

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO REMOSTAV

sídlem: Bazovského 1117, 163 00 Praha 6 – Řepy

IČO: 00407275

OR: Městský soud v Praze, oddíl Dr C I, vložka 2

**Zpráva správce
o hospodaření, finančním stavu objektu, o opravách a údržbě objektu
Společenství vlastníků 599-606 Barrandov IČ: 24796794
k 31.12.2017**

Předkládá:

Stavební bytové družstvo Remostav

Vedoucí správy

Iveta Nováková

Účetnictví

Jana Rozkošná

Hana Žáčková

Členská evidence

Hana Horálková

Technik objektu

Jaromír Peterka

Obsah:

- I. Všeobecné informace
- II. Zpráva správce o hospodaření – účetní a evidenční oblast
- III. Zpráva správce o hospodaření – technická oblast

V Praze 20.6.2018

I. Všeobecné informace

Stavební bytové družstvo Remostav vykonávalo správu objektu Společenství vlastníků 599-606 Barrandov (dále jen „SV“) na základě Smlouvy o zajišťování správy ze dne 13.6.2011 a Dodatku č. 1 ze dne 1.7.2011 po celé období roku 2017.

V průběhu roku 2017 se konalo Shromáždění SV dne 28.2.2017.

II. Zpráva správce o hospodaření - účetní a evidenční oblast

Účetnictví bylo vedeno v souladu se zákonem č.563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a dle uzavřené výše uvedené smlouvy a na základě podkladů předaných správci ze strany společenství.

V březnu 2018 byla provedena uzávěrka roku 2017, včetně Výkazu zisku a ztrát, Rozvahy a Přílohy k účetní závěrce. Výsledek hospodaření za rok 2017 činil 0,-Kč.

V roce 2017 byly pravidelně měsíčně zpracovávány mzdy, vyúčtování měsíční daně a byly připravovány Dohody o provedení práce.

Správce zúčtoval v průběhu roku přijaté účetní doklady a výpisy z banky. Zajišťoval pravidelnou a včasnou přípravu faktur k autorizaci, vždy po dohodě s výborem SV a kontroloval jejich včasnou úhradu autorizací výborem prostřednictvím elektronického bankovníctví.

Pokladna: stav k 31.12.2017 **4 265,00 Kč**

Bankovní účet: stav k 31.12.2017 **9.986 980,71 Kč**

Rozpočet na rok 2017 byl zpracován v 2. pol. roku 2016, který byl předán výboru SV s doporučením správce o ponechání zálohových složek nastavené výši jako v roce 2016 s ohledem na již provedená navýšení záloh vody a tepla u jednotlivých vlastníků, výbor změny nepožadoval, rozpočet zůstal v doporučené výši.

Přehled nákladů a předpisů záloh v roce 2017:

Náklady	Kč		Zálohy	
	Kč	účet	Kč	účet
VÝTAH	104 201,40 Kč	(315006)	100 176 Kč	(324012)
Výtah elektřina	73 109,00 Kč	(315007)	51 420 Kč	(324011)
ELEK. SPOL. PROST.	75 693,00 Kč	(315005)	72 816 Kč	(324001)
TDO	212 544,00 Kč	(315004)	215 628 Kč	(324007)
POJIŠTĚNÍ DOMU	68 368,80 Kč	(315010)	65 832 Kč	(324004)
pojištění	41 432,80 Kč			
skla	2 730,00 Kč			
pojištění s příslušenstvím	15 470,00 Kč			
poplatek SČMBD	8 736,00 Kč			
SPRÁVA DOMU	269 926,80 Kč	(315011)	267 696 Kč	(324014)
ÚKLID SPOL.PROST.	235 886,59 Kč	(315012)	218 196 Kč	(324010)
odměny	164 196,00 Kč		196 560 Kč	(324016)
mzdy	149 364,00 Kč	(521001)		
zákonné pojištění	14 832,00 Kč	(524001)		
Tepl	2 094 981,24 Kč	(315001)	2 310 514 Kč	(324008)
TUV	1 567 003,99 Kč	(315003)	1 843 012 Kč	(324009)
SUV	715 677,00 Kč	(315002)	736 981 Kč	(324006)
Provozní náklady				
odečty a rozúčtování	42 517,50 Kč	(518005)		
drobné služby	34 579,00 Kč	(518003)		
údržba	189 600,00 Kč	(521002)		
poplatky BU, Sipo,PK	6 644,00 Kč	(538)		
bude odečteno	273 340,50 Kč		224 184,00 Kč	(324005)

Provozní režie		
drobná vydání	16 802,00 Kč (501001)	
pronájem	2 250,00 Kč (518001)	
poštovné	2 434,00 Kč (518002)	
	22 450,00 Kč	21 840,00 Kč (324017)
Přeplatek předpisu		5 102,00 Kč
Individuální záloha		92 808,00 Kč

Přeplatek předpisu – položka, která je předepsána vlastníků, kteří mají přeplatek úhrad oproti měsíčnímu předpisu záloh na provoz a služby. Tento úkon se provádí vždy při uzavření účetního roku.

Individuální záloha – položka, kterou mají předepsanou jen ti vlastníci, kteří si přejí platit vyšší předpis záloh na služby, než je třeba.

Dlouhodobá záloha provozní		Vyúčt.dlouh.zálohy provozní	
oprava údržba	289 873,50 Kč (511001)	147 525,53 Kč	zůstatek z 2016
revize	10 503,00 Kč (511002)	214 284,00 Kč	vybráno v.r.2017
bude odečteno	300 376,50 Kč	-300 376,50 Kč	odečteno
		61 433,03 Kč	zůstatek k 31.12.2017
Dlouhodobá záloha		Vyúčt.dlouh.zálohy	
oprava údržba	5 581 088,40 Kč (511005)	11 419 910,01 Kč	zůstatek z 2016
		3 563 616,00 Kč	vybráno v.r.2017
bude odečteno	5 581 088,40 Kč	-5 581 088,40 Kč	odečteno
		9 402 437,61 Kč	zůstatek k 31.12.2017

Výnosy 2017 ve výši 120 536,88Kč „Oznámení o výnosech“ bylo zpracováno pro jednotlivé vlastníky SV a předáno výboru SV po ukončení účetního období, tedy v lednu roku 2018. Samotné vyplacení výnosů se provedlo v ročním vyúčtování roku 2017.

Vyúčtování nákladů a záloh na provoz a služby za rok 2017 (dále jen vyúčtování) bylo provedeno v 5/2018 z důvodu prodlevy poskytnutých podkladů od rozúčtovací firmy, s výsledkem – přeplatek ve výši 802 915,-Kč, nedoplatek ve výši 140 841,-Kč= celkový přeplatek před reklamací 662 074,-Kč.

Na základě správcem připravených podkladů vyhotovila firma Datro s.r.o. rozdělení nákladů na teplo a vodu, které výbor SV po své kontrole předal správci ke zpracování.

- přehledy jednotlivých vyúčtování pro dané vlastníky byly správcem předány členům výboru 14.5.2018. Výbor zajistil předání „Přehledů vyúčtování“. Do schránek byly vloženy přehledy s přeplatkem a přehledy s nedoplatkem byly zaslány poštou. K zaslání „Přehledů vyúčtování“ poštou se přistoupilo i v případě vlastníků, že poskytli jinou doručovací adresu než adresu bytu.
- současně s vypracováním ročního vyúčtování za rok 2017 byly individuálně navýšeny zálohy médií (studená voda, teplá voda a teplo) od 1.7.2018 u jednotlivých bytů v případě nedoplatku z vyúčtování vyššího než 3.000,-Kč. Evidenční listy s navýšenými částkami byly předány společně s vyúčtováním jednotlivým vlastníků nebo zaslány poštou. V případě dotazů jednotlivých vlastníků k obdrženému vyúčtování bylo podáno vysvětlení.
- v červnu 2018 byly vytvořeny seznamy přeplatků z vyúčtování pro výplatu převodem (na účty vlastníků) a pro výplatu poukázkami typu B, tímto byly vypořádány přeplatky z vyúčtování za rok 2017.
- v srpnu 2017 byl vytvořen „Podklad pro rozpočet pro rok 2018“, který byl předán výboru SV s doporučením správce ponechat zálohové složky v původní výši jako v roce 2017. Výbor rozhodl o změně výše zálohy, a to navýšení zálohy „Správní režie“ a snížení zálohy „Odměny statutárním orgánům“, a to od 1.7.2018. Správce vytvořil evidenční listy platné od 1.7.2018 a předal výboru společenství dne 6.6.2018, ten je doručil jednotlivým vlastníků. V případě nebydlících vlastníků byly evidenční listy zaslány poštou na dosílací adresy.
- v listopadu 2017 správce provedl každoroční kontrolu vlastníků na základě dostupných údajů Katastrálního úřadu.

- správce během roku provedl změny vlastníků, ke kterým došlo z důvodu prodeje bytů a podal potřebné informace novým vlastníkům včetně vytvoření a zaslání platných evidenčních listů – celkem 14 změn.

Během roku správce prováděl změny v jednotlivých bytech z důvodu nahlášených změn, například změny záloh na média, změny spojovacích čísel SIPO, změny bydlících osob na základě žádosti jednotlivých vlastníků. V případě vlivu uvedených změn na stávající částku hrazené měsíční zálohy provedl přepočítání a předal aktuální evidenční list poštou, mailem nebo osobně.

Během roku správce prováděl pravidelné měsíční kontroly a zaúčtování plateb vlastníků na zálohy za služby a provoz včetně nedoplatků z vyúčtování za rok 2016 k jednotlivým bytům. Členům výboru byly předkládány měsíční „Přehledy dlužníků“ s doporučeným postupem řešení pohledávek. Ty byly následně řešeny s jednotlivými dlužníky dle významnosti dluhu – písemnou upomínkou, mailem či telefonickým upozorněním, a tím došlo ke stabilizaci platební morálky vlastníků a k ustálení průměrné výše nedoplatků hluboko pod obvyklým průměrem.

Na předpisech záloh na služby a provoz byl evidován celkový dluh ve výši 7.668,- Kč k **31.12.2017** u 4 dlužníků.

Informace, doporučení:

- *Upozorňujeme vás na povinnost, dle § 66 zákona č. 304/2013 Sb., vkládat roční účetní závěrky do rejstříku. Nesplnění této povinnosti může být penalizováno.*
- *Dne 1.12.2017 vstoupil v účinnost zákon č. 291/2017 Sb., kterým dochází ke změně občanského soudního řádu, zákona o veřejných dražbách a insolvenčního zákona ve prospěch práv vlastníků v bytových domech (SV) proti těm vlastníkům jednotek, kteří na úkor ostatních řádně placících vlastníků jednotek nehradí poplatky spojené se správou domu a pozemku, jako jsou např. úklid, odvoz odpadu, vytápění společných prostor, osvětlení společných prostor, příspěvky do fondu oprav, atd. Dle novely budou pohledávky spojené se správou domu a pozemku od 1.12.2017 uhrazovány při prodeji jednotky v rámci insolvence přednostně, a to až do výše 1/10 (10 %) výtěžku prodeje. Není to sice mnoho, ale alespoň malé vítězství. Původní návrh přitom počítal s přednostním uspokojením SV ve výši 25 % z výtěžku prodeje.*
- *GDPR (General Data Protection Regulation) - Evropská unie vydala nové nařízení k problematice ochrany osobních údajů. Toto obecné nařízení EU vstoupí v účinnost 25.5.2018 a bude se dotýkat i SV a BD.*
 - *SBD Remostav ve spolupráci s odborníky Svazu Českomoravských Bytových Družstev připraví pro Vás základní informace ke způsobu naplnění požadavků zmíněného nařízení. Předpoklad dokončení příprav je plánován na přelom dubna a května 2018.*
 - *Důležitou a prvotní přípravou z Vaší strany je zajistit veškeré dokumenty SV, které obsahují jakákoliv osobní data, do uzamčené místnosti či skříně tak, aby bylo zamezeno vniknutí neoprávněné osoby k těmto dokladům.*

III. Zpráva správce o hospodaření – technická oblast

Provozní události:

V průběhu roku zajištění provozu kontrol a revizí na základě plánu a požadavků předaných od SV, zejména:

- zpracování poptávek a jejich vyhodnocení,
- zpracování objednávek,
- kontrola správnosti faktur na základě objednávek a SOD (Veolie, PVK, PRE, KONE atd.),
- evidence spotřeb energií a jejich zpracování pro podklady k vyúčtování spotřeb energií,
- zpracování a evidence revizí a kontrol.

PLÁN ÚDRŽBY, KONTROL A REVIZÍ NA ROK 2018:

- Vypracovaný 27.09.2017 a předaný SV v mailové zprávě dne 27.09.2017.

Opravy a revize dle ČSN a ČSN EN a příslušných vyhlášek byly prováděny dle schváleného „*PLÁN ÚDRŽBY, KONTROL A REVIZÍ NA ROK 2017*“.

Revize hromosvodů

- se provádí 1x za 4 roky, provedená 10/2013,
- **termín příští revize do 10/2017.**

Zpráva do dnešního dne nebyla předaná technikovi na SBD REMOSTAV

- **předpoklad termínu příští revize do 10/2021, pokud byla předchozí provedená a v revizní zprávě není uvedeno jinak.**

Odborná prohlídka výtahů

- se provádí 4x za rok, provádí firma KONE a.s.

Kontrola PO, ruční HP, provozuschopnosti požárních vodovodů a suchovodů a PPP (preventivní požární prohlídka)

- Provádí se 1x za rok, provedena 10/2017 - firma KANFAS,
- **termín příští kontroly 10/2018.**
- **závěr, opatření – vyklidit únikové cesty a schodišťový prostor do 30 dnů,**

Rozúčtování za 2016

- provedené 03-04/2017, firmou Ing. Šmejkal Pavel

Rozúčtování za 2017

- provedené 04-05/2018, firmou Ing. Šmejkal Pavel


Ostatní služby:

- úklid společných prostor zajišťují firmy A.W.I.S. Správa, systémy s.r.o., Bohdan Hanuschak a HAMIFRO s.r.o.,
- zimní údržbu objektu zajišťuje Dominik MEC,
- odvoz komunálního odpadu je zajištěn 3x týdně, 6ks nádob o objemu nádoby 1100litrů, zajišťuje HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Informace, návrhy:

- **Program PANEL 2013+** na opravy a modernizaci bytových domů (podporuje komplexní opravy a modernizace, které vedou k prodloužení životnosti domu). Program PANEL 2013+ se řídí nařízením vlády č. 468/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Podrobnější informace o programu naleznete na internetových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení www.sfrb.cz. V roce 2017 bylo přijato 72 žádostí za více než 313,2 mil. Kč. Na rok 2018 má tento program schválen rozpočet ve výši 500 mil. Kč.
- **Nová zelená úsporám** program Ministerstva životního prostředí administrovaný Státním fondem životního prostředí ČR zaměřený na úspory energie a obnovitelné zdroje energie v rodinných a bytových domech. Více informací naleznete na www.novazelenausporam.cz.

V Praze 20.6.2018


Iveta Nováková
vedoucí správy
SBD Remostav

SBD REMOSTAV
Bazovského 1117
133 00 Praha 6
tel.: 238010152