

ZPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCE

FPS s.r.o.

pro

**SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM V DOLINĚ 1515/1B,1C,
PRAHA 10 - MICHLE**

ROK 2013

Základní informace

Společenství vlastníků pro dům V Dolině 1515/1b,1c (dále SVJ) vzniklo dne 4. 5. 2009 jako společnost založená za účelem správy domu na adrese V Dolině 1515/1b,1c, Praha 10. Komplexní správu SVJ zajišťuje od vzniku SVJ tedy od 4. 5. 2009 pověřený správce – společnost FPS s.r.o..

Hospodaření SVJ v roce 2013

Náklady SVJ

SVJ v roce 2013 vznikly náklady na odstranění škod z pojistných událostí, které byly kryty pojistným plněním a náklady na odměny výboru zúčtované v rámci ročního vyúčtování nákladů. Celkové náklady byly ve výši **141.329,90 Kč**.

Výnosy SVJ

SVJ v roce 2013 vznikly výnosy z úroků na běžném účtu, zúčtování odměn výboru a výnosy z přijatého pojistného plnění ze škodních událostí. Výnosy činily **169.761,41 Kč**.

Hospodářský výsledek

SVJ k 31/12/2013 vykazuje zisk ve výši **28.431,51 Kč**. Zisk vznikl z úroků na běžném a spořicí účtu.

Po schválení HV navrhujeme zisk převést do Fondu oprav.

Pohledávky a závazky SVJ

Každý člen SVJ je povinen hradit na účet SVJ pravidelné měsíční zálohy na služby a rovněž příspěvek do fondu oprav. SVJ z těchto prostředků hradí náklady na dodávané služby, což jsou náklady na úklid, odvoz odpadu, el. energie, provoz výtahů, pojištění objektu, ostatní náklady (jako jsou havarijný servis, zeleň, servis domu – drobné opravy, revize aj.), náklady na teplo a vodu a odměna správci. Z těchto operací vznikají SVJ pohledávky za vlastníky za případné neuhrazené zálohy na služby a závazky vůči dodavatelům služeb za případné neuhrazené faktury.

V roce 2013 bylo na zálohách na služby předepsáno vlastníkům 6.574.447,- Kč a dále byly předepsány příspěvky do fondu oprav ve výši 869.076,- Kč, celkem tedy **7.443.523,- Kč**.
K 31. 12. 2013 evidovalo SVJ dlužnou částku vůči vlastníkům ve výši **30.242,- Kč**.
Upomínky jsou dlužníkům pravidelně zasílány a dlužníci, kteří nereagují na upomínky, jsou řešeni s advokátní kanceláří. Celkem bylo rozesláno za rok 2013 celkem 28 upomínek.
K 31.3. 2013 evidovalo SVJ dlužnou částku vůči vlastníkům ve výši 177.681,- Kč (aktuální dlužná částka k 31.03.2014 je 109.323,- Kč).

Vyúčtování záloh na služby

Vyúčtování záloh na služby za rok 2013 bude odesláno vlastníkům v termínu do 30.4.2014.

Celkové náklady 1-12/2013 pro celé SVJ (bez fondu oprav): **5.797.274,72 Kč**.

Celkové zálohy 1-12/2013 pro celé SVJ (bez fondu oprav): **6.574.447,00 Kč**

Celkový výsledek za rok 2013 pro celé SVJ (bez fondu oprav): **777.172,28 Kč** (přeplatek)

Fond oprav

Na příspěvek do fondu oprav se pohlíží jako na dlouhodobou zálohu. V roce 2013 bylo do fondu oprav předepsáno celkem **869.076,- Kč**.

V tomto období bylo z fondu oprav čerpáno **289.107,50 Kč**.

Výdaje z fondu oprav byly uskutečněny na opravu povrchu garáží, znalecký posudek ve věci posouzení trhlin v železobetonových stropních konstrukcích hromadných garáží, právní služby.

Zůstatek fondu oprav k 31. 12. 2013 činil **3.261.349,63 Kč**

Zůstatek fondu oprav k 31. 3. 2014 činil **3.476.218,63 Kč**.

Bankovní účty, pokladna

Stav na běžném účtu SVJ k 31/12/2013 činil **1.389.955,76 Kč**

Stav na spořicímu účtu SVJ k 31/12/2013 činil: **2.501.555,95 Kč**

Stav pokladny SVJ činil k 31.12.2013: **3.123,00 Kč**

Stav na běžném účtu SVJ k 31/3/2014 činil: **1.601.071,23 Kč**

Činnosti správce v oblasti oprav a údržby v roce 2013 a plán pro rok 2014

Správce zajišťuje na základě požadavků výboru SVJ či vlastního zajištění drobných oprav v domě a v garážích, pravidelné servisy a revize na zařízeních.

V současné době již dům není v záruce, ale na objektu stále dobíhají opravy dříve reklamovaných závad. Při jejich řešení spolupracuje správce s výborem SVJ a s Geosanem.

Úklid domu je prováděn pravidelně každý týden (vždy v úterý, ve čtvrtek pouze přízemí) firmou ANEDA. Úklid garáží je prováděn 1x měsíčně, v letním období 1x za dva měsíce, nebo dle potřeby na objednání - stejnou firmou. Odvoz odpadu provádí firma AVE CZ, vodné dodává firma PVK a.s., teplo firma ACTHERM s.r.o., elektrickou energii firma RWE a.s., v domě je nasmlouvána havarijní služba firma BYTOSERVIS NON STOP s.r.o. a servis výtahů provádí firma KONE a.s.

V průběhu roku 2013 byly provedeny opravy:

- zámečnické opravy a úpravy v domech v několika vlnách, drobné záruční opravy výtahů
- četné opravy osvětlení včetně výměn žárovek/zářivek.
- průběžné opravy STA

- V roce 2013 proběhla kontrola a povinný servis invalidní plošiny. Dohledané závady byly tak nákladné, že se výbor po prověření s dodavatelem a servisní firmou rozhodl plošinu uvést mimo provoz.
- Větší výdaj byl za pořízení prasklých torzních tyčí obou garážových vrat.
- Po dlouhém hledání příčin kolísání teplé vody ve večerních hodinách jsme závadu odstranili pravidelným čištěním filtrů vodoměrných soustav.
- Fa PROMSAT provedla rozšíření příjmů TV základních programů vždy po rozšíření vysílání.
- V několika fázích proběhlo a dále pokračují opravy venkovního osvětlení, které bohužel podléhá korozi způsobené venčením psů.
- Na žádost předchozích shromáždění se provedla výmalba šedých zdí u výtahů a hrany jsou teď lépe ochráněny lištami proti oděru,
- bylo doplněno bezpečnostní pletivo nad garážemi.
- Pro údržbu zeleně byla po ukončení činnosti fy ŠIMEK vybrána nová zahradnická firma pro celý areál.
- V různých obdobích dochází k vandalismu či vloupáním. Škody jsou průběžně nahlašovány na PČR i pojišťovnu a kde lze, jsou škody uplatňovány jako pojistné události.
- Pro velkou opravu výtahu v březnu 2014 (výměna frekvenčního měniče) byla vybrána fa BESTLIFT s mírnou úsporou ve srovnání s KONE.
- Výbor ve spolupráci se správcem a PRAŽSKOU TEPLÁRENSKOU provedl hlubší prozkoumání možnosti změny dodavatele tepla, protože teplo je nejvýznamnější nákladovou položkou. Po několika jednáních a s právním rozbohem se však ukázalo, že změna sice není nemožná, ale vyžadovala by mimořádné úsilí a zejména jednotnou dohodu všech vlastníků. Na doporučení právníků od převodu SVJ ustoupilo.

Prováděné povinné revize/kontroly:

- Preventivní požární prohlídka – dle závěrů prohlídky probíhá postupné odstraňování závad ve spolupráci s výborem SVJ
- PO – PHP, hydrantů
- Na servis vzduchotechniky je podepsaná nová servisní smlouva s firmou DPD. Servis/kontroly jsou (zkráceně) v oblastech: odvětrání chráněných únikových cest, požární klapky pro oddělení požárních úseků vzt, požární stěnové uzávěry PSUM a Butter, a také doporučené odvětrávání garáží a ostatní ventilátory v objektu.
- Pravidelně jsou prováděny servisy výtahů firmou KONE., pro úspory domovního rozpočtu jsou prováděny povinné pravidelné provozní prohlídky jedním z vlastníků BJ.
- Pro servis MaR se momentálně hledá náhradní servisní firma za nečekaně končící fu ROSS.
- Pro revizi dětského hřiště se osvědčila fa LITA SPORT, servis proběhne v předepsaném termínu.
- Revizi UPS zajišťuje fa ELETECO.

Vypracovali: I. Hanáková, ekonom předpisu FPS s.r.o.
J. Ševinská, technik objektu FPS s.r.o.

V Praze dne: 23.4.2014