

ZPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCE

FPS s.r.o.

pro

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

ROK 2009

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 2009

Výnosy SVJ

SVJ v roce 2009 vznikly výnosy z úroků na běžném účtu ve výši **69,91 Kč**.

Náklady SVJ

SVJ v roce 2009 vznikly náklady na bankovní poplatky za vedení účtů výši **11.448,- Kč**.

Hospodářský výsledek

SVJ k 31/12/2009 vykazuje ztrátu ve výši **11.378,09 Kč**. Po schválení HV navrhuje ztrátu uhradit z 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 2009 bylo na zálohách na služby předepsáno vlastníkům 4.018.042,- Kč a dále byly předepsány příspěvky do fondu oprav ve výši 495.490,- Kč.

K 31. 12. 2009 evidovalo SVJ dlužnou částku vůči vlastníkům ve výši **408.228,92 Kč**. Upomínky jsou dlužníkům pravidelně zasílány a v současné době dlužníci, kteří nereagují na upomínky, jsou řešeni s advokátní kanceláří.

Vyúčtování záloh na služby

Vyúčtování záloh na služby za rok 2009 bylo provedeno ke dni 29.4.2010 a předáno vlastníkům.

Celkové náklady za období 1-12/2009 pro celé SVJ: 3.410.575,11 Kč

Fond oprav

Na příspěvek do fondu oprav se pohlíží jako na dlouhodobou zálohu. V roce 2009 bylo do fondu oprav předepsáno celkem 495.490,- Kč. Za prodané karty pro vstup do garáží bylo inkasováno celkem 4.500,- Kč. Z uznané pojistné události za opravu garážových vrat bylo zasláno pojišťovnou 1.773,- Kč

V tomto období bylo z fondu oprav čerpáno 175.084,38 Kč.

Výdaje z fondu oprav byly uskutečněny na opravu dveří, úpravu osvětlení domu, výměna garážových vrat, náklady na vznik společenství, revize PO, zakrytí kabin výtahu.

Zůstatek fondu oprav k 31. 12. 2009 činí **326.678,62 Kč**.

Bankovní účty, pokladna

Stav na běžném účtu SVJ je k 31/12/2009: 1. 853.663,80 Kč.

Činnosti správce v oblasti oprav a údržby v roce 2009 a plán pro rok 2010

Objekt byl převzat od investora – stavby od 1.2.2009 do správy. V roce 2009 byly reklamovány závady většího rázu na společných prostorách u investora a to:

- zatékání do garáží vjezdem - investor na své náklady realizoval další vpust'
- otevřené garážové podnože - investor dodatečně instaloval na jeho náklady v každém patře garáží mříže

Další reklamace:

- budova C – zatékání v posledním patře kolem PO jednotky,
- v budově B – 1PP v garážích plísň a vlhkost ve sklepích,
- v místnostech odpadu – nefunkční odsávání,

- u vstupů do domu poničené rampičky, odlouplé 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,
- na podestách u schodiště kolem garáží odpadlý nátěr,
- uschlé stromky v dolní části areálu a 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 - stejnou firmou.

Po vzniku Společenství správce zajistil ve spolupráci s výborem převod všech dodavatelských smluv z investora na Společenství.

V každé budově jsou vývěsky, na kterých si vlastníci mohou přečíst důležité informace od správce či od výboru Společenství a dále jsou ve společných prostorech umístěny schránky správce a výboru pro případnou korespondenci či podněty vlastníků.

V únoru 2009 bylo provedeno zakrytí kabiny výtahu proti poničení při stěhování, vždy v každé budově velký výtah, provedena montáž zásuvek do spol. prostor domů, provedena úprava osvětlení spol. prostor – vypínače na časový interval, přepažení místností odpadů, výměna vjezdových garážových vrat po nabourání a 2x výměna čidla u vrat po zničení, po té bylo čidlo posunuto, výměna rozbitých bezpečnostních skel u místností odpadů, výměna kování u vstupních dveří do garáží za bezpečnostní a výměna vložek zámkového systému po pokusech o vloupání, dodán nový sloupek veřejného osvětlení u budovy B po nabourání. Provedeny povinné revize PO – HSP, hydranty, kontrola PO, revize elektro garáží po havárii vody, pravidelně jsou prováděny servisy výtahů a parkovacího zařízení závor.

Škodní události uplatněné a vyplacené pojišťovnou: 23.4.2009 – odcizené kování budova B 5 ks, rozbitá skla u místností odpadu, nabouraná garážová vrata a 2x čidlo vrat, v roce 2010 v lednu – vylomené sklepy, kočárkárna C, ukradená nouzová světla v domech.

Nejvíce v počátku stěhování jednotlivých vlastníků byl zajištěn odvoz mimořádného odpadu z místností odpadu objednaným kontejnerem, byly objednané náhradní karty ke garážím, které si mohou klienti zakoupit za cenu 150,- v kanceláři FPS s.r.o. nebo u členky výboru SVJ.

Havárie vody 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 již zaslala na účet Společenství zálohu ve výši 600.000,- 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 2010:

- Revize nouzového osvětlení – provedeno 1/2010
- Revize PO
- Revize hromosvodu
- Dořešení vzniklé havárie vodovodního řadu
- Ostraha objektu – kamerový systém

Vypracovala: K. Zamrazilová, vedoucí kanceláře FPS s.r.o.

V Praze dne : 20.5.2010