

Zpráva o činnosti správce

za období od 1. 3. 2017 do 28. 4. 2018

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.

Poskytování služeb

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.

Dne 10. 10. 2014 byl uzavřen dodatek se změnou platebních podmínek

Správní firma provádí **samoodečet fakturačního vodoměru** z důvodu potřeby splnění zákonné lhůty pro vyúčtování služeb dle zákona 67/2013 Sb. V roce 2017 byla cena vodného a stočného **85,42 Kč/m³**. V roce 2018 je cena vodného a stočného 87,39 Kč/m³.

Dodávka **elektrické energie** je zajištěna **novou smlouvou** obchodníka s elektřinou Pražskou energetikou, a.s. o sdružených službách dodávky elektřiny č. SoSSE/7187882 dne 25. 11. 2016 **se zvýhodněnou sazbou DO2d**. Díky námi změněné sazbě je snížena částka z **6,45 Kč/kWh na 5,18 Kč/kWh**. **Roční úspora na el. energii pro dům činí ročně cca 7.600 Kč.**

Pro odběr el. energie je fakturační elektroměr PRE, a.s. č. T056537–odběrné místo 8110104206.

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 nově uzavřeného dodatku smlouvy FIRMA+ předsedou SVJ doc. Vondráčkem s dojednanou **slevou 14 %** na dodávky a odběru zemního plynu č. 321313696 ze dne 25. 5. 2017. Správou nemovitostí DEDAR, s.r.o. je prováděn samoodečet plynoměru ke dni 31. 12., aby byl zajištěna faktura za kalendářní rok.

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 **4 ks** sběrných nádob **240 l**. Je zajištěno a hrazeno odemykání dvora k popelnicím.

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. Na úklid domu byla uzavřena od 1. 1. 2018 nová smlouva

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.

Kontrola plynového zařízení, provozní revize tlakových nádob a odborná prohlídka kotelny byla provedena dne 25. 9. 2017.

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 13. 10. 2017.

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

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

Kontrola požárních zařízení byla provedena dne 13. 10. 2017.

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 1.1.2017 2,127.878,53 Kč

Konečný zůstatek k 31.12.2017 1,237.385,34 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

Konečný zůstatek k 31.12.2016 -8,253.441,66 Kč

Konečný zůstatek k 31.12.2017 -7,353.284,94 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 2017 byly předepsány zálohy příspěvku na správu domu a pozemku a zálohy na služby ve výši:

Vodné a stočné	137.286
Teplo	446.036
Teplá voda	358.914
Úklid domu	31.896
Odvoz odpadu	31.560
Výtah	30.756
Spol. elektřina	8.298
Pojištění	9.408
Provozní fond	130.008
Správa	126.000
Srážková voda	1.014

Vhledem k nově přijatým Stanovám společenství vlastníků byly od 1. 7. 2017 nově stanoveny zálohy na:

fond oprav	28.646 x 6 = 171.876
provozní fond	10.809 x 6 = 64.854

pojištění	1.568 x 6 =	9.408
splátka hypotéky	88.226 x 6 =	529,356

Příjem z pronájmu části společných prostor v roce 2017 byl **25.800 Kč**.

V roce 2017 nebyly prováděny větší opravy domu.

Dle rozsudku jménem České republiky ze dne 10. 5. 2017 ve věci **RUBIKON stavby s.r.o.** byla dne 21.6.20017 uhrazena platba jistiny ve výši 755.413 Kč a dne 23. 6. 2017 úrok z jistiny ve výši 313.496,39 Kč a náklady řízení ve výši 130.075 Kč.

Dne 27. 7. 2017 byla uhrazena faktura za právní služby ve věci Rubikon za období od 5/2016 do 6/2017 ve výši 83.490 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 2017

Vyúčtování služeb za rok 2017 bylo provedeno dne 14. 4. 2018.

Služba	Náklady	Hal.	Nákl. zaokr.	Zálohy	Rozdíl	
Vodné stočné	138 462,00	0	138 462,00	137 286,00	1 176,00	N
Teplo	479 258,00	0	479 258,00	446 036,00	33 222,00	N
Teplá voda	198 201,00	0	198 201,00	358 914,00	-160 713,00	P
Úklid	26 708,00	-4	26 704,00	31 896,00	-5 192,00	P
Popelnice	30 064,00	-7	30 057,00	31 560,00	-1 503,00	P
Výtah	24 336,00	0	24 336,00	30 756,00	-6 420,00	P
Společná elektřina	8 573,00	3	8 576,00	8 298,00	278,00	N
Pojištění	9 478,00	1	9 479,00	9 408,00	71,00	N
Správní poplatek	126 034,00	-6	126 028,00	126 000,00	28,00	N
FO provozní S	125 917,00	1	125 918,00	130 008,00	-4 090,00	P
Srážková voda	2 070,00	0	2 070,00	1 014,00	1 056,00	N
Celkem za dům	1 169 101,00	-12	1 169 089,00	1 311 176,00	-142 087,00	Přeplatek

Nové stanovy společenství vlastníků dle NOZ

Dne 18. 4. 2017 byly na shromáždění vlastníků přijaty nové stanovy dle požadavku zákona 89/2012 Sb. a tímto dnem nabýly i účinnosti.

Název společenství se změnil na: **Společenství vlastníků Františka Křížka 461, Praha 7**

Za vypracování stanov a účast na shromáždění SVJ byla dne 27. 11. 2017 uhrazena faktura ve výši 18.100 Kč.

Dle nových stanov společenství bylo zvoleno nové představenstvo společenství s novým počtem členů 4 a zapsáno do rejstříku společenství dne 18. 4. 2017 ve složení:

Doc. Ing. Petr Vondráček, CSc. – předseda výboru

Ing. arch. Gabriela Brixová - místopředsedkyně výboru

Ing. Petr Škarvan – člen výboru

Alan Drozen – člen výboru

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.

V domě došlo k pojistné události na přelomu roku 2015 a 2016 – rozbití výlohy v přízemí, která byla nahlášena paní T. Dostálovou, zaměstnankyní PIMu.

Vzhledem k tomu, že Policie ČR uvedla jako poškozeného nejdříve Sedmou ubytovací a.s. a poté MČ Praha 7, protáhlo se vyřízení škodní události pojišťovnou, která po roce od nahlášení vyřízení přerušila. Po převzetí faktury od dodavatele zasklení a opravení rámu ve výši 45.037,- Kč a doložení potvrzení od Policie ČR byla událost znovu zaregistrována Českou podnikatelskou pojišťovnou a.s. pod č. j. 2164003955, a dne 13. 4. 2017 vyplatila pojišťovna částku 37.068 Kč.

Plán činnosti správce na další období

- **Společné prostory domu** - Byla ukončena nájemní smlouva na společné prostory domu ke dni 30. 6. 2017. Od tohoto data zůstává místnost nevyužita.

Všichni vlastníci obdrželi potvrzení o podílu na příjmech za pronájem společných částí domu v roce 2017. Shromáždění vlastníků rozhodne o použití této částky z pronájmu.

- **Webové stránky domu** - Byla převzata správa webu společenství vlastníků jednotek, jež funguje na webové adrese <http://svjfrkrizka115.webnode.cz/> a na kterou jsou průběžně přidávány informace týkající se hospodaření společenství, případně jiné vhodné informace. Na stránkách je námi každý měsíc uveřejňován položkově výpis z účtu společenství. Každý vlastník tak má přesný přehled o všech pohybech na účtu České spořitelny. Vzhledem k připomínkám vlastníků jsou znepřístupněna vybraná data veřejnosti, tzn., každému vlastníkovi byl zřízen přístup a obdržel od nás heslo k přihlášení.

- **Zřízení věcného břemena ve prospěch SVJ**

Dne 20. 3. 2018 uzavřel Doc. Vondráček, po doložení všech plných mocí vlastníků jednotek, smlouvu č. TSK 5/17/522/2047/53 o zřízení věcného břemene mezi Hl. m. Prahou, zast. Technickou správou komunikací a Společenstvím vlastníků Fr. Křížka č. p. 461 na užívání části pozemku pro umístění plynovodní přípojky v komunikaci.

- **Plán oprav domu** - Dodržování a vykonávání všech činností, které se týkají plánu oprav. Aktualizovaný plán oprav by měl být odsouhlasen na 14. shromáždění vlastníků.

Vypracovala dne 18. 5. 2018

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