

ZPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCE

FPS s.r.o.

pro

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

ROK 2014

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 2014

Náklady SVJ

SVJ v roce 2014 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 **143.512,79 Kč**.

Výnosy SVJ

SVJ v roce 2014 vznikly výnosy z úroků na běžném účtu, zúčtování odměn výboru a výnosy z přijatého pojistného plnění ze škodních událostí. Výnosy činily **150.513,16 Kč**.

Hospodářský výsledek

SVJ k 31/12/2014 vykazuje zisk ve výši **7.000,37 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 2014 bylo na zálohách na služby předepsáno vlastníkům 6.565.691,- Kč a dále byly předepsány příspěvky do fondu oprav ve výši 869.076,- Kč, celkem tedy **7.434.767,- Kč**.
K 31. 12. 2014 evidovalo SVJ dlužnou částku vůči vlastníkům ve výši **139.663,- Kč**.
Upomínky jsou dlužníkům pravidelně zasílány a dlužníci, kteří nereagují na upomínky, jsou řešeni s advokátní kanceláří.

Vyúčtování záloh na služby

Vyúčtování záloh na služby za rok 2014 bylo odesláno vlastníkům v termínu do 30.4.2014.

Celkové náklady 1-12/2014 pro celé SVJ (bez fondu oprav): **5.736.680,73 Kč**.

Celkové zálohy 1-12/2014 pro celé SVJ (bez fondu oprav): **6.565.691,00 Kč**

Celkový výsledek za rok 2014 pro celé SVJ (bez fondu oprav): **829.009,60 Kč** (přeplatek)

Fond oprav

Na příspěvek do fondu oprav se pohlíží jako na dlouhodobou zálohu. V roce 2014 bylo do fondu oprav předepsáno celkem **869.076,- Kč**.

V tomto období bylo do fondu oprav připsáno **2.645,48 Kč**.

Výdaje z fondu oprav byly uskutečněny na výměnu frekvenčního měniče ve výtahu, do fondu oprav byly převedeny výnosy z pronájmu a hospodářský výsledek minulých let.

Zůstatek fondu oprav k 31. 12. 2014 činil **4.253.921,11 Kč**

Zůstatek fondu oprav k 31. 9. 2015 činil **4.728.178,56 Kč**.

Bankovní účty, pokladna

Stav na běžném účtu SVJ k 31.12.2014 činil **2.311.164,90 Kč**

Stav na spořicímu účtu SVJ k 31.12.2014 činil: **2.508.936,11 Kč**

Stav pokladny SVJ činil k 31.12.2014: **27.912,00 Kč**

Stav na běžném účtu SVJ k 30.9.2015 činil: **3.069.160,45 Kč**

Činnosti správce v oblasti oprav a údržby v roce 2014 a plán pro rok 2015

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.

Úklid domu je prováděn pravidelně každý týden (vždy v úterý, ve čtvrtky 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 spol. s.r.o., elektrickou energii firma RWE a.s., v domě je nasmlouvána havarijní služba firma Bytoservis NON STOP s.r.o., servis výtahů provádí firma KONE a.s.

V průběhu roku 2014 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
- Větší výdaj byl za pořízení prasklých torzních tyčí obou garážových vrat.
- Probíhá pravidelné čištění filtrů vodoměrných sestav.
- Pro velkou opravu výtahu (výměna frekvenčního měniče) byla vybrána firma Bestlift s mírnou úsporou ve srovnání s Kone.
- Oprava - malby, lišty, žárovky, dlaždice

- Byl zpracován PENB
- Byla provedena deratizace a desinsekce
- Další drobné opravy na základě požadavků výboru a vlastníků

Prováděné povinné revize/kontroly:

- Preventivní požární prohlídka – dle závěrů prohlídky probíhá postupné odstraňování závad ve spolupráci s výborem SVJ
- PO – PHP, hydrantů
- Servis/kontroly/revize 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 a.s., pro úspory domovního rozpočtu jsou prováděny povinné pravidelné provozní prohlídky jedním z vlastníků BJ.
- Kontrola/servis MaR
- Revize dětského hřiště - fa Lita sport
- Revizi UPS zajišťuje fa Elteco.

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

V Praze dne: 20.11.2015