouhodobá spolupráce EKO Kopecký ohledně neplaticích v SV,
- kontrola a odsouhlasení postupu k vymožení dluhů
- pravidelné měsíční řešení nedoplatků s účetní firmou EKO Kopecký
- instrukce k jednotlivým dluhům členů SV a jak postupovat při vymáhání dluhů
- opakovaná kontrola úhrady dluhů,
- v případě že není dluh uhrazen, jsou podklady k dluhu předány advokátní kanceláři

Pravidelná komunikace s advokátní kanceláří (AK),

- příprava podkladů k neplatičům,
- sledování úhrad dluhů a zpracování a předávání informací do AK

Příprava podkladů ke zpracování DPP pro zaměstnance SVTC7 na r. 2022 a 2023,

- předání dotčeným osobám,
- scan a odeslání do účetní firmy

Zajištění výroby čipů pro žadatele o jejich vydání

- komunikace s žadatelem a předávání nových čipů,
- výběr poplatků za vydání nových čipů,
- zpracování potvrzení o úhradě platby za vydané čipy
- předání hotovosti a potvrzení o úhradě do pokladny SV

Rekonstrukce v bytech vlastníků/ členů BD

- komunikace s vlastníkem o podmínkách rekonstrukce,
- zpracování Pokynů a podmínek rekonstrukce,
- předání Pokynů a podmínek rekonstrukce vlastníkům
- vlastník uhradil 200,- Kč administrativní poplatek v r.2022 a 2023
- pravidelná denní kontrola úklidu v okolí bytu kde probíhá rekonstrukce
- kontrola úklidu po ukončení rekonstrukce podle pokynů rekonstrukce,
- vlastník předá SVTC7/BD Revizní zprávu elektro a Tlakovou zkoušku vody,
- archivace těchto dokumentů

Příprava podkladů za porušování Stanov a Domovního řádu a pro udělení pokuty

- zpracování podkladů pro vlastníky bytů
- zpracování postupu pro úhradu pokuty pro vlastníky,
- předání a kontrola úhrady pokuty
- scan dokumentu a odeslání do EKO Kopecký

Průběžná komunikace s obyvateli domů TC7

- telefonicky, e-mailem, poštovní schránkou,
- zpracování požadavků, předání podkladů žadatelům
- řešení stížností na hluk v některých bytech

Změny vlastníků bytů, komunikace s původním i novým vlastníkem,

- archivace Předávacích protokolů při změně vlastníka
- nový vlastník musí dodat Výpis z KN
- novému vlastníku jsou vždy předány všechny informace o postupu k začlenění do SV (přihlášení ke službám, vydání EL, způsob úhrady plateb za služby k bytu)

Vandalismus v domech TC7

- významně roste úmyslné poškozování společného majetku
- jsou opakovaně ničeny zámky ve vchodových dveřích domů TC7
- posprejované omítky domů,
- vzniklá poškození průběžně opravujeme

Datové schránky SV (DS)

- pravidelná kontrola DS
- příprava podkladů pro odesílání přes DS
- komunikace pře DS se zdravotními pojišťovnami, ČSSZ, finančním úřadem a dalšími institucemi
- státní správy

Pravidelná komunikace s Pražskými službami ohledně odvozu TKO (tuhý komunální odp.)

- kontrola po svozu TKO (Po, St, Pá) jestli byly vyvezeny všechny nádoby na TKO
- není pravidlem aby byl vyvezen odpad ze všech nádob na TKO
- zajištění výměny poškozených nádob,
- celkem bylo zničeno před domy TC7 5 nádob na TKO a 1 na tříděný odpad - papír

Zajištění pravidelných odečtů spotřeby ÚT, SV, TUV

- zpracování oznámení do domů a pro jednotlivce,
- distribuce oznámení lidem,
- zveřejnění na webu TC7
- analýza spotřeby a nákladů na ÚT, SV a TUV v roce 2022 ve srovnání s rokem 2021

Oznámení pro obyvatele domů

- příprava textů na oznámení
- odeslání ke zveřejnění na web TC7,
- zveřejnění v domech TC7,
- kontrola aktuálnosti na webu TC7

Revize v domech TC7 - v roce 2022 a 2023

- pravidelná kontrola plynových rozvodů v domech a bytech
- plynových uzávěrů na stoupačkách v suterénu a přízemí,
- kontrola spotřebičů v bytech,
- pravidelná kontrola protipožární výzbroje a protipožárních prostupů
- kontrola hromosvodů
- kontrola střechy
- kontrola uzávěrů vody na všech stoupačkách

Revizní zprávy po ukončených revizích

- kontrolovala všech doručených Zpráv o revizích
- v případě nesrovnalostí jsem upozornila dodavatele na nepřesnosti a zajistila odstranění
- informace o uskutečněné revizi/ kontrole
- předání Revizních zpráv Výboru SV
- odeslání Revizních zpráv do EKO Kopecký
- kontrola zaslaných faktur po skončení revizí
- potvrzení/odeslání faktur do EKO Kopecký

Zajištění výměny zničené podlahové krytiny ve výtahu v domě 1773

- na TKE (ThyssenKrupp Elevator) zaslán požadavek na výměnu krytiny,
- výměna proběhla do 7 dnů od požádání
- kontrola kvality práce po výměně podlahy

Kontrola Vyúčtování služeb za rok 2021 a 2022

- kontrola dodaných podkladů od EKO Kopecký
- upozornění na zjištěné nepřesnosti od firmy Profitherm
- požadavek na jejich odstranění - 2 byty
- požadavek do EKO Kopecký, aby vždy (na EL, Vyúčtování a dalších podkladech k bytům) byli uvedeni všichni vlastníci/ členové BD

Potvrzení o zdanitelných příjmech za rok 2022

- požádání účetní firmy aby připravila „Potvrzení“ pro všechny osoby, kterých se to týká.
- po doručení na e-mail SV zpracovaných podkladů a jejich tisk,
- zajištění podpisů členů Výboru na těchto podkladech,
- předání podkladů dotčeným osobám proti podpisu
- archivace dodaných podkladů

Evidenční listy důchodového (ELDP)

- u EKO Kopecký zajištění zpracování ELDP pro všechny osoby kterých se to týká
- tisk ELDP a uložení v elektronické podobě
- zajištění podpisů na ELDP od Výboru SV
- předání ELDP dotčeným lidem
- archivace v tištěné podobě
- ve formátu XML odeslání ELDP na Českou správu sociálního zařízení přes DS (dat.schrán.)

SVTC7 - vyúčtování daní za rok 2022 a 2023

- tisk + zajištění podpisů členů výboru
- archivace podkladů
- soubory ve formátu XML - odeslány na Finanční úřad Prahy 5 přes DS

Audit a účetní závěrka (ÚZ) za rok 2021 a 2022

- průběžná a intenzivní spolupráce s účetní firmou
- spolupráce s auditorkami v souvislosti s podklady k auditu
- spolupráce probíhala dobře,
- auditorky nezaznamenali žádné nesrovnalosti a nevysvětlitelné operace
- požadavky auditorů k některým bodům jsem vždy vysvětlila a předala jim potřebné informace
- spolupráce s účetní firmou EKO Kopecký při přípravě podkladů k ÚZ roků 2021 a 2022
- průběžná konzultace, objasňování navržených postupů auditora
- informování Výboru SV o probíhajícím auditu a dosažených výsledcích

Předpisy plateb za užívání bytů, Evidenční listy bytů, navýšení záloh za služby

- komunikace s EKO Kopecký ohledně změn v EL, podle požadavků členů SV,
- dohled nad správností vydaných EL
- komunikace s členy SV ohledně změn v EL,
- poradenství ohledně výše záloh na služby,
- tisk, zakládání a archivace vydaných EL do složek vlastníků

Objednávání kancelářských potřeb pro chod SVTC7

- po konzultaci s Výborem jsem objednávala nutné kancelářské potřeby pro SV na Activa.cz
- doručeno bylo vždy druhý den,
- objednávku jsem zkontrolovala podle dodacího listu,
- převzala a nechala zkontrolovat Výborem SV

VEOLIE - odstávka tepla v domech TC7

- zpracování oznámení o odstávce dodávek teplé vody do domů TC7
- zveřejnění oznámení v domech TC7,
- zaslání na web ke zveřejnění p. Šormovi

Havárie vody v domech TC7 - prasklé hadičky

- za 4 měsíce v roce 2022 a 2023 - 3 velké havárie vody -
- v 1775 v suterénu - škoda cca za 450 tisíc - stoupačka TUV v bytech 3+1 od 3.p. dolů
- v 1773 stoupačka TUV - nepojištěný nájemce v 5.patře - byty 2+kk až do 1.patra
- v 1773 stoupačka TUV - člen BD - byty 3+1 - od 8.patra dolů až do 3.patra - 1 byt, který byl půl roku po rekonstrukci, zničen zcela

Začátek a ukončení topné sezóny v domech TC7

- pravidelné problémy s topením u některých bytů - v září a prosinci 2022, v lednu a říjnu 2023,
- opakovaně při začátku topné sezony, jsou problémy s dodávkou tepla do některých bytů a některých stoupaček v domech

Tato situace se opakuje několik let hlavně z těchto důvodů

- lidé nerespektují při ukončení a začátku topné sezóny osvědčené postupy a to že:
- je nutné nechat po skončení topné sezony otevřené veškeré Termohlavice ("kohouty") na topení na maximum - spotřeba je nulová
- na začátku topné sezony je nutné nechat otevřené hlavice nejméně týden na maximum, aby se systém "oživil"
- tím, že termohlavice zůstanou otevřeny, je jisté, že se z ÚT odstraní nahromaděný vzduch
- otopná soustava bude následně topit bez problémů
- připravila jsem oznámení pro všechny obyvatele, vlastníky i členy BD aby zajistili otevření termohlavic na všech radiátorech v bytech
- oznámení bylo odesláno e-mailem a zveřejněno v domech TC7

Zasklení lodžie - domy TC7 - jak postupovat

- vlastníci požádají o povolení zasklení lodžie
- **lodžie není ve výlučném vlastnictví vlastníků bytu,**
- **lodžie je společné vlastnictví všech členů SVTC7 a ve výlučném užívání vlastníků bytu**

Z tohoto důvodu musíte udělat tyto kroky:

- zpracovat a doručit žádost SVTC7 o povolení zasklení lodžie
- žádost bude projednána správcem a výborem SV
- dostanete písemné vyrozumění o projednání
- uhradíte administrativní poplatek ve výši 300,- Kč (od 1.1.2024 - zvýšena cena)
- předáme vám i kontakt na firmu, která v TC7 dělala hodně zasklení - pokud budete mít zájem
- výbor SV se zasklením lodžie většinou souhlasí za dodržení stanovených podmínek SV
- vlastníci vše potřebné splnili, uhradili 300,- Kč administrativní poplatek
- výbor a správa domů žádost projednali a souhlasili se zasklením lodžie
- vlastník obdrží vyjádření k zasklení lodžie

Příprava Shromáždění vlastníků

- zajištění prostoru - sálu ve Starém kině ve Stodůlkách v r.2022 a v r. 2023 - nová jídelna ZŠ
- dohodnutí podmínek pronájmu, vybavení, občerstvení v průběhu Shromáždění
- návrh programu Shromáždění a konzultace obsahu s právní kanceláří
- příprava pozvánek a konzultace s Výborem SV,
- zpracování 3 druhů pozvánek (domy, web, e-maily)
- distribuce pozvánek - e-mailem, do schránek v domech + zveřejnění v domech
- zveřejnění na webu TC7 - odeslání p. Šormovi ke zveřejnění
- příprava podkladů ke Shromáždění
 - Rozpočet na rok 2022 a 2023
 - Zpráva o hospodaření 2022
 - Přehled činnosti Správce v roce 2022 a část r. 2023
 - zajištění zveřejnění podkladů k Účetní závěrce 2021 a 2022 na webu tc7
 - zajištění hostů na Shromáždění (účetní firma, auditorky, právní kancelář)
 - zajištění orgánů Shromáždění (zapisovatel, skrutátor, předsedající)
 - předsedající Shromáždění
 - zpracování Zápisu ze Shromáždění

Pravidelná 14denní kontrola a luxování vodících lišty Výtahů v domech TC7 p.Šormem

- zjištěné závady hlášeny obratem na Servis TKV
- kontrola termínů odstranění závad
- Servis TKE má povinnost po odstranění nahlášené závady informovat p. Šorma, nebo pí Sokolovskou, že byla závada odstraněna

Zpracování rozpisu dovolené v létě v r. 2022 a 2023 pro všechny členy orgánů SV a BD

- tabulku jsem odeslala všem kolegům k doplnění termínu dovolené v létě r. 2022 a 2023
- tabulku nevyplnili a neodeslali všichni členové orgánů