

Zpráva o činnosti správce

za období od 1. 6. 2023 do 31. 5. 2024

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 2023 byla cena vodného a stočného **128,18 Kč/m³**, od 1. 1. 2024 je cena **144,88 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 4/2023 – 4/2024 je cena 1kWh 9,98 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 díky energetické krizi Pražskou plynárenskou zajištěna bez možnosti ovlivnit zvyšující se cenu plynu.

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 odvážen odpad ze **3 ks** sběrných nádob **240 l**, kde byla **od 1.1.2022 zvýšena cena na 37.440,- Kč/rok**. Od 1. 9. 2020. je přidána další nádoba na plast, hrazená MČ Praha 7.

Od 1. 3. 2022 je přistavena nádoba **na bioodpad, 120 l, 1 x týdně.**

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. Odborná zkouška výtahu byla provedena dne 7. 12. 2023. Inspekční prohlídka výtahu byla provedena dne 13.1.2024, příští musí být provedena 13.1.2030.

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. Pravidelná revize byla provedena dne **7. 1. 2021**. Příští revize bude provedena do 7. 1. 2026.

Revize plynového zařízení -rozvodu zemního plynu od uzávěru před plynoměrem ke kotlům v kotelně ze dne 18. 11. 2020.

Kontrola plynového zařízení, provozní revize tlakových nádob a odborná prohlídka kotelny byla provedena dne 18. 10. 2021 a 15.11.2021.

Revize hromosvodu byla provedena dne 3. 11. 2023.

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

Preventivní požární prohlídka byla provedena dne 9. 10. 2023.

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.

Kontrola požárních zařízení byla provedena dne 9.10.2023.

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. 2023 1,680.487,97 Kč

Konečný zůstatek k 31.12.2023 1,097.364,357 Kč

Konečný zůstatek k 31. 5. 2024 1,496.660,32 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 92.211,- 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

Konečný zůstatek k 31.12.2020 -4,573.393,40 Kč

Konečný zůstatek k 31.12.2021 -3,606.664,54 Kč

Konečný zůstatek k 31.12.2022 -2,611.225,68 Kč

Konečný zůstatek k **31.12.2023 -1,586.224,18 Kč**

Vzhledem k vysoké inflaci byl 7.8.2023 založen běžný a spořicí účet u **MONETA Money Bank, a.s.**
Na účet byla vložena částka 1,501.000 Kč.

Zůstatek na spořicímu účtu k 31.12.2023 byl 1,525.307,99 Kč, na běžném účtu 1.068,19 Kč.

Zůstatek na spořicímu účtu k 31. 5. 2024 byl 1,546.783,94 Kč, na běžném účtu 9.671,73 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 2023 byly předepsány zálohy příspěvku na správu domu a pozemku a zálohy na služby
ve výši:

Vodné a stočné	150.594	
Teplo	1,067.302	(789.314 v roce 2022)
Teplá voda	779.500	(584.094 v roce 2022)
Úklid domu	38.160	
Odvoz odpadu	47.740	
Výtah	36.648	
Spol. elektřina	13.344	
Pojištění	27.876	
Fond oprav	343.752	
Provozní fond	129.708	

Hypotéka	1,089.180
Správa	137.212
Srážková voda	2.184

Dluhy vlastníků - upomínky

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

Vyúčtování služeb za rok 2023

Vyúčtování služeb za rok 2023 bylo provedeno a distribuováno dne 27.3.2023.

Služba	Náklady	Uhrazeno	Rozdíl
Vodné stočné	197 770,40	150 594,00	47 176,40
Teplo	538 404,80	1 067 302,00	-528 897,20
Teplá voda	474 274,00	778 595,00	-304 321,00
Úklid	33 600,00	38 060,00	-4 460,00
Popelnice	43 870,92	47 600,00	-3 729,08
Výtah	36 597,60	36 528,00	69,60
Společná elektřina	11 000,00	13 304,00	-2 304,00
Pojištění	27 580,00	27 830,00	-250,00
Správní poplatek	155 702,80	136 804,00	18 898,80
FO provozní	129 708,00	129 370,00	338,00
Srážková voda	3 178,00	2 184,00	994,00
Celkem za dům			-776 484,00

Tabulka spotřeby plynu a vývoj cen v roce 2020, 2021 a 2022 a 2023

1.1.2020	nepřepočtená spotřeba					16 365,00	m3
24.4.2020	přepočtená spotřeba					16 764,31	
	množství	jednotk. cena	bez DPH		s DPH		
	178 596,00 kWh	0,92 Kč/kWh	165 015,57		199 668,84		
	3,8 měsíc	5 281,07 Kč/měsíc	20 068,08		24 282,38		
					celk.	223 951,22 Kč	
25.4.2020	nepřepočtená spotřeba					16 999	m3
31.12.2020	přepočtená spotřeba					17 432,47	m3
	množství	jednotk. cena	bez DPH		s DPH		
	186 041,00 kWh	0,92 Kč/kWh	171 894,45		207 992,28		
	8,20 měsíc	5 178,79 Kč/měsíc	42 466,06		51 383,93		
					celk.	259 376,21 Kč	
Rok 2020	364 637	kWh	483 327,42				Kč
1.1.2021	nepřepočtená spotřeba					19 788,00	m3
20.4.2021	přepočtená spotřeba					20 357,89	m3
	množství	jednotk. cena	bez DPH		s DPH		
	217 382,00 kWh	0,93 Kč/kWh	202 923,91		245 537,93		
	3,67 měsíc	5747,93 Kč/měsíc	21 094,90		25 524,83		
					celk.	271 062,76 Kč	
21.4.2021	nepřepočtená spotřeba					15 382	m3
31.12.2021	přepočtená spotřeba					15 854,23	m3
	množství	jednotk. cena	bez DPH		s DPH		
	169 218,52 kWh	1,11 Kč/kWh	187 992,65		227 471,11		
	8,33 měsíc	5478,52 Kč/měsíc	45 636,06		55 219,63		
					celk.	282 690,74 Kč	
Rok 2021	386 601	kWh	553 753,50				Kč
1.1.2022	nepřepočtená spotřeba					14 899,00	m3
20.4.2022	přepočtená spotřeba					15 323,62	m3
	množství	jednotk. cena	bez DPH		s DPH		
	163 921,37 kWh	1,38 Kč/kWh	225 479,02		272 829,61		
	3,67 měsíc	4994,56 Kč/měsíc	18 330,02		22 179,32		
					celk.	295 008,93 Kč	
21.4.2022			nepřepočtená spotřeba			14 039,00	m3
31.12.2022			přepočtená spotřeba			14 418,05	m3
	množství	jednotk. cena		Bez DPH		s DPH	
	155 700,56 kWh	3,32 Kč/kWh		516 734,78		625 249,08	
	8,33 měsíc	4 770,72 Kč/m		39 740,07		48 085,48	
					Celk.	673 334,56	Kč
Rok 2022	319 622	kWh				968 343,49	Kč

1.1.2023			nepřepočtená spotřeba			13 069,00	m3
11.4.2023			přepočtená spotřeba			13 431,01	m3
	množství			Bez DPH		S DPH	
	146 528,31	kWh	2,64 Kč/kWh	386 585,65		467 768,64	
	3,37	měsíc	2 857,07 Kč/m	9 628,31		11 650,26	
					Celk.	479 418,90	Kč
12.4.2023			nepřepočtená spotřeba			14 463,00	m3
31.12.2023			přepočtená spotřeba			14 843,38	m3
	množství			Bez DPH		S DPH	
	162 189,12	kWh	1,88 Kč/kWh	305 177,91		369 265,27	
	8,63	měsíc	2 827,74 Kč/m	24 403,31		29 528,11	
					Celk.	398 793,38	Kč
Rok 2023	308 717	kWh				883 824,61	Kč

Konečné vyúčtování za teplenou energii bylo nižší, než předpokládané náklady a stanovené zálohy, vznikl tak velký přeplatek za tuto položku ve výši 833 tis. Kč.

Od 1.6.2024 tak byly sníženy zálohy na vytápění a teplou vodu.

Představenstvo společenství vlastníků

Na den 28 .6. 2022 bylo svoláno 16. shromáždění vlastníků s programem mimo jiné na řešení energetické situace a změnou stanov. Ing. Petra Studecká, PhD. přednesla zprávu o vypracování energetického auditu domu s navrhovaným řešením. Změna stanov nemohla být schválena vzhledem k nedostatečnému počtu přítomných hlasů.

Na den 17. 12. 2022 bylo svoláno 17. shromáždění vlastníků, kde byly přijaty změny ve stanovách společenství.

Představenstvo společenství :

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

Ing. arch. Vít Pešina - místopředseda výboru

Ing. Petr Škarvan – člen výboru

Alan Drožen – člen výboru

Nové představenstvo společenství bylo korespondenční volbou zvoleno 28. 6. 2023.

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. C555045400 s Allianz pojišťovnou a.s., ze dne 3. 5. 2022. Pojistné za majitele činí 24.692 Kč a pojištění odpovědnosti 2.889,- Kč, celkem **27.580,- Kč**. Dne 26. 2. 2024 bylo vyplaceno pojistné ve výši 8.530 Kč.

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 vlastníkovi byl zřízen přístup a obdržel od nás heslo k přihlášení.
- **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. Cena této služby je 7.986 Kč/rok.
- **Energetický audit domu**
Vzhledem k vývoji cen energií v roce 2022 byl zadán pro dům energetický audit budovy. Dodavatelem je firma Energetická agentura s.r.o., které byla uhrazena zálohová faktura ze dne 12.4.2022 ve výši 30% - tj. 13.594,50 Kč a dne 8.7.2022 doplatek ve výši 31.720,- Kč
Vzhledem k tomu, že dům získává teplenou energii pouze ze zemního plynu, dodávaného Pražskou plynárenskou, a.s., uvažuje společenství o možnosti využití dalších alternativních zdrojů
- **Plán oprav domu** – vzhledem k cenám energií je prioritou v uvažování dalších zlepšení domu získání zdroje levnějších alternativ

Vypracovala dne 26. 6. 2024

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

