

# SOUHRNNÁ ZPRÁVA

## o činnosti správce

od 1. 1. 2013 do 31.12. 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 1.1.2013 do 31.12. 2013 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. Služba byla rozšířena i o havarijní servis o víkendech. Vzhledem k plánované rekonstrukci výtahu renomovanou firmou (na základě výběrového řízení) se dá předpokládat zajištění plného záručního servisu.

Dodávky **vodného a stočného** jsou zajištěny u centrálního dodavatele PVK – VEOLIA, a.s.. Pro rok 2013 činila cena za 1 m<sup>3</sup> - 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.

### Běžná údržba

Dále byly průběžně řešeny drobnější závady na topném systému a rozvodech studené a teplé vody. Většinou se jednalo o nedotápění, hlučnost systému, dodatečné odvětrávání atd. Bylo provedeno vyčištění okapových žlabů v prostoru do dvora a rovněž pročištění ucpaného kanalizačního odpadu ve dvoře. Vzhledem ke stáří všech

rozvodů v domě se dá předpokládat, že tyto závady se budou opakovat do doby, než bude provedena celková rekonstrukce.

Rekonstrukce nebytového prostoru po Baťovi v majetku MČ Praha 7, kde bylo vybudováno nové centrum společnosti Prague Marathon byla dokončena. Po odstranění problémů se zatékáním, které způsobilo špatné provedení instalace dodavatelskou firmou je v současné době situace stabilní.

Ostatní záležitosti, které se týkají plánované celkové rekonstrukce objektu, jsou výhradně řešeny technicky i ekonomicky výborem SVJ.

Všechny požadované revize objektu jsou v platnosti.

Během roku proběhly tyto akce a opravy: - viz uvedeno výše

Podrobný přehled faktur za rok 2013 je přiložen k této zprávě.

## **Jednání se společenstvím vlastníků**

Správce je v kontaktu s výborem společenství vlastníků prostřednictvím pracovníků správy – především předpisu/ekonomů – 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.

## **Vedení účetnictví**

Účetnictví je vedeno v souladu se zákonem o účetnictví. Přílohou zprávy o činnosti správce je roční účetní závěrka roku 2012 a roční účetní závěrka roku 2013.

### **Výnosy SVJ v r. 2012**

SVJ v roce 2012 vznikly výnosy z úroků na běžném účtu a spořicího účtu ve výši **3.044,35 Kč**

### **Náklady SVJ v r. 2012**

SVJ v roce 2012 vznikly náklady na bankovní poplatky za vedení účtů výši **4.245,- Kč**.

### **Hospodářský výsledek r. 2012**

SVJ k 31.12.2012 vykazuje ztrátu ve výši **1.200,65 Kč**. Po schválení HV navrhujeme jeho převedení do Fondu oprav.

### **Výnosy SVJ v r. 2013**

SVJ v roce 2013 vznikly výnosy z úroků na běžném účtu, zúčtování odměn výboru. Výnosy činily **81.810,- Kč**.

### **Náklady SVJ v r. 2013**

SVJ v roce 2013 vznikly náklady na bankovní poplatky za vedení účtů a náklady na odměny výboru zúčtované v rámci ročního vyúčtování nákladů. Celkové náklady byly ve výši **81.810,- Kč**.

### **Hospodářský výsledek r. 2013**

SVJ k 31.12.2013 vykazuje **nulový hospodářský výsledek**.

### **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 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.

**V roce 2013** bylo na zálohách na služby předepsáno vlastníkům 1.414.044,- Kč a dále byly předepsány příspěvky do fondu oprav ve výši 1.227.252,- Kč.

### **Stav na bankovním účtu**

|                                                        |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------|
| K 31.12.2012 činil stav prostředků na běžném účtu SVJ: | <b>3.133.696,73 Kč</b> |
| K 31.12.2013 činil stav prostředků na běžném účtu SVJ: | <b>4.205.689,96 Kč</b> |
| K 31.3.2014 činil stav prostředků na běžném účtu SVJ:  | <b>3.918.673,27 Kč</b> |

|                                                            |                      |
|------------------------------------------------------------|----------------------|
| K 31.12.2012 činil stav prostředků na vkladovém účtu SVJ : | <b>403.351,94 Kč</b> |
|------------------------------------------------------------|----------------------|

### **Dlužníci + opatření, práce s dlužníky, předžalobní upomínky**

K 31. 12. 2013 eviduje správce přeplatky v celkové výši 19.861,00 Kč.  
K 31.3.2014 eviduje správce dlužnou částku v celkové výši 27.907,00 Kč.

### **Vyúčtování služeb za rok 2012**

Vyúčtování služeb za rok 2012 bylo vyhotoveno 26.4.2013 a rozesláno vlastníkům. Reklamační lhůta skončila 31.5.2013.  
Celkové náklady, které vstoupily do vyúčtování roku 2012:

období 1-12/2012 : 1.577.311,23 Kč  
Celkové zálohy předepsané v roce 2012:  
období 1-12/2012 : 1.395.364,00 Kč  
Celkový výsledek: 181.947,69 Kč nedoplatek

## Vyúčtování služeb za rok 2013

Vyúčtování služeb za rok 2013 bude vyhotoveno a rozesláno vlastníkům do 30.4.2014.

## Čerpání z fondu oprav

Zůstatek ve fondu oprav k **31.12.2012** je **3.903.617,51 Kč**. Do fondu oprav bylo předepsáno za rok 2012 vlastníkům celkem 1.227.252,00 Kč. Čerpáno za rok 2012 bylo na havarijní dispečink a havarijní zásahy, čištění kanalizace, instalatérské a zednické práce, revize PO, pojištění, poplatky SIPO, poštovné, telefonní kupony, internet..... Celkem tedy bylo za rok 2012 vyčerpáno z fondu oprav **63.740,75 Kč**.

Zůstatek ve fondu oprav k **31.12.2013** je **4.566.131,47 Kč**. Do fondu oprav bylo předepsáno za rok 2013 vlastníkům celkem 1.227.252,00 Kč. Čerpáno za rok 2013 bylo na vypracování projektové dokumentace, plynovou přípojku, havarijní dispečink a havarijní zásahy, oprava servopohonu v kotelně, instalatérské a topenářské práce, revize PO, pojištění, odměny výboru, poplatky SIPO, poštovné, telefonní kupony, internet..... Celkem tedy bylo za rok 2013 vyčerpáno z fondu oprav **573.079,80 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 2012 a 2013 dle jednotlivých faktur  
                 Rozvaha k 31.12.2012  
                 Rozvaha k 31.12.2013  
                 Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2012  
                 Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2013  
                 Kniha faktur za r. 2013

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