

Zpráva o činnosti správce

za období od 1. 5. 2018 do 30. 4. 2019

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. 2018.

Kontrola plynového zařízení, provozní revize tlakových nádob a odborná prohlídka kotelny byla provedena dne 27. 9. 2018.

Revize hromosvodu byla provedena dne 12. 6. 2014.

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

Preventivní požární prohlídka byla provedena dne 23. 10. 2018.

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 23. 10. 2018.

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. 2018

1,237.385,34 Kč

Konečný zůstatek k 31. 12. 2018 967.638,21 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 měsíční anuitní splátky 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

Konečný zůstatek k 31.12.2017 -6,434.886,35 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 2018 byly předepsány zálohy příspěvku na správu domu a pozemku a zálohy na služby ve výši:

Vodné a stočné	142.128
Teplo	340.440
Teplá voda	320.534
Úklid domu	34.880
Odvoz odpadu	38.760
Výtah	29.300
Spol. elektřina	10.590
Pojištění	18.816
Provozní fond	129.708
Správa	126.000
Srážková voda	2.028

Příjem z pronájmu části společných prostor v roce 2018 již nebyl, smlouva byla ukončena.

Dluhy vlastníků - upomínky

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

Vyúčtování služeb za rok 2018

Vyúčtování služeb za rok 2018 bylo provedeno dne 27. 4. 2018.

Služba	Náklady	Hal.	Nákl. zaokr.	Zálohy	Rozdíl	
Vodné stočné	125 822,20	0,80	125 823,00	142 128,00	-16 305,00	P
Teplá voda	181 519,90	1,10	181 521,00	320 534,00	-139 013,00	P
Úklid	32 400,00	-1	32 399,00	34 888,00	-2 481,00	P
Popelnice	38 063,00	-3	38 060,00	38 760,00	-700,00	P
Výtah	28 102,00	-3	28 099,00	29 300,00	-1 201,00	P
Společná elektřina	10 780,00	-6	10 744,00	10 590,00	184,00	N
Pojištění	18 955,00	0	18 955,00	18 816,00	139,00	N
Správní poplatek	126 034,00	-6	126 028,00	126 000,00	28,00	N
FO provozní S	151 498,00	9	151 507,00	129 708,00	21 799,00	N
Srážková voda	2 105,00	-1	2 104,00	2 028,00	76,00	N
Celkem za dům	1 013 673,80	-7,80	1 013 666,00	1 193 184,00	-179 518,00	Přeplatek

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 nabyly i účinnosti.

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

Představenstvo společenství pokračuje 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 má uzavřenu 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 v říjnu roku 2018, kdy prasklo potrubí ÚT a byla vytopena část bytu č. 4.

Škoda byla nahlášena pojišťovně, která vlastníkově bytu škoda způsobenou zatečením vody uhradila.

Plán činnosti správce na další období

- **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. 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 vlastníkově 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.

Dne 16. 4. 2018 byla uhrazena Hlavnímu m. Praha, zastoupenému Technickou správou komunikací uhrazena faktura na smlouvu o věcném břemeni, kterou byla dokončena administrativa k zapsání do KN.

- **Služba Rejstříky SVJ**

Společenství má zajištěnu službu u firmy Zákon a Pořádek s.r.o. k měsíčnímu hlášení jakýchkoli změn v Katastru nemovitostí pro č. p. 461.

- **Dohoda o společném užívání dvora** - byla, uzavřena dne 20. 5. 2018 mezi SVJ Fr. Křížka č. p. 460 na právo užívat dvůr tak, že umístí ve svém výklenku domu nádoby na komunální odpad, kam bude procházet vjezdem domu č. p. 461.

- **Plán oprav domu** - Dodržování a vykonávání všech činností, které se týkají plánu oprav. Aktualizovaný plán oprav by měl být odsouhlasen na 15. shromáždění vlastníků.

Vypracovala dne 20. 5. 2019

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