

INFORMACE SPRÁVCE O HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 1-12/2014

a stavu ke dni 31.10.2015

SUBJEKT: Společenství vlastníků pro dům SUN HOUSE, Spinozova 1825

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- Správce: Green Lions a.s., Vocelova 1, Praha 2, tel. 224 217 069
- Facility Manager: Lengyel Tomáš, tel.: 723 007 099, lengyel@greenlions.cz
- Účetní: Markéta Holadová, tel.: 733 736 016, holadova@greenlions.cz

TECHNICKÁ OBLAST

1. REVIZE A POVINNÉ NÁLEŽITOSTI PLYNOUCÍ ZE ZÁKONŮ
2. ÚDRŽBA
3. INVESTICE
4. DLOUHODOBÁ ZÁLOHA NA OPRAVU DOMU – TZV. FOND OPRAV
5. POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI

1. REVIZE

Druh revize	Termín platnosti	Závady	Poznámka
Odborná prohlídka kotelny III. kategorie			Prováděno v rámci smlouvy s provozovatelem tepelného zařízení
Revize plynového zařízení provozní – plynovod od HU, reg. tlaku po spotřebič			Prováděno v rámci smlouvy s provozovatelem tepelného zařízení
Kontrola plynového zařízení			Prováděno v rámci smlouvy s provozovatelem tepelného zařízení
Revize kouřovodu			Prováděno v rámci smlouvy s provozovatelem tepelného zařízení
Revize tlakových nádob – provozní			Prováděno v rámci smlouvy s provozovatelem tepelného zařízení
Revize tlakových nádob - vnitřní			Prováděno v rámci smlouvy

			s provozovatelem tepelného zařízení
Revize tlakových nádob – tlaková zkouška			Prováděno v rámci smlouvy s provozovatelem tepelného zařízení
Elektrická instalace - společné prostory	03/2016	Nebyly shledány	Pospíšil Jaromír
Elektrická instalace - kotelna	03/2016	Nebyly shledány	Pospíšil Jaromír
Hromosvody	08/2017	Nebyly shledány	Vecko Rudolf
Detekce hořlavých plynu - kotelna			Prováděno v rámci smlouvy s provozovatelem tepelného zařízení
Prevence požární ochrany	01/2016		KOJA s.r.o.
Revize hydrantů	01/2016	Nutná 5ti letá tlaková zkouška hadic	KOJA s.r.o.
Revize hasicích přístrojů	01/2016	Bez závad	KOJA s.r.o.

POVINNÉ NÁLEŽITOSTI PLYNOUCÍ ZE ZÁKONŮ

Druh povinnosti	Poslední výměna/ověření	Plánovaná výměna/ověření	Pozn.
Průkaz energetické náročnosti budovy - PENB	Vyhotoven		C- úsporná budova
Vodoměry SV	2014	2019	
Vodoměry TV	2014	2019	
Otop – měřiče – kalorimetry	2014	2019	

2. ÚDRŽBA

Stručný popis údržbových prací:

V průběhu sledovaného období jsou průběžně prováděny opravy osvětlení, detektorů pohybu, seřízení dveřních samozavíračů, seřízení a opravy dveřních kování, drobné opravy interiéru společných částí domu, opravy domácích telefonů, údržba společné televizní antény.

V průběhu období byly provedeny tyto střední a větší opravy:

- Vchod 3 - ukotvení odtržené přechodové okapnice

- Vchod 7 - dotěsnění střešní fólie k ocelové konstrukci, oprava části atikového oplechování, doplnění podkladového polystyrenu
- Garážová vrata – oprava nefunkčního pohonu (3 prasklé středové panty, výměna sběrných kontaktů)
- Zařízení pro přečerpávání vody úklidová komora – oprava vadného čerpadla
- Oprava části oken - realizována výroba a montáž okenních rohů (kompletních a spodních mezi rámy) TESPRA s.r.o.

Návrhy a doporučení:

Z důvodu ukončené životnosti vodoměrů bude nutná jejich repase nebo výměna.

3. INVESTICE

V průběhu sledovaného období byly provedeny investice nebo opravy nad 50 000 Kč - oprava části oken - realizována výroba a montáž okenních rohů (kompletních a spodních mezi rámy) TESPRA s.r.o.

4. DLOUHODOBÁ ZÁLOHA NA OPRAVU DOMU – TZV. FOND OPRAV

Počáteční stav k dni 1.1.2014	846 325,76 Kč
Čerpání	516 126,26 Kč
Tvorba	715 068,00 Kč
Konečný stav ke dni 31.12.2014	1 045 267,50 Kč

Aktuální informace

Stav ke dni 31.10.2015	1 372 410,33 Kč
Měsíční tvorba	59 586,00 Kč

Příloha: Čerpání fondu oprav

5. POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI

Nemovitost je pojištěna u Allianz pojišťovna, a.s., číslo pojistné smlouvy 501553054 ze dne 6.11.2007.

Pojistné události za sledované období:

- V období března 2015 provedena výměna poškozené skleněné výplně dveří na terasu 1NP, pojistná událost zlikvidována, pojistné plnění ve výši 9 609,- Kč
- 10.4.2015 – vypáčení kování dveří společných prostor, rozlomení zámkové vložky s následným odcizením majetku pana Mrkouse, pachatel neznámý, trestní věc odložena

EKONOMICKÁ OBLAST

1. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY
2. POHLEDÁVKY ZA VLASTNÍKY
3. ZÁVAZKY K DODAVATELŮM
4. ZÁLOHY A NÁKLADY NA POSKYTOVANÉ SLUŽBY

1. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Běžný účet číslo 218010674/0300

Počáteční stav k 1.1.2014	129 732,19 Kč
Příjem	2 859 839,32 Kč
Výdej	2 572 705,74 Kč
Konečný stav k 31.12.2014	416 865,77 Kč
Aktuální stav k 31.10.2014	590 916,42 Kč

Spořicí účet číslo 240109857/0300

Počáteční stav k 1.1.2014	364 089,65 Kč
Příjem	200 845,58 Kč
Výdej	200 000,00 Kč
Konečný stav k 31.12.2014	364 935,23 Kč
Aktuální stav k 31.10.2015	1 045 446,82 Kč

2. POHLEDÁVKY ZA VLASTNÍKY

Počáteční stav k 1.1.2014	214 506,00 Kč
Konečný stav k 31.12.2014	170 375,00 Kč
Aktuální stav k 31.10.2015	20 850,00 Kč

Příloha: Přehled aktuálních nedoplatků a přeplatků vlastníků k 31.10.2015

3. ZÁVAZKY K DODAVATELŮM

V účetnictví evidujeme neuhrazenou fakturu dodavatele Stavby Lorenc s.r.o. z roku 2013 za opravu izolací v celkové částce 84 300,30 Kč, variabilní symbol 20130030. Zbývá uhradit 37 092,80 Kč.

4. ZÁLOHY A NÁKLADY NA POSKYTOVANÉ SLUŽBY

Služba	Záloha	Náklad	Rozdíl
Teplo	478 344 Kč	503 731 Kč	-25 387 Kč
Voda	174 408 Kč	193 994 Kč	-19 586 Kč
Úklid	83 004 Kč	77 198 Kč	5 804 Kč
Elektřina	155 556 Kč	56 065 Kč	99 491 Kč
Odpad	36 936 Kč	35 600 Kč	1 336 Kč
Pojistka	7 596 Kč	76 306 Kč	-68 710 Kč
Správa	81 324 Kč	86 550 Kč	-5 226 Kč
Zeleň	59 844 Kč	40 804 Kč	19 040 Kč
Údržba objektu	99 756 Kč	116 463 Kč	-16 707 Kč
TUV	340 668 Kč	446 225 Kč	-105 557 Kč
Úklid garáží	24 996 Kč	13 636 Kč	11 360 Kč
Celkem	1 542 432 Kč	1 646 572 Kč	-104 142 Kč

Poslední změna výše předpisu zálohových plateb byla provedena v lednu roku 2015.

Vzhledem k tomu, že náklady převyšují zálohy, navrhujeme zvýšení zálohových plateb o cca 15 %. Celková roční záloha by byla 1 773 797 Kč. Předešli bychom tímto nedoplatkům z vyúčtování služeb a následnému upomínání úhrady.

Je nutno odsouhlasit závěrku za rok 2014. V příloze je přiložena Rozvaha a Výsledovka za rok 2014. Výsledkem hospodaření je zisk ve výši 10 380 Kč, který plyne z pronájmu nebytových prostor.

5. INFORMACE Z LEGISLATIVY

Povinné náležitosti Stanov dle § 1200 NOZ

Stanovy SVJ je nezbytné upravit a uvést do souladu s novým občanským zákoníkem. Podle § 1200 NOZ se jedná především o níže uvedené změny:

1. Název obsahující slovo společenství vlastníků a označení domu, pro který SVJ vzniklo
2. Sídlo
3. Předmět činnosti
4. Členská práva a povinnosti vlastníků a způsob jejich uplatňování.
5. Určení orgánů (statutární orgán a případně další nepovinné orgány), jejich působnost a počet členů (už nemůžeme například uvádět výbor SVJ a pověřeného vlastníka; nově pověřeného předsedu).
6. U volených orgánů délka funkčního období, způsob utváření, svolávání a způsob jednání a usnášení.
7. Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.
8. Pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ, pravidla pro příspěvky na správu domu a pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky.

9. První členové statutárního orgánu (jména) - pouze u nově vzniklých SVJ.

Uvedené změny je nutné provést do 31.12.2016. Schválení změn stanov musí být provedeno za účasti notáře. Nově hradí SVJ za zápis do OR i kolek ve výši 2.000 Kč. Vaše stávající stanovy SVJ vycházejí ze Zákona o vlastnictví bytů a byly vydány Nařízením vlády. Vzorové stanovy dle NOZ vydané Nařízením vlády nejsou.

Je nutné počítat i s tím, že bude značná vytíženost notářů. S přípravami změn stanov jsme připraveni Vám pomoci.

V průběhu minulého roku jsme se zúčastnili několika odborných seminářů a konzultací na toto téma.

Abychom našim klientům usnadnili práci při přípravě stanov, nabízíme v elektronické formě stanovy zpracované dle NOZ včetně komentářů a doporučení.

Jedná se o službu nad rámec naší smlouvy, proto jsou stanovy zpoplatněny částkou 2.000 Kč a případná konzultace je v hodinové sazbě 390 Kč. DPH bude připočteno v zákonné výši.

Zákon o službách č. 67/2013 Sb.

1. 1. 2014 vešel v účinnost Zákon o službách č. 67/2013 Sb., podle kterého se provádí vyúčtování služeb.

Zákon počítá s tím (§ 5), že všechny služby, mimo dodávek tepla, teplé vody a čištění komínů, budou rozpočítány podle bydlících osob. Studená voda, pokud nejsou nainstalované u všech jednotek vodoměry, podle směrných spotřeb, které jsou také na osoby.

Pokud některé služby dosud rozpočítáváte podle spoluvlastnického podílu a pokud jste to zatím neodsouhlasili, je NUTNÉ potvrdit metodiku vyúčtování služeb a schválit jí dvoutřetinovou většinou vlastníků v domě. U většiny námi spravovaných SVJ se služby podle spoluvlastnického podílu rozpočítávají.

Pokud budete chtít služby rozpočítat podle osob, musíte si začít ve Vašem domě vést evidenci osob a hlídat si případné změny jejich počtu. Dle NOZ § 1177 má vlastník bytu povinnost hlásit počet osob výboru SVJ a nebo představenstvu BD.

Za osobu rozhodnou pro vyúčtování služeb se považuje ta osoba, která v bytě během roku v součtu období bydlí déle než 2 měsíce.

Praha dne 20.11.2015

Vypracovali: Tomáš Lengyel, Markéta Holadová