

ZPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCE

FPS s.r.o.

pro

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

ROK 2012

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 2012

Náklady SVJ

SVJ v roce 2012 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 **140.778,06 Kč**.

Výnosy SVJ

SVJ v roce 2012 vznikly výnosy z úroků na běžném účtu, zúčtování odměn výboru a výnosy z přijatého pojistného plnění ze škodních událostí. Výnosy činily **159.645,03 Kč**.

Hospodářský výsledek

SVJ k 31/12/2012 vykazuje zisk ve výši **18.866,97 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 2012 bylo na zálohách na služby předepsáno vlastníkům 6.583.222,- Kč a dále byly předepsány příspěvky do fondu oprav ve výši 869.076,- Kč, celkem tedy **7.452.298,- Kč**.

K 31. 12. 2012 evidovalo SVJ dlužnou částku vůči vlastníkům ve výši **132.982,- Kč**. Upomínky jsou dlužníkům pravidelně zasílány a v současné době dlužníci, kteří nereagují na upomínky, jsou řešeni s advokátní kanceláří. Celkem bylo rozesláno za rok 2012 celkem 125 upomínek.

K 31. 5. 2013 evidovalo SVJ dlužnou částku vůči vlastníkům ve výši -237.713,- Kč (je již započítán výsledek vyúčtování roku 2012). Společenství eviduje k 31. 5. 2013 celkem 6 vlastníků, kteří dluží částku vyšší než 5.000,- Kč.

Vyúčtování záloh na služby

Vyúčtování záloh na služby za rok 2012 bylo provedeno ke dni 29.4.2013 a předáno či rozesláno jednotlivým vlastníkům.

Celkové náklady 1-12/2012 pro celé SVJ (bez fondu oprav): **6.307.853,09 Kč**.

Celkové zálohy 1-12/2012 pro celé SVJ (bez fondu oprav): **6.583.222,00 Kč**

Celkový výsledek za rok 2012 pro celé SVJ (bez fondu oprav): **275.368,91 Kč** (přeplatek)

Fond oprav

Na příspěvek do fondu oprav se pohlíží jako na dlouhodobou zálohu. V roce 2012 bylo do fondu oprav předepsáno celkem **869.076,- Kč**.

V tomto období bylo z fondu oprav čerpáno **20.650,00 Kč**.

Výdaje z fondu oprav byly uskutečněny na právní služby, soudní poplatky a dozor opravy hydroizolace.

Zůstatek fondu oprav k 31. 12. 2012 činil **1.861.016,45 Kč**

Zůstatek fondu oprav k 31. 3. 2013 činil **2.071.235,45 Kč**.

Zůstatek fondu oprav k 31. 5. 2013 činil **2.192.739,45 Kč**.

Bankovní účty, pokladna

Stav na běžném účtu SVJ k 31/12/2012 činil **1.602.848,76 Kč**

Stav na spořicímu účtu SVJ k 31/12/2012 činil: **808.511,53 Kč**

Stav pokladny SVJ činil k 31.12.2012: **17.661,00 Kč**

Stav na běžném účtu SVJ k 31/5/2013 činil: **1.800.915,99 Kč**

Činnosti správce v oblasti oprav a údržby v roce 2012 a plán pro rok 2013

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 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 roce 2012 byla uplatněna škoda u pojišťovny Kooperativa a.s. na škodnou událost rozbitých dveří k odpadům objektu C (XII/2012) a opravu chodbových dveří na objektu B po rozbití nezaným návštěvníkem (VII/2012).

Úhradu pojistné události na prosak do garáží vodoměrnými šachtami (XII/2012) obdrželo SVJ na svůj účet úhradou pojistného plnění od Allianz-z pojistky FPS.

V průběhu roku 2012 provedeny opravy:

- zámečnické opravy a úpravy v domech v několika vlnách
- oprava garážových vrat
- výměna rozbitého bezpečnostního skla u místnosti odpadu
- přepojení jističů výměňkových stanic z důvodu nezávislosti dodávek tepla na osvětlení chodeb, taktéž osamostatnění ovládání garážových vrat
- četné opravy osvětlení včetně výměn žárovek/zářivek
- výměna signalizačních chodbových vypínačů (doutnavek)
- opravy STA
- předěláno zavírání skříněk s kalorimetry
- provedeno vodorovné značení na příjezdových komunikacích
- drobné záruční opravy výtahů
- velká oprava záložního zdroje – UPS
- proběhla hromadná výměna měřidel tepla, studené a teplé vody v celém objektu
- drobné opravy na základě zjištění správce, výboru SVJ i jednotlivých vlastníků během celého roku

V roce 2012 byly provedeny povinné revize:

- Preventivní požární prohlídka – dle závěrů prohlídky probíhá postupné odstraňování závad ve spolupráci s výborem SVJ
- PO – PHP, hydrantů
- Revize nouzového osvětlení s označením závad většího rozsahu. Vzhledem k vysokým nákladům pro jejich odstranění proběhlo VŘ a k opravám přistoupíme po dohodě s výborem v následujících měsících.
- Servis vzduchotechniky a požárních klapek probíhal v rámci servisu dodavatelskou firmou Femont, avšak pro neuspokojivý stav a rozsah je po dohodě s výborem naplánovaná spolupráce s jinou firmou.
- Pravidelně jsou prováděny servisy výtahů firmou Kone a.s., pro úspory domovního rozpočtu jsou prováděny povinné pravidelné provozní prohlídky jedním z vlastníků BJ.
- Servis MaR je kontrolován dle bezpečnostních a hygienických vyhlášek 1x ročně, servisován dle potřeby vždy při poruše větrání garáží firmou Ross.
- Pravidelný servis invalidní plošiny dosud probíhal 1x ročně, avšak vzhledem k tomu, že není povinný, plánuje výbor servis omezit na opravy v případě poruchy.
- Hromosvod byl zrevidován koncem roku 2012 dle ČSN, a byl shledán v pořádku.

Návrhy na provedení oprav a revizí pro rok 2013:

- Pravidelná požární prevence vč kontroly PHP a hydrantů, doplnění značení
- Pravidelná funkční zkouška požárního odvětrání tepla a kouře únikových cest
- Revize/servis požární vzduchotechniky vč požárních klapek i stěnových uzávěrů
- Revize nouzového osvětlení
- Servisy výtahů
- Kontrola funkčnosti záložního zdroje UPS
- Revize dětského hřiště

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

V Praze dne: 2.2.2017