

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 31.12.2018

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 15.5.2019

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 2018.

V průběhu roku 2018 se konalo Shromáždění SV dne 18.1.2018, 6.6.2018, 29.11.2018.

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 2019 byla provedena uzávěrka roku 2018, včetně Výkazu zisku a ztrát, Rozvahy a Přílohy k účetní závěrce. Výsledek hospodaření za rok 2018 činil 0,-Kč.

V roce 2018 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 31.12.2018 **2 287,00 Kč**

Bankovní účet: stav k 31.12.2018 **8 226 935,82 Kč**

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 vlastníkům.

Přehled nákladů a předpisů záloh v roce 2018:

Náklady	Kč		Zálohy	
	Kč	účet	Kč	účet
VÝTAH	121 188,43 Kč	(315006)	100 176 Kč	(324012)
Výtah elektřina	74 843,00 Kč	(315007)	51 420 Kč	(324011)
ELEK. SPOL. PROST.	75 735,00 Kč	(315005)	72 866 Kč	(324001)
Náklad NP za rok 2017 a 2018	-1 530,00 Kč			
	74 205,00 Kč			
TDO	212 544,00 Kč	(315004)	215 628 Kč	(324007)
Náklad NP za rok 2017 a 2018	-1 654,00 Kč			
	210 890,00 Kč			
POJIŠTĚNÍ DOMU	75 811,75 Kč	(315010)	65 832 Kč	(324004)
pojištění	48 875,75 Kč			
skla	2 730,00 Kč			
pojištění s příslušenstvím	15 470,00 Kč			
poplatek SČMBD	8 736,00 Kč			
SPRÁVA DOMU	271 741,80 Kč	(315011)	269 280 Kč	(324014)
ÚKLID SPOL. PROSTOR	241 799,00 Kč	(315012)	218 296 Kč	(324010)
Náklad NP za rok 2017 a 2018	-4 828,00 Kč			
	236 971,00 Kč			
odměny	154 056,00 Kč			(324016)
mzdy	139 464,00 Kč	(521001)	185 640 Kč	
zákonné pojištění	14 592,00 Kč	(524001)		
Teplo	1 963 934,54 Kč	(315001)	2 317 741 Kč	(324008)
TUV	1 553 603,59 Kč	(315003)	1 851 993 Kč	(324009)
SUV	833 177,00 Kč	(315002)	742 051 Kč	(324006)

Správní režie			
drobná vydání	8 066,00 Kč	(501004)	-
pronájem	6 900,00 Kč	(518001)	-
poštovné	3 609,00 Kč	(518002)	-
odečty a rozúčtování	43 435,50 Kč	(518005)	-
drobné služby	36 975,00 Kč	(518004)	-
právní služby	11 000,00 Kč	(518006)	-
poplatky BU, Sipo, PK	6 591,40 Kč	(538)	-
kancelářské potřeby	9 719,00 Kč	(501002)	-
celkem	126 295,90 Kč		54 600,00 Kč (324018)
KZ na údržbu			
drobná vydání	13 141,00 Kč	(501001)	
mzdy údržba	239 504,00 Kč	(521002)	
drobné služby	14 676,00 Kč	(518003)	
celkem	267 321,00 Kč		224 184,00 Kč (324005)
Přeplatek předpisu			15 390,00 Kč
Individuální záloha			92 808,00 Kč (324002)
Výnosy			121 686,38 Kč
Náklad NP TDO,el. + úklid, rok 17 a 18		8 012,00 Kč	
Celkem		5 972 051,01 Kč	6 599 591,38 Kč

Rozdíl -627 540,37 Kč

Přeplatek předpisu – položka, která je předepsána vlastníkům, 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

drobná vydání	116 423,00 Kč	(501001)
oprava údržba	385 951,75 Kč	(511001)
revize	28 162,00 Kč	(511002)
oprava údržba	4 917 031,85 Kč	(511003)
drobné služby	91 429,00 Kč	(518006)
čipy, klíče	-6 435,00 Kč	(601001)

bude odečteno 5 532 562,60 Kč

Vyúčt.dlouh.zálohy provozní

9 463 870,64 Kč	zůstatek z 2017
3 777 900,00 Kč	vybráno v.r.2018
-5 532 562,60	

Kč odečteno

7 709 208,04 Kč zůstatek k 31.12.2018

Výnosy 2018 ve výši 121.686,38Kč „Oznámení o výnosech“ bylo zpracováno pro jednotlivé vlastníky SV a předáno výboru SV po ukončení účetního období, tedy v lednu roku 2019. Samotné vyplacení výnosů se provedlo v ročním vyúčtování roku 2018.

Vyúčtování nákladů a záloh na provoz a služby za rok 2018 (dále jen vyúčtování) bylo provedeno v 4/2018 s nedoplatkem ve výši 147.314,-Kč a s přeplatkem ve výši 772.603,-Kč. Celkový přeplatek, který činil **625.289,-Kč** (zaokrouhlení 1,37Kč) byl **ponížen** o částky **1530,-Kč**, tato byla použita na úhradu drobných dluhů u jednotlivých vlastníků a ponížen o částku **720,-Kč**, tato částka je stávající dluh na měsíčních prepisech v roce 2018, který nemohl být uhrazen z vyúčtování (vlastníci, kterých se to týká skončili v nedoplatku).

Na základě správce 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 30.4.2019. 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 v případě vlastníků, kteří poskytli jinou doručovací adresu než adresu bytu.
- současně s vypracováním ročního vyúčtování za rok 2018 byly individuálně navýšeny zálohy médií (studená voda, teplá voda a teplo) od 1.7.2019 u jednotlivých bytů v případě nedoplatku z vyúčtování

vyššího než 3.000,-Kč. Evidenční listy s navýšenými částkami byly předány společně s vyúčtováním jednotlivým vlastníkům nebo zaslány poštou.

- V případě dotazů jednotlivých vlastníků k obdržení vyúčtování bylo podáno vysvětlení.
- v červnu 2019 budou vytvořeny seznamy přeplatků z vyúčtování pro výplatu převodem (na účty vlastníků) a pro výplatu poukázkami typu B, tímto se vypořádají přeplatky z vyúčtování za rok 2019.
- v srpnu 2018 byl vytvořen „Podklad pro rozpočet pro rok 2019“, který byl předán výboru SV s doporučením správce ponechat zálohové složky v původní výši jako v roce 2018.
 - Výbor rozhodl o změně výše záloh u složek „elektrina spol prostor, výtah elektrina, TDO, úklid spol. prostor, pojištění, KZ na údržbu a drobné opravy“. Došlo ke snížení složky „Dlouhodobá záloha na opravy“. Dále byla zrušena složka „výtah provoz“, kterou správce rušit nedoporučoval s ohledem na Metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj, a to vše bylo schváleno na shromáždění 29.11.2018.
 - Správce vytvořil evidenční listy platné od 1.1.2019 a předal výboru společenství dne 13.12.2018, ten je doručil jednotlivým vlastníkům. V případě nebydlících vlastníků byly evidenční listy zaslány poštou na dosílací adresy, popřípadě e-mailem.
- v listopadu 2018 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 11 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 2017 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 6.717,- Kč k 31.12.2018 u 20-ti dlužníků.

Informace, doporučení:

- *Upozorňujeme vás na povinnost, dle § 66 zákona č. 304/2013 Sb a novely zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, provedené s účinností od 1.1.2016 zákonem 221/2015 Sb., z které vyplývá společenstvím vlastníků jednotek zveřejnit účetní závěrku vložení do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek. Nesplnění této povinnosti může být penalizováno.*
- *GDPR (General Data Protection Regulation) - Evropská unie vydala nové nařízení k problematice ochrany osobních údajů. Toto obecné nařízení EU vstoupilo v účinnost 25.5.2018. Správci (SVJ, bytové družstvo atd.) a zpracovatelé osobních údajů musí vést záznamy o činnostech zpracování. Každý správce a zpracovatel je povinen na žádost dozorového orgánu mu tyto záznamy zpřístupnit. Tyto záznamy o činnostech musí obsahovat:*
 - jméno a kontaktní údaje správce a zpracovatele včetně jména pověřence pro ochranu osobních údajů, je-li povinnost ho zřídit (SVJ nebude mít pověřence)*
 - účely zpracování*
 - popis kategorií subjektů údajů a kategorií osobních údajů*
 - kategorie příjemců, kterým byly nebo budou údaje zpřístupněny*
 - informace o mezinárodním předávání osobních údajů*
 - lhůty pro výmaz jednotlivých kategorií údajů*

popis technických a organizačních opatření
Záznamy o činnostech nahradily dosud známou oznamovací povinnost na Úřad pro ochranu osobních údajů.

• **Oblast personální evidence a mzdového účetnictví**

Součástí vedení mzdového účetnictví jsou i kontroly ze strany zdravotních pojišťoven a České správy sociálního zabezpečení ve dvou až tříletém intervalu. V případě, že obdržíte Oznámení k provedení kontroly, prosíme Vás o urychlené předání hlavní účetní. Následně Vám zašleme k podpisu plnou moc pro účetní, která bude za Vás se zástupci pojišťoven a ČSSZ kontrolu provádět. Pro účely kontroly ze strany ČSSZ Vás také žádáme o předávání zápisů ze shromáždění SVJ/členských schůzí BD.

Dále bychom Vás chtěli požádat o včasné předávání podkladů k výplatám odměn vašich zaměstnanců či funkcionářů tak, aby všechny podklady byly k dispozici do konce měsíce. V případě požadavků na změny ve vyplácení odměn (odměn z dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr i odměn funkcionářů) doporučujeme statutárním zástupcům SVJ a BD, včetně nově vznikajících SVJ, neprodleně změny konzultovat s účetní tak, aby byly zajištěny v souladu s platnými právními předpisy řádně a včas povinné registrace u Finančního úřadu, zdravotních pojišťoven a Pražské správy sociálního zabezpečení, včetně jejich odvodů apod.

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 2019:

- předané SV v e-mailové zprávě dne: 26.09.2018.

Opravy a revize dle ČSN a ČSN EN a příslušných vyhlášek byly prováděny dle schváleného „*PLÁN ÚDRŽBY, KONTROL A REVIZÍ NA ROK 2018*“.

Revize hromosvodů

- se provádí 1x za 4 roky, provedená 08/2018,
- **termín příští revize do 08/2022.**

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 10/2018 - firma KANFAS,
- **termín příští kontroly 10/2019.**
- **závěr, opatření – vyklidit únikové cesty a schodišťový prostor do 30 dnů,**

Rozúčtování za 2018 - provedené 04/2019, firma Ing. Pavel Šmejkal.

Ostatní služby:

- úklid společných prostor zajišťují firmy Bohdan Hanuschak a HAMIFRO s.r.o.,
- odvoz komunálního odpadu je zajištěn 3x týdně, 6ks nádob o objemu nádoby 1100litrů, zajišťuje
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY


Iveta Nováková
vedoucí správy
SBD Remostav

SBD REMOSTAV
Bazovskéhoho 1117
183 00 Praha 6
tel.: 236010152

V Praze 15.5.2019

III. Zpráva správce o hospodaření – technická část

Průběh realizace:

V průběhu roku zajištění provozu kontrol a revizí na základě plánu a požadavků předávků od SV,

zajistila:

- zpracování požadavků z jejich vyhodnocení,
- zpracování objednávek,
- kontrola spotřeby elektřiny na základě objednávek a SOD (Všeob. PVK, PRE, KONE s.r.l.),
- evidence spotřeby energií a jejich zpracování pro podniky k vyúčtování společné energií,
- zpracování a evidence revizí a kontrol.

PLÁN ÚDRŽBY, KONTROL A REVIZÍ NA ROK 2019:

- předané SV v e-mailové zprávě dne: 20.09.2018.

Opisy a revize dle ČSN a ČSN EN a příslušných vyhlášek byly prováděny dle schváleného „PLÁNU ÚDRŽBY, KONTROL A REVIZÍ NA ROK 2018“.

Revize provozovny:

- se provádí 1x za 4 roky, provedení 08/2018,
- termín příští revize do 08/2022.

Obdobné prohlídka výtahů

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

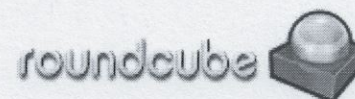
Kontrola PO, revize BP, provozuschopnosti požárních vodovodů a suchovodů a PTP (prevence proti požáru)

- Provádí se 1x za rok, provedení 10/2018 - firma KANFAS,
- termín příští kontroly 10/2019.

- závěr, opatření – vyřízení údržbového a servisního prostoru do 30 dnů.

Revizování za 2018 - provedené 04/2019, firma Ing. Pavel Šmejkal.

Předmět **559 zpráva správce 2018**
Odesílatel Iveta Nováková <info@sbdremostav.cz>
Adresát 559 SV 599-606 Barrandov <svj.599-606@centrum.cz>
Odpověď na <info@sbdremostav.cz>
Odpověď na <info@sbdremostav.cz>
Datum 2019-05-15 13:42



-
- 559 - Zpráva o hos. _k_31.12.2018.pdf (~339 KB)
-

Dobrý den,

posílám Vám Zprávu správce o hospodaření, finančním stavu, o opravách a údržbě....za rok 2018.

Originál je vložen do šanonu účetnictví 2018.

Hezký den přeje

--

Iveta Nováková

vedoucí správy

SBD Remostav

Bazovského 1117, 163 00 Praha 6

Tel: 235 010 152, **mob:** 725 846 000

