

SOUHRNNÁ ZPRÁVA

o činnosti správce

za rok 2010

Správce SPD je společnost FPS s.r.o. na základě mandátní smlouvy o správě s účinností od 1.1.2008.

V období od 1. 1. 2010 do 31.12.2010 byly vlastníkům jednotek poskytovány veškeré služby v souladu s uzavřenými smlouvami.

Úklid domů je prováděn fyzickými osobami většinou vlastníky bytů vždy 1 x týdně – zametení, vytření celého objektu, úklid kabiny výtahu.

Dodávky tepla, vody a elektrické energie jsou zajištěny u centrálních dodavatelů – Pražská teplárenská, PVK a.s. PRE a.s..

Odvoz odpadu je zajištěn firmou AVE CZ, v rozsahu 3 x týdně.

Servis výtahu je zajištěn u firmy OTIS a.s..

Škodní a pojistné události

Za rok 2010 byla hlášena jedna pojistná událost - havárie elektrorozvodů 501. ČSOB pojišťovna plnění zamítla z důvodu, že takto vzniklá škoda nelze přiřadit k žádnému z pojištěných rizik.

Jednání se společenstvím vlastníků

Správce se zúčastňuje na vyžádání schůzí Výboru. Veškeré provozně – technické záležitosti jsou řešeny přímo s pověřenými členy Výboru především předsedkyní Ing. Michaelou Holou a s kontrolní komisí, kterou v jednání se správcem zastupoval předseda kontrolní komise Ing. Stanislav Mikeš. Komunikace s orgány SPD je bezproblémová. Prohlídka technického stavu objektu probíhá pravidelně každý týden, kdy jsou prověřeny základní funkce technických zařízení ve společných prostorách domu – vchod, elektro, osvětlení, výtah, úklid a jiné.

Agenda předpisu a evidence plateb je vedena v elektronické podobě v systému WinDomy.

Vedení účetnictví

Účetnictví je vedeno v souladu s uzavřenou Mandátní smlouvou a dle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb.

Výnosy SVJ

SVJ v roce 2010 vznikly výnosy z úroků na běžném účtu ve výši 5.522,43 Kč.

SVJ v roce 2010 vznikly výnosy z úroků na spořicíh účtech ve výši 42.094,50 Kč.

SVJ v roce 2010 vznikly výnosy penále z prodlení předepsaných záloh na služby a fond oprav ve výši 9.843,- Kč

Náklady SVJ

SVJ v roce 2010 vznikly náklady na bankovní poplatky z běžného účtu ve výši 18.765,- Kč.

Hospodářský výsledek

SVJ k 31/12/2010 vykazuje SVJ zisk ve výši **38.694,93 Kč**. Po schválení účetní závěrky a HV navrhujeme převedení zisku do fondu oprav.

Pohledávky a závazky SPD

Každý člen SPD je povinen hradit na účet SPD pravidelné měsíční zálohy na služby a rovněž příspěvek do fondu oprav. SPD z těchto prostředků hradí náklady na dodávané služby, což jsou náklady na úklid, odvoz odpadu, el. energie, provoz výtahů, spol.tel. anténu, pojištění objektu, ostatní náklady, náklady na teplo a vodu a odměnu správci. Z těchto operací vznikají SPD pohledávky za vlastníky za případné neuhrazené zálohy na služby a závazky vůči dodavatelům služeb za případné neuhrazené faktury.

Celková dlužná částka k 31.12.2010 činí **32.303,- Kč** za byty a za nebytové prostory. Upomínky jsou pravidelně rozesílány dlužníkům vždy jednou za měsíc. Od 5/2010 jsou vystavovány také penalizace z prodlení a to vždy po zaslání upomínky č. 2.

Pokud po opakovaném upomenutí vlastníků nezaplatí, navrhujeme Výboru podání návrhu na zaslání předžalobní upomínky advokátní kanceláří, jak již bylo učiněno ve dvou případech. Za rok 2010 bylo odesláno celkem 95 upomínek.

Vyúčtování služeb za rok 2010

Vyhotovení vyúčtování služeb s termínem do 30. 4. bylo dodrženo. Vlastníci jej obdrželi do schránek v domě dne 29.4.2011. Podklady k vyúčtování služeb byly předány ke kontrole výboru a odsouhlaseny.

Reklamační lhůta vyúčtování je do 20. 5. 2011. Po uplynutí reklamační lhůty bude vyúčtování finančně vypořádáno jednotlivým vlastníkům převodem na účet případně složenkou.

Do vyúčtování služeb přibyly nové položky a to **STA** (původně FO) a **domovníci** (původně servis).

Celkové náklady za období 1-12/2010 pro celé SVJ: 4.357.267,99 Kč

V roce 2010 bylo na zálohách na služby předepsáno vlastníkům 4.455.403,-Kč a dále byly předepsány příspěvky do fondu oprav ve výši 2.926.753,-Kč.

Nájemníkům nebytových prostor bylo na zálohách na služby předepsáno 40.752,-Kč a dále nájemné ve výši 121.368,-Kč.

Stav na účtu

Stav na běžném účtu SPD k 31.12.2010: **1.052.436,20 Kč**
Stav na bankovním účtu GE SPD k 31.12.2010: **600,82 Kč**
Stav na spořicímu účtu GE SPD k 31.12.2010: **1.353.972,97 Kč**
Stav na spořicímu účtu Raiffeisen bank SPD k 31.12.2010: **1.337.594,87 Kč**
Stav na bankovním účtu Ober bank SPD k 31.12.2010: **608.641,77 Kč**
Stav na spořicímu účtu ČSOB SPD k 31.12.2010: **2.109.330,12 Kč**
Stav v pokladně SPD k 31.12.2010: **206,-Kč**

Stav účtů + pokladny k 31.12.2010 celkem 6.462.782,75

Výnosy jednotlivých vlastníků

K 31.12.2010 eviduje SPD závazek za vlastníky z vybraných nájmu pronajatých společných prostor (především střechy) za rok 2010 ve výši **399.806,05 Kč**. Rozúčtování této částky vlastníci obdrželi v lednu 2011 pro zahrnutí do svého daňového přiznání a její vypořádání bylo zařazeno do vyúčtování služeb roku 2010.

Čerpání z fondu oprav

V roce 2010 bylo z fondu oprav čerpáno ve výši 378.927,80 Kč a to za projekt, regulaci, čištění filtrů ÚT, topenářské práce, termoventily, stavební práce, opravy topení, opravu fasády, opravu dilatační spáry, elektrotechnické práce, opravy výtahů, opravy zvonků, opravy střechy, opravy stříšek nad vchody, revize plynu, zámečnické práce, rohože, sklenářské práce.

Ostatní běžné opravy, revize a údržba jsou hrazeny z položky servis, která je součástí záloh na služby.

Vyúčtování fondu oprav za rok 2010 bylo na jednotlivé bytové jednotky vyúčtováno a distribuováno již na konci měsíce 3/2011. Protokol **Vyúčtování fondu oprav**, má čistě informativní charakter a obsahuje informace o čerpání za příslušný kalendářní rok a zůstatku k 31.12.2010.

Stav fondu oprav k 31.12.2010 činí 5.632.867,42 Kč.

Plán činnosti správce v oblasti oprav a údržby pro rok 2011

Návrhy na provedení :

- vymalování společných prostor všech domů, dle rozhodnutí SVJ
- revize PO
- revize plyn
- revize elektro
- oprava popraskané a odpadané dlažby a obkladů
- výměna vchodových portálů
- instalace nových poštovních schránek

- instalace nových domovních zvonků

Vypracovala: A.Žemličková, P. Maroušek, T. Fiala, FPS s.r.o.

V Praze dne : 27.4.2011