IKON spol. s r. o.,
provozovna správy nemovitostí Praha 9
Nehvizdská 22/8
198 00 Praha 9 - Hloubětín
Praha9@ikon.cz

Zpráva o činnosti správce a hospodaření při správě společných částí domu a pozemků za rok období 01 - 12 / 2014

polyfunkčního domu na adrese Kurta Konráda č.p. 2445 Praha 9 - Vysočany (projekt Vivus Aréna)

V Praze dne 15. 4. 2015

Předkládá: **Ikon, spol. s r.o.**

.....

Zpracoval: **Tomáš Kratochvíl**
obchodní ředitel
pověřený řízením provozovny Praha 9

Obsah:

I. **Úvodní informace**

II. **Zpráva o činnosti správce za období 01 - 12 / 2014**

III. **Zpráva o hospodaření za období 01 - 12 / 2014**

IV. **Závěr**

I.
Úvodní informace

Společnost IKON, spol. s r.o. (dále jen správce) vykonávala správu domů **Kurta Konráda č.p. 2445, Praha 9 - Vysočany** na základě uzavřené Příkazní smlouvy ze dne 7. 1. 2014 po celé období roku 2014.

Tuto zprávu předkládá správce na základě požadavku Výboru SVJ.

II.
Zpráva o činnosti správce za období roku 2014

- Správce domu zajišťoval v daném období v souladu s mandátní smlouvou běžné činnosti spojené se správou domu. Jednalo se zejména o následující činnosti:

  - provádění pravidelných kontrol domu zaměřených zejména na:
    - technický stav domu a garáží
    - úklid domu
    - úklid chodníků včetně zimní služby
    - údržbu a provoz domu včetně technologických zařízení

  - zajišťování pravidelných revizí včetně revizí požárních,
  - součinnost při odečtech domovních (patních) a bytových měřičů energii,
  - další úkony spojené s technickou správou domu,
  - předpis záloh spojených s užíváním a vlastnictvím jednotek,
  - evidence úhrad záloh jednotlivých vlastníků,
  - vyúčtování zálohově hrazených plateb,
  - vedení (tzv. podvojného) účetnictví,
  - příprava účetních závěrek a daňového přiznání;

- Správce zajišťoval dodavatelsky běžné opravy plynoucí z provozu a užívání domu. Jednalo se zejména o tyto opravy:

  - zámečnické práce - oprava zámků, kování, dveří
  - elektrikářské práce - zejména řešení reklamací osvětlení domu a společných garáží
  - zajištění oprav po vloupání do domu včetně seprání protokolu na policii
  - řešení pojistných událostí
  - zajišťování mimořádných odvozů odpadu z odpadových místností
  - doplnění zcizených hasicích přístrojů včetně montáže skříněk proti odcizení
  - drobné provozní opravy

- Správce zajišťoval tisk a rozeslání pozvánek na shromáždění vlastníků konaného dne 8. 10. 2014.

- Správce se zúčastnil shromáždění vlastníků dne 8. 10. 2014.

- V období roku 2014 správce rozesílal v souladu s pokynem výboru upomínky neplatičům; tím došlo k posílení platební morálky vlastníků a k ustálení průměrné výše nedoplatků hluboko pod obvyklým průměrem.

- Správce po celý rok 2014 průběžně (i v součinnosti s pokyny výboru společenství) uplatňoval reklamace závad na společných částech domu a vedl jejich přesnou evidenci.

- Správce po celý rok 2014 vedl přesnou evidenci všech reklamací od jednotlivých vlastníků jednotek v domě.

- Správce dokončil převod všech dodavatelských smluv na společenství vlastníků.

II.
Zpráva o hospodaření za období 01 - 12 / 2014

1. Příjmy

1.1 Předpis

Dlouhodobá záloha (fond oprav)	714 658,00 Kč
Teplo	1 524 835,00 Kč
Teplá voda	1 248 626,00 Kč
Studená voda	874 086,00 Kč
Úklid společných prostor domu	255 024,00 Kč
Výtah	63 703,00 Kč
Elektřina	382 572,00 Kč
Odpad	141 697,00 Kč
Pojištění	67 161,00 Kč
Správa	296 480,00 Kč
Režie	285 872,00 Kč
Odměna členů výboru a kontrolní komise	181 203,00 Kč
Údržba komunikací a zimní služba	28 668,00 Kč
Rozúčtování nákladů na teplo a vodu	27 796,00 Kč
Elektřina - garážová stání	132 335,00 Kč
Úklid - garážová stání	45 371,00 Kč
Provoz - garážová stání	75 619,00 Kč
Správa - garážová stání	58 606,00 Kč
Provoz EPS	181 615,00 Kč
Celkem	**6 585 927,00 Kč**

1.2 Závazky

Závazky vůči dodavatelům	127 690,26 Kč
Celkem	**127 690,26 Kč**

1.3. Přijaté platby

Uhrazený předpis	6 617 453,00 Kč
Bankovní úroky z BÚ	0,00 Kč
Bankovní úroky z TÚ	0,00 Kč
Pojistná plnění	54 092,00 Kč
Ostatní plnění (pokuty a penále, čipy)	
Celkem	**6 671 545,00 Kč**

2. Výdaje

2.1. Náklady

Dlouhodobá záloha (fond oprav)	252 577,50 Kč
Teplo	966 784,50 Kč
Teplá voda	628 221,85 Kč
Studená voda	681 669,00 Kč
Úklid společných prostor domu	212 851,20 Kč
Výtah	62 104,68 Kč
Elektřina	172 105,26 Kč
Odpad	103 208,00 Kč
Pojištění	81 832,00 Kč
Správa	295 164,00 Kč
Režie	172 577,61 Kč
Odměna členů výboru a kontrolní komise	142 658,00 Kč
Údržba komunikací a zimní služba	25 874,40 Kč
Rozúčtování nákladů na teplo a vodu	27 658,30 Kč
Elektřina - garážová stání	240 148,00 Kč
Úklid - garážová stání	24 593,30 Kč
Provoz - garážová stání	3 186,60 Kč
Správa - garážová stání	58 080,00 Kč
Režie - garážových stání	30 127,35 Kč
Provoz EPS	87 456,00 Kč
Celkem	**4 268 877,55 Kč**

2.2. Ostatní náklady

Náklady příštích období	0,00 Kč
Výdaje příštích období	0,00 Kč
Peníze na cestě	0,00 Kč
Celkem	**0,00 Kč**

2.3. Pohledávky

Neuhrazený předpis k 12 / 2014	66 869,00 Kč
Přeplatky na předpise k 12 /2014	87 293,00 Kč
Celkem	**-20 424,00 Kč**

3. Rekapitulace dlouhodobé zálohy (fond oprav)

Zůstatek k 31. 12. 2013	0,00 Kč
Předpis za období 01 - 12 / 2014	714 658,00 Kč
Výdaje za období 01 - 12 /2014	252 577,50 Kč
Zůstatek k 31. 12. 2014	**462 080,50 Kč**

4. Rekapitulace stavu účtů

Účet číslo 2300515830 / 2010	
Zůstatek k 1. 1. 2014	0,00 Kč
Celkové příjmy za období roku 2014	7 681 449,20 Kč
Celkové výdaje za období roku 2014	5 252 781,64 Kč
Zůstatek k 31. 12. 2014	**2 428 667,56 Kč**
Celkový zůstatek na účtech SVJ k 31. 12.2014	**2 428 667,56 Kč**

IV.
Závěr

Hospodaření domu za období 01 - 12 / 2014 bylo vyrovnané.

Výše předpisu záloh do fondu oprav byla v roce 2014 na nízké úrovni, SVJ začalo vytvářet potřebnou dlouhodobou zálohu (rezervu) v dostatečné výši. Je však nutné pokračovat ve vytváření této rezervy až do výše cca 5 000 000,- Kč. Záloha v takového výši je standardní v domech Vaší velikosti a měla by zaručovat bezproblémové řešení všech případných havarijních situací či dlouhodobě neplánovaných oprav v budoucnosti.