

Zpráva o činnosti správce

za období od 1. 8. 2014 do 31. 12. 2015

Úvod

Tato zpráva podává ucelený přehled o činnosti správce domu **Františka Křížka 11/461 v Praze 7** za uvedené období.

Správcem domu je společnost **Správa nemovitostí DEJDAR, s.r.o.** na základě Smlouvy o správě nemovitosti ze dne 5. 8. 2015.

Společenství domu Františka Křížka č.p. 461, Praha 7, IČ: 75101611 bylo zapsáno do rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 7901 dne 8. 8. 2007.

Smlouva o správě nemovitosti byla podepsána po vyhlášeném výběrovém řízení na nového správce, kdy zadavatel předložil smlouvu o správě a uchazeč doplnil identifikační údaje a cenu plnění.

Poskytování služeb

Po změně správní firmy byly změněny všechny smlouvy s dodavateli jednotlivých služeb, spojených s užíváním jednotek v domě:

Dodávka **vody a odvádění odpadních vod** je zajištěna smlouvou Č. 30381479 pro odběrné místo 300075832 provozovatelem Pražskými vodovody a kanalizacemi, a.s. , ze dne 11. 8. 2014.

Správní firma provádí **samoodečet fakturačního vodoměru** z důvodu potřeby splnění zákonné lhůty pro vyúčtování služeb dle zákona 67/2013 Sb. Cena vodného a stočného v roce 2014 byla 75,84 Kč, v roce 2015 – 77,65 Kč/m³.

Dodávka **elektrické energie** je zajištěna smlouvou obchodníka s elektřinou Pražskou energetikou, a.s. o sdružených službách dodávky elektřiny č. SoSSE/5965898 ze dne 1. 7. 2008

Dne 11.2.2015 byla provedena **demontáž** fakturačního elektroměru PRE, a.s. pro odběrné místo 8110104174.

Pro odběr el. energie zůstal pouze fakturační elektroměr PRE, a.s. č. DS284–odběrné místo 8110104206.

Odečet elektroměru provádí Pražská energetika okolo 10. 4.

K rozúčtování el. energie pro kotelnu, výtah a prostor bývalého výměníku slouží osazené podružné elektroměry, na kterých správce zajišťuje odečet pro vyúčtování.

- **Připojení plynového zařízení k distribuční soustavě** je zajištěna smlouvou o připojení k distribuční soustavě č. 5872265 ze dne 1.7.2014.

Dodávka plynu je realizována dle smlouvy o sdružených službách dodávky a odběru zemního plynu č. 321313696 ze dne 2.7.2014. Na žádost Správy nemovitostí DEDAR, s.r.o. je prováděn samoodečet plynoměru ke dni 31.12.

Odvoz odpadu zajišťují Pražské služby, a.s. dle Smlouvy číslo: N0036516 o poskytování nadstandardní služby při svozu komunálního odpadu ze dne 27. 6. 2008. 2 x týdně je odvážen odpad ze 3 ks sběrných nádob 240 l. Je zajištěno a hrazeno odemykání.

Provoz výtahu je prováděn na základě smlouvy o dílo č, 54/762/14 se zhotovitelem – VÝTAHY KUBÍK, s.r.o., ze dne 17. 12. 2014.

Úklid domu je prováděn a fakturován Hanou Kunešovou, IČ 66465117.

Zajištění **havarijní služby** je zajištěno uzavřenou smlouvou o dílo se zhotovitelem, firmou BYTOSERVIS –NON-STOP, s.r.o. ze dne 10. 9. 2008, ve znění dodatku ze dne 26. 1. 2015.

Povinné revize

Výchozí revize elektrické instalace společných prostor domu byla provedena dne 14. 12. 2015. Jedná se o revizi po rekonstrukci dle projektové dokumentace ve společných prostorech domu.

Příští revizi je nutné provést do 14.12.2020.

Revize plynového zařízení -rozvodu zemního plynu od uzávěru před plynoměrem ke kotlům v kotelně ze dne 25. 9. 2015.

Příští provozní revizi nutno provést do 31. 10. 2018, kontrolu do 30.9.2016.

Revize hromosvodu byla provedena dne 12. 6. 2014. Příští revize bude provedena v červnu 2018.

Periodická revize hromosvodu je prováděna společně s domy č.p. 460, 462, 413, 456, 481, 455.

Preventivní požární prohlídka byla provedena dne 30. 10. 2015.

V domě bylo v říjnu 2015 osazeno 5 ks práškových hasících přístrojů.

Kontrolu požárního zařízení a prevenci provádí firma: Běla Lakosilová – Techn.-organizační činnost v oblasti požární ochrany.

Preventivní prohlídka a kontrola požárních zařízení je prováděna každoročně v říjnu.

Vedení účetnictví

Pro správu společných částí domu je Společenstvím domu založen účet – Firemní účet České spořitelny, a.s., č.ú. **153238319/0800.**

Počáteční zůstatek k 01.08.2014 1,777.131,15 Kč

Počáteční zůstatek k 01.01.2015 1,567.238,92 Kč

Konečný zůstatek k 31.12.2015 1,952.975,01 Kč

Společenství má sjednaný **úvěr ve výši 10,000.000 Kč** smlouvou o úvěru č. 0474980119 s Českou spořitelnou, a.s. ze dne 27. 6. 2014. Datum ukončení čerpání bylo 31.12.2014.

První anuitní splátka byla splatná dne 31.1.2015, poslední bude splatná dne 30.6.2025.

Výše anuitní splátky pro první období činí 88.129,- Kč.

Počáteční zůstatek k 01.01.2015 -10,000.000,00 Kč

Konečný zůstatek k 31.12.2015 -9,135.227,84 Kč

Účetnictví je vedeno v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Každý člen SVJ je povinen hradit na účet společenství pravidelné měsíční zálohy na služby a provoz domu. Příspěvky na provoz domu byly stanoveny dle rozhodnutí společenství a zálohy na služby tak, aby odpovídaly předpokládaným nákladům.

Za rok 2015 byly předepsány zálohy příspěvku na správu domu a pozemku a zálohy na služby ve výši:

Vodné a stočné	128.124
Teplo	588.216
Teplá voda	408.000
Úklid domu	28.380
Odvoz odpadu	24.000
Výtah	33.408
Spol. elektřina	5.940

Příspěvek na správu domu a pozemku **1,402.464** (z příspěvku na správu domu byla splácena anuita v celkové roční výši **1,058.748**)

Servis	130.308
Správa	126.000

Z dlouhodobé zálohy na opravy společných částí domu bylo mj. hrazeno:

Dokončení díla po společnosti Rubikon:

1. Dokončení elektroinstalace společných prostor	10.595,- Kč
2. Dokončení opravy kočárkárny (zednické práce)	30.205,- Kč
3. Náklady právního zastoupení	20.982,- Kč

Dluhy vlastníků - upomínky

V případě opožděných plateb vlastníků jsou správcem zasílány pravidelné upomínky, v kopii vždy i představenstvu Společenství domu.

Vyúčtování služeb za rok 2014

Vzhledem k tomu, že předchozí správní firma FPS odmítla provést vyúčtování služeb za dobu své správy, tj. za období od 1.1. do 31.7.2014, byla Správa nemovitostí DEJDAR, s.r.o. nucena provést toto vyúčtování mimo evidenční program a vlastníci tak obdrželi vyúčtování služeb za rok 2014 rozdělené na dvě období.

Celkový nedoplatek vlastníků činil 102.569 Kč. Z celkové částky nedoplatků ve výši 102.569 Kč a k dni 31.12.2015 byla z tohoto nedoplatku uhrazena částka 22.914 Kč.

Celkové přeplatky vlastníků činily 17.624 Kč, a byly odeslány dne 31.7.2015.

Pojištění domu

Společenství domu uzavřelo novou pojistnou smlouvu č. 0022699783 s Českou podnikatelskou pojišťovnou, a.s., Vienna Insurance Group dne 11.5.2015. Živelní pojištění, pojištění odcizení a vandalismu, pojištění skel a pojištění odpovědnosti činí za rok 18.955 Kč. (Dříve byla hrazena částka 23.680,- Kč)

Plán činnosti správce na další období

- **Společné prostory domu** - Byl vypracován návrh nájemní smlouvy na společné prostory domu. Tato je připravena k jednání s budoucím nájemcem a případnému uzavření.
- **Webové stránky domu** - Byla převzata správa webu společenství vlastníků jednotek, jež funguje na webové adrese <http://svifrkrizka115.webnode.cz/> a na kterou jsou průběžně přidávány informace týkající se hospodaření společenství, případně jiné vhodné informace. V budoucnu je plánováno na webu zpřístupnit náhled spotřeby dálkově odečítaných služeb, možnost aktivně sledovat a doplňovat aktuální kontakty, případně zajistit taktéž zavedení uživatelských účtů a zvláštních práv jednotlivých uživatelů pro webové stránky jako takové.
- **Zřízení věcného břemena ve prospěch SVJ** - Na základě žádosti předsedy společenství a uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí ze dne 12.9.2013 o zřízení věcného břemene po kolaudaci stavby jsme předběžně projednali uzavření smlouvy o **zřízení věcného břemene** pro umístění stavby inženýrských sítí na pozemku parc. č. 2229 v KÚ Holešovice – plynovodní přípojka v komunikaci na dotčeném pozemku k budově č.p. 461. Na shromáždění dne 3. 6.2015 byly všem vlastníkům rozdány námi vypracované plné moci k zastupování ve věci podpisu výše uvedené smlouvy. Do dnešního dne nebyly tyto plné moci od všech vlastníků jednotek předány (obdrželi jsme pouze 10 plných mocí), smlouva tedy nemohla být uzavřena. Do budoucna je třeba zajistit jasné stanovisko k možnosti uzavření této smlouvy.
- **Sídla společností a jiných podnikajících osob** - Plánováno je zjištění trvalých sídel společností a podnikatelů živnostníků bez vztahu k domu (vlastník, nájemce) a následně jejich zrušení.
- **Plán oprav domu** - Dodržování a vykonávání všech činností, které se týkají plánu oprav. Aktualizovaný plán oprav by měl být odsouhlasen na shromáždění vlastníků.
- **Soulad s NOZ a navazujícími právními předpisy** - Upozorňujeme na povinnost, která uplynula dne 30. 6. 2014, zapsat dle zákona č. 304/2013 Sb. o veřejných rejstřících, požadovaný obsah zápisu dle ustanovení § 25, odst. 1, respektive ust. § 122, odst. 1 do Obchodního rejstříku. Je tedy potřebné v co nejkratší době přijmout nové stanovy společenství. Tyto stanovy doporučujeme uzavřít v souladu s ust. § 1200, zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Vypracovala dne 4. 2. 2016

Helena Vohnoutová – jednatelka
Správa nemovitostí DEJDAR, s.r.o.