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 - 09 / 2016

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

V Praze dne 19.10.2016

Předkládá: **Ikon, spol. s r.o.**

……..

Předkládá: **Jitka Červenková**
Vedoucí provozovny Praha 9

Zpracoval : **Jana Gondová**
účetní
Zdena Míková
provozní technik

Obsah:

I. **Úvodní informace**

II. **Zpráva o činnosti správce za období 01 - 09 / 2016**

III. **Zpráva o hospodaření za období 01 - 09 / 2016**

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 07. 01. 2014 po celé sledované období roku 2016.

Tuto zprávu předkládá správce na základě požadavku Výboru SVJ.

II.
Zpráva o činnosti správce za období roku 01-09/2016

- 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
  - součinnost při odečtech domovních (patních) a bytových měřičů energii,
  - zajišťování pravidelných revizí včetně revizí požárních
  - 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 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
  - řešení pojistných událostí včetně sepsání protokolu na policii a následná spolupráce s kriminální policií
  - zajištění oprav po vloupání do domu
  - zajišťování mimořádných odvozů odpadů z odpadových místností¨
  - drobné provozní opravy

- Správce zajišťoval tisk a rozeslání pozvánek na shromáždění vlastníků konaného dne 13.04.2016.
- Správce se zúčastnil shromáždění vlastníků dne 13.04.2016
- Správce zajišťoval podklady ke korespondenčnímu hlasování včetně jeho rozeslání a následné předání skrutátorské firmě
- V období roku 2016 správce rozeslal v součinnosti s výborem SVJ upomínky neplatičům, tím došlo k posílení platební morálky vlastníků a k ustálení průměrné výše nedoplatků hluboko pod obvyklým průměrem.
- Správce po celý rok 2016 průběžně (i v součinnosti s pokyny výboru společenství) uplatňoval reklamace závad na společných částech domu a vedl jejich přesnou evidenci.
- Správce po celý rok 2016 vedl přesnou evidenci všech reklamací od jednotlivých vlastníků jednotek v domě.

II.
Zpráva o hospodaření za období 01 - 09 / 2016

1. Příjmy

1.1 Předpis

Dlouhodobá záloha (fond oprav)	711 477,00 Kč
Teplo	1 129 242,00 Kč
Teplá voda	923 972,00 Kč
Studená voda	649 011,00 Kč
Úklid společných prostor domu	190 638,00 Kč
Výtah	47 619,00 Kč
Elektřina	285 169,00 Kč
Odpad	105 894,00 Kč
Pojištění	50 202,00 Kč
Správa	221 760,00 Kč
Režie	213 887,00 Kč
Odměna členů výboru a kontrolní komise	180 495,00 Kč
Údržba komunikací a zimní služba	21 430,00 Kč
Rozúčtování nákladů na teplo a vodu	20 790,00 Kč
Elektřina - garážová stání	98 910,00 Kč
Úklid - garážová stání	33 912,00 Kč
Provoz - garážová stání	56 520,00 Kč
Správa - garážová stání	43 803,00 Kč
Provoz EPS	135 756,00 Kč
Celkem	**5 120 487,00 Kč**

1.2 Závazky

Závazky vůči dodavatelům	218 358,00 Kč
Celkem	**218 358,00 Kč**

1.3. Přijaté platby

Uhrazený předpis	5 025 135,00 Kč
Bankovní úroky z BÚ	0,00 Kč
Bankovní úroky z TÚ	0,00 Kč
Pojistná plnění	44 120,00 Kč
Ostatní plnění (pokuty a penále, čipy)	0,00 Kč
Úhrada FV	9 070,00 Kč
Celkem	**5 078 325,00 Kč**

2. Výdaje

2.1. Náklady

Dlouhodobá záloha (fond oprav)	122 382,08 Kč
Teplo	0,00 Kč
Teplá voda	0,00 Kč
Studená voda	0,00 Kč
Úklid společných prostor domu	105 671,00 Kč
Výtah	68 021,99 Kč
Elektřina	96 844,00 Kč
Odpad	85 580,00 Kč
Pojištění	61 374,00 Kč
Správa	221 373,00 Kč
Režie	114 335,05 Kč
Odměna členů výboru a kontrolní komise	97 440,00 Kč
Údržba komunikací a zimní služba	0,00 Kč
Rozúčtování nákladů na teplo a vodu	0,00 Kč
Elektřina - garážová stání	93 845,00 Kč
Úklid - garážová stání	73 612,00 Kč
Provoz - garážová stání	8 340,00 Kč
Správa - garážová stání	43 560,00 Kč
Režie - garážová stání	46 493,75 Kč
Provoz EPS	70 776,00 Kč
Celkem	**1 309 647,87 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 30.9.2016	182 205,00 Kč
Přeplatky na předpise k 30.9.2016	66 162,00 Kč
Celkem - nedoplatek	**116 043,00 Kč**

3.Rekapitulace dlouhodobé zálohy (fond oprav)

Zůstatek k 31. 12. 2015	1 167 400,03 Kč
Předpis za období 01 - 09 / 2016	711 477,00 Kč
Výdaje za období 01 - 09 /2016	9 809,73 Kč
Zůstatek k 31. 12. 2015	**1 869 067,30 Kč**

4.Rekapitulace stavu účtů

Účet číslo 2300515830/ 2010	
Zůstatek k 01. 01. 2016	2 629 884,70 Kč
Celkové příjmy za období roku 01-09 2016	5 440 490,06 Kč
Celkové výdaje za období roku 01-09 2016	5 211 054,05 Kč
Zůstatek k 30. 09. 2016	**2 859 320,31 Kč**
Celkový zůstatek na účtech SVJ k 31. 12.2015	**2 859 320,31 Kč**

IV.
Závěr

Hospodaření domu za období 01- 09 / 2016 bylo vyrovnané.

Výše předpisu záloh do fondu oprav byla v roce 2016 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.