

SOUHRNNÁ ZPRÁVA

o činnosti správce

od 31. 1. 2012 do 28.2. 2013

Úvod

Tato souhrnná zpráva podává ucelený přehled o činnosti správce objektu Františka Křížka 461/11, Praha 7 za uvedené období.

Správcem SVJ je společnost FPS s.r.o. na základě Smlouvy o správě společných prostor, s účinností k 1. 1. 2009.

Poskytování služeb

V období od 31.1. 2012 do 28. 2. 2012 byly vlastníkům jednotek poskytovány veškeré služby v souladu s uzavřenými smlouvami.

Úklid domu je prováděn firmou Hana Kunešová na základě smlouvy v rozsahu 1x týdně.

Smlouva o **dodávce tepla** je uzavřena s FPS s.r.o.

Smlouva o **správě výměníku** je uzavřena s FPS s.r.o.

Odvoz odpadu je zajištěn u Pražských služeb a.s. v rozsahu 2x týdně s odemykáním a zamykáním objektu spojené s vynášením a zanášením sběrných nádob nad 15 m od objektu.

Servis výtahu je zajištěn u firmy Bohumil Zajíček pouze v pracovní dny – není zajištěn havarijní servis. Vzhledem k plánované rekonstrukci výtahu renomovanou firmou (na základě výběrového řízení) se dá předpokládat zajištění plného servisu včetně havarijního.

Dodávky **vodného a stočného** jsou zajištěny u centrálního dodavatele PVK – VEOLIA, a.s.. Pro rok 2011 činila cena za 1 m³ - 60,39 Kč vč. DPH, pro rok 2012 činila cena za 1 m³ - 66,35 Kč vč. DPH. Pro rok 2013 činí cena za 1 m³ - 74,35 Kč vč. DPH.

Dodávky elektrické energie jsou zajištěny u centrálního dodavatele – PRE a.s. Fakturace za spotřebu elektrické energie probíhá 1x ročně.

Havarijní služba je zajištěna firmou Bytoservis na základě platné smlouvy.

Škodní a pojistné události

V současné době je rozpracovaná pojistná událost z října 2012 a ledna 2013 v bytech u Modrů, Juřiců a Mazánků. Ve všech případech šlo o poškození rozvodů teplé vody v důsledku stárí domovních rozvodů. Byty i společné prostory byly po opravách uvedeny do původního stavu.

Běžná údržba

Dále byly průběžně řešeny drobnější závady na topném systému. Většinou se jednalo o nedotápění, hlučnost systému, dodatečné odvězdušňování atd.

V současné době probíhá v objektu velká investiční akce majitele nebytového prostoru MČ Praha 7. Jde o rekonstrukci nebytového prostoru po Baťovi, kde bude vybudováno nové centrum společnosti Prague Marathon. Tato záležitost se SVJ Fr. Křížka nijak nedotýká, pokud pomineme některé komplikace vyplývající z úprav sítí a rozvodů v objektu a dočasného zvýšení hlučnosti, prašnosti v domě. Akce by měla být dokončena v měsíci květnu 2013.

Všechny požadované revize objektu jsou v platnosti.

Během roku proběhly tyto akce a opravy:

- Proběhly opravy na základě objednávek, vzniklých havárií či běžných opotřebení – viz výše – pojistné události a běžná údržba.

Jednání se společenstvím vlastníků

Správce je v kontaktu s výborem společenství vlastníků prostřednictvím pracovníků správy – především předpisu/ekonomy – pí. Ireny Hanákové a provozního technika p. V. Brože. Kontakt je veden převážně se zástupci SVJ panem J. Vincencem.

Prohlídka objektu probíhá každý týden, kdy jsou prověřeny základní funkce technických prvků ve společných prostorách domu – vchod, elektro, osvětlení, výtah, úklid a jiné. Veškeré dodavatelské faktury a korespondence jsou doručovány na adresu SVJ.

Vedení účetnictví

Účetnictví je vedeno v souladu se zákonem o účetnictví. Přílohou zprávy o činnosti je roční závěrka roku 2011.

Výnosy SVJ

SVJ v roce 2011 vznikly výnosy z úroků na běžném účtu a spořicíím účtu ve výši 6444,24 Kč

Náklady SVJ

SVJ v roce 2011 vznikly náklady na bankovní poplatky za vedení účtů výši 4104,50 Kč.

Hospodářský výsledek

SVJ k 31.12.2011 vykazuje zisk ve výši 2.339,74 Kč. Po schválení HV navrhuje jeho převedení 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, 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 2011 bylo na zálohách na služby předepsáno vlastníkům 1.369.386,- Kč a dále byly předepsány příspěvky do fondu oprav ve výši 1.227.252,- Kč.

V roce 2012 bylo na zálohách na služby předepsáno vlastníkům 1.395.364,- Kč a dále byly předepsány příspěvky do fondu oprav ve výši 1.227.252,- Kč.

Stav na bankovním účtu

K 31.12.2011 činil stav prostředků na běžném účtu SVJ:	2.202.515,43 Kč
K 31.12.2012 činil stav prostředků na běžném účtu SVJ:	3.133.696,73 Kč

K 31.12.2011 činil stav prostředků na vkladovém účtu SVJ :	402.975,91 Kč
K 31.11.2012 činil stav prostředků na vkladovém účtu SVJ:	403 351.94 Kč

Dlužníci + opatření, práce s dlužníky, předžalobní upomínky

K 31. 12. 2012 eviduje správce přeplatky v celkové výši 8.529,00 Kč.

Vyúčtování služeb za rok 2011

Vyúčtování služeb za rok 2011 bylo vyhotoveno 9.7.2012 a rozesláno vlastníkům. Reklamační lhůta skončila 10.8.2012.

Celkové náklady, které vstoupily do vyúčtování roku 2011:

období 1-12/2011 : 1.413.657,10 Kč

Celkové zálohy předepsané v roce 2011:

období 1-12/2010 : 1.369.386,00 Kč

Celkový výsledek: 44271,10 Kč nedoplatek

Čerpání z fondu oprav

Zůstatek ve fondu oprav k 31.12.2011 je 2.328.611,26 Kč. Do fondu oprav bylo předepsáno za rok 2011 vlastníkům celkem 1.227.252,00 Kč. Čerpáno za rok 2011 bylo na havarijní dispečink a havarijní zásahy, oprava osvětlení, čištění vpustí a úklid dvora, deratizace, frézování stoupaček, instalatérské a topenářské práce, revize PO, vypracování projektové dokumentace, pojištění, odměny výboru, poplatky SIPO, poštovné, telefonní kupony, internet..... Celkem tedy bylo za rok 2011 vyčerpáno z fondu oprav 434.398,50 Kč,

Plán činnosti správce v oblasti oprav a údržby na další období

Návrhy na provedení:

Spolupráce na projednaném a schváleném záměru rekonstrukce domu shromážděním SVJ.

Běžná technická správa vyplývající z uzavřené smlouvy mezi FPS s.r.o. a SVJ Fr. Křížka 11

Příloha : Přehled čerpání z fondu oprav za rok 2011 dle jednotlivých faktur
 Rozvaha k 31.12.2011
 Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2011

Vypracoval: I. Hanáková , ekonomická správa
 V. Brož, technik objektu

FO 2011		434 398,50 Kč	
číslo dokladu	text	částka	firma
70411009	dispečink havarijní služby 2011	2 822,40 Kč	BYTOSERVIS - NON STOP, s.r.o.
70411027	oprava osvětlení 27.7.2011	924,00 Kč	Tomáš Folprecht
70411029	vyčištění vpusť a úklid dvora	5 028,00 Kč	ZIPPY s.r.o.
70411032	výměna RTN pí. Chalupová, Třísková, Martínková	2 156,00 Kč	FPS s.r.o.
70411036	deratizace	1 320,00 Kč	WSI s.r.o.
70411048	frézování stoupaček	20 680,00 Kč	Atlantik servis, s.r.o.
70411050	pojištění 6.6.2011-5.6.2012	28 813,00 Kč	RESPECT a.s.
70411053	oprava stoupačky - paní Klufová	1 331,00 Kč	BYTOSERVIS - NON STOP, s.r.o.
70411059	revize PO	3 048,00 Kč	Konsorcium Martinec
70411060	zazdění stoupačky	882,00 Kč	ZIPPY s.r.o.
70411067	vypracování PD	128 600,00 Kč	M. Vojtíšková
70411068	výpočet ploch podle PD	3 000,00 Kč	M. Vojtíšková
70411074	instalatérské a topenářské práce	10 490,00 Kč	Vasil Sičák
70411075	havarijní zásahy 12/2011	10 998,90 Kč	BYTOSERVIS - NON STOP, s.r.o.
	poplatky SIPO	2 767,20 Kč	Česká pošta
P001-01	poštovné	26,00 Kč	
P001-03	poštovné	26,00 Kč	
P001-04	poštovné	90,00 Kč	
P001-05	vitrina s magnety	2 507,00 Kč	
P001-06	O2 kupón	550,00 Kč	
P001-07	O2 kupón	500,00 Kč	
P001-08	O2 kupón	550,00 Kč	
P001-09	kopie klíče	50,00 Kč	
P001-10	magnety	74,00 Kč	
P001-11	T Mobile kupón	400,00 Kč	
P001-12	T Mobile kupón	400,00 Kč	
P001-13	Kopírování	10,00 Kč	
P001-14	O2 kupón	250,00 Kč	
P001-15	O2 kupón	600,00 Kč	
P001-16	baterie	74,00 Kč	
P001-17	O2 kupón	250,00 Kč	
P001-18	O2 kupón	550,00 Kč	
P001-19	O2 kupón	400,00 Kč	
P001-20	žárovky	90,00 Kč	
P001-22	kopie klíče	39,00 Kč	
P001-23	poštovné	26,00 Kč	
P001-24	poštovné	26,00 Kč	
P001-25	T Mobile kupón	800,00 Kč	
P001-26	O2 kupón	350,00 Kč	
P001-27	poštovné	40,00 Kč	
P001-31	internet	2 640,00 Kč	
P001-32	internet, tisk, bank.certifikát	3 480,00 Kč	
VD010-05	odměny pro členy výboru	196 200,00 Kč	
VD014-01	doučtování k DPP 2011/01 - Kubr	540,00 Kč	
		434 398,50 Kč	

ROZVAHA 01/01 až 31/12/2011

ROZVAHA 01/01 až 31/12/2011 Rozlišení:

Strana: 000001

Firma: SD Fr. Křížka č.p. 461
Fr. Křížka 461/11
170 00 Praha 7

□

Vytiskl program Laura: 09/03/12 18:33

AKTIVA		PASIVA	
211-000 Pokladna	4219.00	*000 Účetní zisk/stráta	2339.74
221-100 Běžný účet	2202515.43	321-000 Dodavatelé	37433.71
221-200 Vkladový účet	402975.91	324-100 Předpis záloh na provoz 2010	0.00
*221 Bankovní účty	2605491.34	324-110 Předpis záloh na provoz 2011	1369386.00
261-000 Peníze na cestě	0.00	*324 Přijaté zálohy	1369386.00
311-000 Odběratelé	-35057.00	331-000 Zaměstnanci	0.00
314-100 Zálohy - PRE	29340.00	336-000 Zúčtování s ins.soc.zabezpečen	0.00
314-200 Zálohy - PVK	44580.00	342-000 Ostatní přímé daně	81.00
314-300 Zálohy - ÚT	1183835.88	379-000 Jiné závazky	357432.00
314-400 Zálohy - ostatní	0.00	931-000 Výsledek hosp. ve schval. fiz.	0.00
*314 Poskytnuté provozní zálohy	1257755.88	932-000 Nerozděl. zisk, neuhr. stráta	6352.40
315-001 Náklady na úklid 2010	0.00	955-000 Přijaté dlouhodobé zálohy	2328611.26
315-002 Náklady na výtah 2010	0.00		
315-004 Náklady na elektro r. 2010	0.00		
315-005 Náklady na odvoz odpadu 2010	0.00		
315-008 Náklady na ÚT 2010	0.00		
315-009 Náklady na vodné, stočné 2010	0.00		
315-110 Náklady na ÚT 2011	43415.89		
315-210 Náklady na vodné, stočné 2011	128074.00		
315-310 Náklady na el. energii 2011	5919.00		
315-410 Náklady na úklid 2011	26400.00		
315-510 Náklady na odvoz odpadu 2011	23015.00		
315-610 Náklady na výtah 2011	42403.00		
*315 Ostatní pohledávky	269226.89		
**	4101636.11		4101636.11

VÝSLEDOVKA 01/01 až 31/12/2011

VÝSLEDOVKA 01/01 až 31/12/2011 Rozlišení:

Strana: 000001

Firma: SD Fr. Křížka č.p. 461
Fr. Křížka 461/11
170 00 Praha 7

□

Vytiskl program Laura: 09/03/12 18:33

NÁKLADY	VÝNOSY	
521-000 Mzdové náklady	540.00	644-000 Úroky 6444.24
523-000 Odměny členům sp.družstva	180000.00	649-100 Zúčt. účet - čerpání FO 196740.00
524-000 Zákonné sociální pojištění	16200.00	*649 Ostatní provozní výnosy 196740.00
549-000 Jiné ostatní náklady	4104.50	
**	200844.50	203184.24
***		2339.74