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 / 2015

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

V Praze dne 5. 4. 2016

Předkládá: **Ikon, spol. s r.o.**

……..

Předkládá: **Tomáš Kratochvíl**
obchodní ředitel
pověřený řízením provozovny Praha 9
Zpracoval: **Jana Gondová**
účetní
Zdena Míková
provozní technik

Obsah:

I. **Úvodní informace**

II. **Zpráva o činnosti správce za období 01 - 12 / 2015**

III. **Zpráva o hospodaření za období 01 - 12 / 2015**

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 2015.

Tuto zprávu předkládá správce na základě požadavku Výboru SVJ.

II.
Zpráva o činnosti správce za období roku 2015

- 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, rozesílání upomínek
  - vyúčtování zálohově hrazených plateb,
  - vedení (tzv. podvojného) účetnictví,
  - vyhotovení účetních závěrek (SVJ za rok 2015 DPPO nepodávalo, nevznikla daňová povinnost, nahrazeno čestným prohlášením);

- 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
  - řešení pojistných událostí včetně sepsání protokolů na policii a následné spolupráce s kriminální policií
  - zajištění oprav po vloupání do domu
  - zajišťování 3 mimořádných odvozů odpadu z odpadových místností
  - drobné provozní opravy

- Správce zajišťoval tisk a rozeslání pozvánek na shromáždění vlastníků konaného dne 20. 5. 2015 a 25. 11. 2015.

- Správce se zúčastnil obou shromáždění vlastníků, a to dne 20. 5. 2015 a dne 25. 11. 2015.

- V období roku 2015 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 2015 průběžně (i v součinnosti s pokyny výboru společenství) uplatňoval reklamace závad na společných částech domu a vedl jejich přesnou evidenci.

- Správce po celý rok 2015 vedl přesnou evidenci všech reklamací od jednotlivých vlastníků jednotek v domě.

II.
Zpráva o hospodaření za období 01 - 12 / 2015

1. Příjmy

1.1 Předpis

Dlouhodobá záloha (fond oprav)	948 636,00 Kč
Teplo	1 519 236,00 Kč
Teplá voda	1 242 235,00 Kč
Studená voda	869 664,00 Kč
Úklid společných prostor domu	254 184,00 Kč
Výtah	63 492,00 Kč
Elektřina	381 312,00 Kč
Odpad	141 192,00 Kč
Pojištění	66 936,00 Kč
Správa	295 680,00 Kč
Režie	285 016,00 Kč
Odměna členů výboru a kontrolní komise	240 660,00 Kč
Údržba komunikací a zimní služba	28 577,00 Kč
Rozúčtování nákladů na teplo a vodu	27 721,00 Kč
Elektřina - garážová stání	131 880,00 Kč
Úklid - garážová stání	45 216,00 Kč
Provoz - garážová stání	75 360,00 Kč
Správa - garážová stání	58 404,00 Kč
Provoz EPS	181 008,00 Kč
Celkem	**6 856 409,00 Kč**

1.2 Závazky

Závazky vůči dodavatelům	330 907,44 Kč
Celkem	**330 907,44 Kč**

1.3. Přijaté platby

Uhrazený předpis	6 766 485,00 Kč
Bankovní úroky z BÚ	0,00 Kč
Bankovní úroky z TÚ	0,00 Kč
Pojistná plnění	0,00 Kč
Ostatní plnění (pokuty a penále)	
Celkem	**6 766 485,00 Kč**

2. Výdaje

2.1. Náklady

Dlouhodobá záloha (fond oprav)	240 048,47 Kč
Teplo	1 219 659,22 Kč
Teplá voda	787 999,72 Kč
Studená voda	958 628,00 Kč
Úklid společných prostor domu	208 707,90 Kč
Výtah	69 521,57 Kč
Elektřina	161 930,00 Kč
Odpad	162 356,00 Kč
Pojištění	81 832,00 Kč
Správa	295 164,00 Kč
Režie	103 788,27 Kč
Odměna členů výboru a kontrolní komise	239 572,00 Kč
Údržba komunikací a zimní služba	19 405,80 Kč
Rozúčtování nákladů na teplo a vodu	24 044,16 Kč
Elektřina - garážová stání	216 824,00 Kč
Úklid - garážová stání	40 125,30 Kč
Provoz - garážová stání	2 271,75 Kč
Správa - garážová stání	58 080,00 Kč
Režie - garážových stání	39 259,05 Kč
Provoz EPS	89 354,00 Kč
Celkem	**5 018 571,21 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 / 2015	71 652,00 Kč
Přeplatky na předpise k 12 /2015	73 227,00 Kč
Celkem	**-1 575,00 Kč**

3. Rekapitulace dlouhodobé zálohy (fond oprav)

Zůstatek k 31. 12. 2014	462 180,50 Kč
Předpis za období 01 - 12 / 2015	945 268,00 Kč
Výdaje za období 01 - 12 /2015	240 048,47 Kč
Zůstatek k 31. 12. 2015	**1 167 400,03 Kč**

4. Rekapitulace stavu účtů

Účet číslo 2300515830 / 2010	
Zůstatek k 1. 1. 2015	2 428 667,56 Kč
Celkové příjmy za období roku 2015	7 072 068,52 Kč
Celkové výdaje za období roku 2015	6 870 851,78 Kč
Zůstatek k 31. 12. 2015	**2 629 884,30 Kč**
Celkový zůstatek na účtech SVJ k 31. 12.2015	**2 629 884,30 Kč**

IV.
Závěr

Hospodaření domu za období 01 - 12 / 2015 bylo vyrovnané.

Výše předpisu záloh do fondu oprav byla v roce 2015 na poměrně nízké úrovni, SVJ však z fondu oprav velmi rozvážně čerpalo a tím začalo vytvářet potřebnou dlouhodobou zálohu (rezervu). 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.