

ZPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCE

FPS s.r.o.

pro

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

ROK 2010

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 2010

Výnosy SVJ

SVJ v roce 2010 vznikly výnosy z úroků na běžném účtu, pojistného plnění ve výši **1.218.060,62 Kč**.

Náklady SVJ

SVJ v roce 2010 vznikly náklady na bankovní poplatky za vedení účtů a pojistného plnění výši **929.349,26 Kč**.

Hospodářský výsledek

SVJ k 31/12/2010 vykazuje zisk ve výši **288.711,36 Kč**. Po schválení HV navrhujeme zisk převést do Fondu oprav pro případnou úhradu možných vzniklých nákladů souvisejících s vytopením garáží.

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 2010 bylo na zálohách na služby předepsáno vlastníkům 6.403.146,- Kč a dále byly předepsány příspěvky do fondu oprav ve výši 594.588,- Kč, celkem tedy **6.997.734,- Kč**.

K 31. 12. 2010 evidovalo SVJ dlužnou částku vůči vlastníkům ve výši **254.561,73 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 2010 celkem 497 upomínek. K 31. 12. 2010 bylo evidováno celkem 9 vlastníků (včetně investora), kteří dluží částku vyšší než 10.000,- Kč.

Vyúčtování záloh na služby

Vyúčtování záloh na služby za rok 2010 bylo provedeno ke dni 29.4.2010 a předáno či rozesláno jednotlivým vlastníkům.

Celkové náklady 1-12/2010 pro celé SVJ (bez fondu oprav): **5.050.469,36 Kč**.

Celkové zálohy 1-12/2010 pro celé SVJ (bez fondu oprav): **6.403.146,- Kč**.

Fond oprav

Na příspěvek do fondu oprav se pohlíží jako na dlouhodobou zálohu. V roce 2010 bylo do fondu oprav předepsáno celkem 594.588,- Kč. Za prodané karty pro vstup do garáží bylo inkasováno celkem 3.600,- Kč. Za uznané pojistné události bylo zasláno pojišťovnou 38.364,- Kč.

V tomto období bylo z fondu oprav čerpáno 665.479,49 Kč.

Výdaje z fondu oprav byly uskutečněny na dodání HSP, právnické služby, znalecký posudek, poštovné, pronájem sálu, dodání a montáž kování, odměny statutárním orgánům (po dohodě budou převedeny do vyúčtování roku 2011).

Zůstatek fondu oprav k 31. 12. 2010 činí **297.751,13 Kč**.

Bankovní účty, pokladna

Stav na běžném účtu SVJ je k 31/12/2010: 1. 703.710,24 Kč.

Stav pokladny SVJ činí k 31.12.2010: 22.599,- Kč

Činnosti správce v oblasti oprav a údržby v roce 2010 a plán pro rok 2011

Správce zajišťuje na základě požadavků výboru SVJ či vlastního zjištění drobné opravy v domě a v garážích, pravidelné servisy a revize na zařízeních.

V roce 2010 byl na objednání SVJ vypracován znalecký posudek na oba domy a garáže, který byl předán společnosti GG, aby na jeho základě odstranila závady v rámci reklamace.

Při řešení jednotlivých reklamací spolupracuje správce s výborem SVJ.

V roce 2010 byly řešeny tyto „větší“ reklamace:

- zatékání do garáží
- propadlé chodníky před budovami
- garáže - u vstupů do domů poničené rampičky, odpadlé sokly, obnova značení
- zatékání u výjezdu z garáží
- reklamace osvětlení v garážích.
- propadlé chodníky před budovami a ve spodní části areálu, propadlá venkovní stání mezi budovou B a A, propadlé silnice u závor do garáží,
- dosud nejsou převzaty do správy domu travnaté plochy.

Reklamace v bytech si musí vlastníci dle reklamačního řádu reklamovat sami a to písemně.

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.

V roce 2010 v lednu došlo na objektech ke škodě – ukradena nouzová osvětlení, k vylomení a poškození 6ks dveří. Škoda byla uplatněna u pojišťovny a částky za opravy vyplaceny na účet SVJ. Na základě požadavku SVJ bylo celkem 24ks dveří zajištěno bezpečnostním kováním proti vylomení vložek.

Dále byly v průběhu roku 2010 provedeny opravy:

- výměna části vjezdových garážových vrat po nabourání,
- oprava čidla garážových vrat,
- oplechování vstupních dveří kolem zámků proti vniknutí do domu,
- výměna rozbitého bezpečnostního skla u místnosti odpadu,
- úprava osvětlení v garážích,

a další drobné opravy na základě zjištění správce či dle požadavků výboru SVJ.

Vzhledem k zvýšené kriminalitě v hromadných garážích byla na základě spolupráce s výborem zajištěna plovoucí ostraha na určité období.

V roce 2010 byly provedeny povinné revize PO – HSP, hydranty, kontrola PO, revize nouzového osvětlení, revize hromosvodu, revize VZT, požárních klappek, revize elektro hromadných garáží po havárii vody, pravidelně jsou prováděny servisy výtahů a parkovacího zařízení závor.

Dne 1.3.2010 - v ranních hodinách praskla přípojka hlavního vodovodního řadu patřící VEOLIA-PVK, kdy voda po několik hodin protékala do garáží. Na místo byli povoláni hasiči, kteří celé dopoledne odčerpávali vodu, která v 3PP dosahovala výšky až 30 cm. Bezprostředně po odjezdu hasičů nastoupila firma Če-nova, která odčerpávala další vodu, odklízela usazené bahno a čistila garáže pro zajištění užívání jednotlivých vlastníků. Veškeré škody byly uplatněny u pojišťovny firmy VEOLIA-PVK - Kooperativy, která zaslala na účet Společenství úhradu pojistné události v celkové výši 1.303.361,- Kč na odstraňování škod. Poděkování za spolupráci patří především výboru SVJ, který po posouzení stavu uvedené havárie se ujal dalšího řešení této záležitosti v součinnosti se správcem FPS.

Návrhy na provedení pro rok 2011:

- Revize nouzového osvětlení – provedeno 1/2011
- Revize PO
- Dořešení vzniklé havárie vodovodního řadu
- Revize VZT, požárních klappek
- Servisy výtahů
- Servisy parkovacích závor

Vypracovaly: K. Zamrazilová, vedoucí kanceláře FPS s.r.o.
I. Kupilíková, technik objektu FPS s.r.o.

V Praze dne : 2. 5. 2011