

Zpráva o činnosti správce

za období od 1. 5. 2019 do 30. 6. 2020

Úvod

Tato zpráva podává ucelený přehled o činnosti správce domu **Františka Křížka 11/461 v Praze 7** za uvedené výše 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 2019 byla cena vodného a stočného **89,66 Kč/m³**. V období 1. 1. do 30. 4. 2020 byla cena **94,09 Kč**, od 1. 5. 2020 díky snížené sazbě DPH z 15% na 10% je cena vody **90,00 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**. Ve fakturačním období 4/2019 – 4/2020 je cena 1kWh 5,98 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. **Od 1. 7. 2019** je 2x týdně je odvážen odpad ze **3 ks** sběrných nádob **240 l**. Došlo ke snížení počtu nádob na komunální odpad a od 25. 6. 2019 k dispozici nádoba **na plast** - **240 l** s odvozem **1 x týdně**.

Je zajištěno a hrazeno odemykání dvora k popelnicím.

Od 1. 1. 2020 byl zvýšen poplatek za komunální odpad o 30 %!

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 **Jaroslavem Brázou**, IČ 01617028. Na úklid domu byla tudíž uzavřena od **1. 11. 2019 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 17. 6. 2019.

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

Preventivní požární prohlídka byla provedena dne 30. 10. 2019.

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 30. 10. 2019.

Vedení účetnictví

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

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2019 967.638,21 Kč

Konečný zůstatek k 31. 12. 2019 1,203.745.22 Kč

Konečný zůstatek k 30. 6. 2020 1,270.870.82 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. 2018 -6,434.886,35 Kč

Konečný zůstatek k **31. 12. 2019 -5,511.806,06 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 2019 byly předepsány zálohy příspěvku na správu domu a pozemku a zálohy na služby ve výši:

Vodné a stočné	142.206
Teplo	341.232
Teplá voda	316.284
Úklid domu	34.680
Odvoz odpadu	38.520
Výtah	29.100
Spol. elektřina	10.530
Pojištění	18.816
Fond oprav	343.752
Provozní fond	129.708
Hypotéka	1,058.712
Správa	126.000
Srážková voda	2.028

Dluhy vlastníků - upomínky

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

Vyúčtování služeb za rok 2019

Vyúčtování služeb za rok 2019 bylo provedeno dne 18. 3. 2020 a distribuováno i při vyhlášení nouzového stavu při pandemii koronaviru COVID-19. .

Služba	Náklady	Hal.	Nákl. zaokr.	Zálohy	Rozdíl
Vodné stočné	128 489,20	0,80	128 490,00	142 206,00	-13 716,00
Teplo	443 046,00	2,00	443 048,00	341 232,00	101 816,00
Teplá voda	357 052,80	-0,80	357 052,00	316 284,00	40 768,00
Úklid	32 600,00	3,00	32 603,00	34 680,00	-2 077,00
Popelnice	36 730,00	-4,00	36 726,00	38 520,00	-1 794,00
Výtah	28 444,00	-4,00	28 440,00	29 100,00	- 660,00
Společná elektřina	11 292,00	1,00	11 293,00	10 530,00	763,00
Pojištění	18 955,00	0,00	18 955,00	18 816,00	139,00
Správní poplatek	126 034,00	-6,00	126 028,00	126 000,00	28,00
FO provozní	103 500,00	-12,00	102 488,00	129 708,00	-26 220,00
Srážková voda	2 248,00	1,00	2 249,00	2 028,00	221,00
Celkem za dům	1 288 391,80	-19,00	1 288 372,00	1 189 104,00	99 268,00

Po nahlášení stavu plynoměru jako podkladu pro fakturaci plynu v roce 2019 jsme zjistili velký nárůst spotřeby oproti roku 2018.

Po dohodě s představenstvem společnosti jsme nechali provést úřední přezkoušení plynoměru.

Dne 16. 3. 2020 byl plynoměr odebrán a odeslán k přezkoušení. Zároveň byl osazen nový plynoměr.

Z autorizovaného metrologického střediska Spektrum, s.r.o. jsme obdrželi Osvědčení o přezkoušení stanoveného měřidla č. 114/2020 a Zkušební protokol jako přílohu se závěrem: Stanovené měřidlo splňuje metrologické a technické požadavky. Společnost tak uhradila fakturu ve výši 4.260 Kč.

Reklamac spotřeby plynu v roce 2019 tak byla bezpředmětná.

Vzhledem k tomu, že je známa spotřebu plynu od začátku spuštění plynové kotelny, mohli jsme porovnat spotřeby v jednotlivých letech – viz připojená tabulka. Dle našeho předpokladu mohlo dojít k chybnému odečtu k 31. 12. 2018. Tím došlo ke zkresleně nízké spotřebě, která byla kompenzována dalším odečtem v roce 2019. Tento předpoklad bude uvěřen při odečtu k 31. 12. 2020, kdy srovnáme spotřebu již na novém plynoměru.

		m3	koef.	MWh	Kč	
2020	1.1.2020 - 24.4.2020	16365	1,0244	178,596	223951	
2019	5.4.2019 - 31.12.2019	19312	1,027	211,43	318772	průměrná spotřeba za rok 387 MWh
	1.1.2019 - 4.4.2019	27156	1,0266	297,392	361215	
	1. 1. - 31. 12. 2019	46468		508,822	679987	
2018	11.4.2018 - 31.12.2018	6013	1,0274	65,791	117323	
	1.1.2018 - 10.4.2018	18298	1,0285	200,458	254829	
	1. 1. - 31. 12. 2018	24311		266,249	372152	
2017	19.5.2017 - 31.12.2017	17153	1,0318	188,696	272773	
	1.1.2017 - 18.5.2017	20273	1,0314	223,07	291259	
	1. 1. - 31. 12. 2017	37426		411,766	564032	
2016	7.4.2016 - 31.12.2016	21166	1,0255	231,594	322300	průměrná spotřeba za rok 382 MWh
	1.1.2016 - 6.4.2016	9712	1,027	106,293	151011	
	1. 1. - 31. 12. 2016	30878		337,887	473311	
2015	10.4.2015 - 31.12.2015	22908	1,027	249,962	363191	
	1.1.2015 - 9.4.2015	13483	1,0255	146,694	210446	
	1. 1. - 31. 12. 2015	36391		396,656	573637	
2014	3.7.2014 - 31.12.2014	16963	1,0263	184,89	78236	

Představenstvo společenství vlastníků

Vzhledem k ukončení tříletého funkčního období výboru společenství bylo na 3. 4. 2020 svoláno 16. shromáždění Společenství vlastníků Františka Křížka 461, Praha 7.

Vzhledem k tomu, že byl v tomto termínu vyhlášen nouzový stav následkem pandemie koronaviru COVID-19, proběhlo hlasování o volbě nového výboru korespondenční metodou – per-rollam, kdy byl navržen nový člen představenstva Ing. arch. Vít Pešina, po odstoupení ing. arch. G. Brixové. Ostatní členové výboru byli zvoleni na další funkční období.

Z předaných dokladů jsme provedli návrh na zápis změny údajů do rejstříku společenství vlastníků jednotek dne 22. 6. 2020.

Představenstvo společenství pokračuje ve složení:

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

Ing. arch. Vít Pešina – místopředseda výboru

Ing. Petr Škarvan – člen výboru

Alan Drozen – člen výboru

GDPR

Dne 20. 3. 2019 byla mezi Společenstvím vlastníků Františka Křížka 461, Praha 7 a Správou nemovitostí DEJDAR, s.r.o. podepsána Smlouva o zpracování osobních údajů dle NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU)2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů v platném znění (dále také jen „GDPR“)

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 období 5/2019 – 6/2020 nebyla hlášena žádná škodní událost.

Plán činnosti správce na další období

- **Webové stránky domu** - Byla převzata správa webu společenství vlastníků jednotek, jež funguje na webové adrese <http://svjfrkizka115.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.
- **Dodatkem č. 1** byla s platností od 1. 1. 2020 zvýšena poprvé od roku 2016 cena za **odměnu správci domu o inflaci** dle uzavřené smlouvy o správě.
- **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. Tato služba je distribuována jak výboru, tak správní firmě a je pravidelně kontrolována.
- **Akustické mezibytové příčky** byly vyměněny v srpnu v 1. a 4. patře domu u bytů, které tuto úpravu požadovaly po výměně oken. Další akustické příčky byly vyměněny v listopadu a prosinci 2019 ve 2., 4. a 5. patře. Celková fakturovaná částka činí 101.386 Kč.
- **Nové dveře na dvůr** vyrobil a osadil Jiří Zelenka – truhlářství DUB, spolu s dalšími opravami a lakováním dveří do společných částí domu v únoru 2020 v celkové výši 44.400 Kč.
- **Plán oprav domu** – vzhledem k pandemii COVID-19 bude aktualizovaný plán oprav odsouhlasen na 17. shromáždění vlastníků na podzim 2020.

Vypracovala dne 22. 7. 2020

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