



# Výroční zpráva za rok 2014

**Společenství vlastníků domu U Kasáren  
čp.1377 a čp. 1378, Mladá Boleslav**



Vážení vlastníci,

máme za sebou první rok nabytí účinnosti legislativních změn zejména nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a Zákona o službách č. 67/2013 Sb.

Jelikož se jedná z pohledu správné funkce SVJ o zásadní změny a předpisy, nabízíme vám možnost zajištění odborného semináře k novým změnám a zároveň seznámení s prvními zkušenostmi s novou právní úpravou. Pokud budete mít zájem, zašleme vám možnosti uspořádání takového semináře.

Zároveň máme pro vás informace o možnosti chystaných dotací, které budou v průběhu tohoto roku zveřejněny a budou se vztahovat na energetické úspory, tedy zateplení objektů, výměnu oken, zateplení střechy a případně i změny zdroje tepla.

Dále bych vás chtěl upozornit na povinnou změnu stanov stávajících společenství. Možný „vzorový“ text stanov je pro výbory společenství připraven ve firmě Bytos. Existující SVJ musí dle přechodných ustanovení občanského zákoníku do 31.12.2016 přizpůsobit své stanovy nové právní úpravě a doručit je příslušnému rejstříku. O něco dříve, a to do konce roku 2015, musí své stanovy změnit ta SVJ, jejichž název neobsahuje slova „společenství vlastníků“, ale pouze „společenství“. Součástí názvu musí být i označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo.

Další negativní důsledek může vzniknout u těch domů, kde nebylo založeno SVJ. Povinnost založit SVJ je v domě s nejméně pěti jednotkami, které jsou ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků. Případné nezaložení SVJ povede k blokadě zápisu do katastru nemovitostí při převodech vlastnického práva k dalším jednotkám v domě.

Pro změnu stanov a případné založení SVJ vám bude firma Bytos nápomocna. Stanovy musí být zpracovány formou veřejné listiny. To znamená, že na schůzi shromáždění musí být přítomen notář. Ve spolupráci s výborem a dle časových možností notáře vám zajistíme schůzi shromáždění společenství, kde budou nové stanovy přijaty.

Připomínáme, že v platnosti nadále zůstává novela zákona 406/2000 Sb. O hospodaření energií, která ukládá povinnost zpracovat PENB. Tuto informaci jsme, z hlediska termínů, podrobně uvedli ve zprávě za rok 2012. V současné době má již podstatná část společenství tyto průkazy zpracovány.

Závěrem uvádíme informace týkající se cen vodného a stočného a ceny tepelné energie.

Společnost Vodovody a kanalizace a.s. Mladá Boleslav oznámila zvýšení vodného a stočného s účinností od 1.1.2015. Nová cena činí 86,83 Kč vč. 15% DPH.

Společnost Centrotherm a.s. Mladá Boleslav oznámila zvýšení ceny za odběr tepelné energie pro rok 2015 na částku 540,- Kč / GJ vč. 15% DPH.

Děkujeme za dosavadní spolupráci a těšíme se na další

Ing. Josef Vinduška



**Výsledek hospodaření**

Za období od : 01.1.2014

do : 31.12.2014

Č.úctu	Název		Aktiva náklady	Pasiva zálohy
501000	Spotřeba materiálu	0 1	10 745,00	
511000	Opravy a udržování	0 1	3 550 816,00	
518000	Ost.sluzby-pojistka	0 1	51 126,00	
518100	Ostatní sluzby	0 1	76 420,80	
518200	Ost.sluzby-obstaravatel.	0 1	134 820,00	
518300	Ost.sluzby-právník,notář	0 1	13 920,00	
523000	Odměny členům orgánů společnosti a dru	0 1	150 000,00	
538000	Ostatní daně a poplatky	0 1	136,00	
548000	Ostatní provozní náklady	0 1	3,07	
<b>Skupina</b>		<b>1</b>	<b>3 987 986,87</b>	
321000	Dodavatele	103 103		300 606,60
321200	Reklamace	103 103		
<b>Skupina</b>		<b>103</b>		<b>300 606,60</b>
324310	Záloha vodné	110 110		184 565,00
324320	zal.vodne st.obd.	110 110		
324340	Záloha PCO	110 110		24 840,00
324350	zal.PCOst.obd.	110 110		
324360	Záloha výtah	110 110		21 372,00
324370	zal.výtahy st.obd.	110 110		
324380	Záloha el.energie	110 110		108 696,00
324390	zal.el.energie st.obd.	110 110		
324400	Záloha-úklid	110 110		134 076,00
324410	zal.uklid st.obd.	110 110		
324460	Záloha teplo	110 110		976 017,00
324470	Zaloha teplo st.obd.	110 110		
324480	Záloha TUV	110 110		328 186,00
324490	záloha TUV st.obd.	110 110		
<b>Skupina</b>		<b>110</b>		<b>1 777 752,00</b>
602100	Zal.správní popl.	91 2		132 480,00
602110	Zal.pojistné	91 2		59 868,00
644200	Úroky termínovaný účet	91 2		0,06
648000	Zúčtování fondů	91 2		1 417 505,21
649020	Příspěvky vlast.provoz.fond	91 2		199 200,00
649100	Pojistné plnění	91 2		130 070,00
649200	Příspěvky vlastníků	91 2		2 042 384,00
649500	Ostatní výnosy	91 2		6 479,60
<b>Skupina</b>		<b>2</b>		<b>3 987 986,87</b>
311300	Odběratelé	49 49	65 029,00	
311320	Ostatní sluzby k rozúčt.	49 49	15 571,00	
311330	Ostatní sluzby k rozúčt.staré obd.	49 49		
311340	Sluzby-výtahy	49 49	28 766,00	
311350	Sluzby-výtahy st.obd.	49 49		
311360	Náklady el.energie	49 49	54 939,00	
311370	el.energie st.obd.	49 49		
311380	Náklady-úklid	49 49	95 158,00	
311390	uklid st.obd.	49 49		
315320	Vodné náklady	49 49	424 257,00	
315330	vodne st.obd.	49 49	136 587,18	
315340	Teplo	49 49	689 311,00	
315350	teplo st.obd.	49 49	-142 662,42	
<b>Skupina</b>		<b>49</b>	<b>1 366 955,76</b>	
314000	Provozní zálohy	55 55	17 893,00	
<b>Skupina</b>		<b>55</b>	<b>17 893,00</b>	
378110	Zúčt.úhrady už bytu	57 57	-126 512,31	

Č.úctu	Název			Aktiva náklady	Pasiva zálohy
379000	Jiné pohledávky	57	57	-16 674,00	
	<b>Skupina</b>		<b>57</b>	<b>-143 186,31</b>	
221010	technický účet	59	59	105,96	
221100	běžný účet	59	59	211 245,79	
	<b>Skupina</b>		<b>59</b>	<b>211 351,75</b>	
931100	Hospodářský výsledek -min.let	96	96		792 160,81
955000	Přijaté dlouhodobé zálohy	96	96		-1 417 505,21
	<b>Skupina</b>		<b>96</b>		<b>-625 344,40</b>
				<b>5 441 001,07</b>	<b>5 441 001,07</b>
				Kontrola	0,00

**Rozpis účtů**

Text		511000	518100	501000	518300
Text		Opravy a udrž.	Ostatní služba	Spotřeba mat.	Právník
1 - 12/14	hlasové služby a jiné platby - tel. 608 976 370		2 770,00		
1 - 12/14	internet + provoz veřejné IP adresy		4 936,00		
1/14	cartridge HP 3 ks, izolační pásky 6 ks, spony 100 ks			3 136,00	
1/14	soudní poplatek pro podání žaloby				1 820,00
2/14	technický dozor stavebníka na akci „Oprava střechy“		7 800,00		
2/14	domontáž 5 ks vodoměrů TUV – byty	2 329,00			
2/14	dezinsekcce stěnic – 3 byty		4 720,00		
2/14	stavebně montážní práce na akci: uzavření paviací				
2/14	obklady u výtahu, vymalování chodeb a schodiště ze suterénu	1 126 332,00			
	do 2NP – čp. 1377, 1378	70 145,00			
3/14	přeúčtování částí nákladů za rozšíření přístupového systému				
	do bytového komplexu na BDL II.	-61 630,00			
3/14	revize 14 ks požárních vodovodů a 7 ks PHP		2 312,30		
3/14	dodání kamery		2 795,00		
3/14	dodání 2 ks kamer		5 590,00		
3/14	údržba domény ukasaren.org 4/2014 – 4/2015		240,00		
3/14	domontáž 17 ks vodoměrů na TUV ( byty + úklid. místnost )	8 090,00			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-138 953,80			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	přeúčtování částí nákladů za zateplení paviací	-34 738,45			
4/14	poměrná část nákladů za zpracování doplňku dokumentace,				
	opravy výkazu výměr a rozpočtu na uzavření paviací	8 407,00			
5/14	poštovné			145,00	
5/14	oprava sítěšního pláště dle SOD č. 14117 čp. 1377 + 1378	115 000,00			

5/14	router 1 ks	IT assistance			4 054,00	
5/14	kontrola provozuschopnosti požár. bezp. zařízení SOZ	Klahos			10 769,00	
6/14	poštovné					182,00
6/14	poštovné					1 442,00
7/14	oprava střešního pláště dle SOD č. 14117 čp. 1377 + 1378	Megas	1 378 850,00			
7/14	oprava střešního pláště dle SOD č. 14117 čp. 1377 + 1378	Megas	1 205 200,00			
8/14	právní služby poskytnuté ve věci úpravy stanov	Mgr. Motl				12 100,00
8/14	výměna hlavní stanice STA v rozsahu MUX1-4 + FM	Kešner	44 733,50			
8/14	oprava opadaných omítek v bytech	Megas	59 869,00			
9/14	1/3 nákladů za servis a opravu garážových vrat	BD Laurinova II.	3 259,00			
9/14	oprava střešního pláště dle SOD č. 14117 čp. 1377 + 1378	Megas	242 650,00			
9/14	vícepráce –dodání a montáž svodů u bezpečnost. přepadů	Megas	12 362,50			
10/14	pás filcový + páska	Saint Gobain		414,00		
10/14	cartridge HP 2 ks	Aiza			2 188,00	
10/14	petlice	Ekovo				91,00
10/14	tyč se závitem 4 ks, vruty, matice, samořezné šrouby, Pattex	Baumax				985,00
10/14	platba za internet a veřejnou IP adresu	Cerberos		8 104,00		
11/14	inspekční prohlídka 2 ks výtahů	TUV SUD Czech		3 932,50		
11/14	poštovné					58,00
11/14	distanc. podložka	Baumax				259,00
12/14	dodání a montáž krycích plechů na dveře, petlic a zámků na střechu – čp. 1377 + 1378					
12/14	dodání a montáž 3 ks vložek + 10 ks klíčů	Elzamo	5 767,00			
12/14	oprava fasády poškozené od vandálů	Elzamo	3 564,00			
12/14	revize 14 ks požárních vodovodů a 7 ks PHP	Lipraco	2 874,00			
12/14	bezpečnostní vložka 4 ks, přestavba 3 ks vložek FAB, zhotovení 50 ks klíčů k bezp. vložce	Saper		2 328,00		
12/14	oprava bezpečnostního přepadu – vyšší střecha	Elzamo	5 585,00			
12/14	technický dozor stavebníka na akci „Oprava sítěch“	Megas	10 350,00			
12/14	domácí telefon 5 ks, šňůra mikrotelefonní 2 ks	Rochl		4 950,00		
12/14	zateplení rozvodů tepla – 13 rozvodných míst( obalení trubek izolací, zateplení dvířek, stropů a stěn minerální vatou )	Tesla	4 008,00			
12/14	drobná údržba bytového komplexu za rok 2014	Smahel	4 500,00			
12/14	hardware	Smahel	3 700,00			
12/14	preútování opravy bezpečnostního přepadu – vyšší střecha	IT assistance		10 706,00		
12/14	poštovné	př. Gartnerová	-10 350,00			29,00
12/14	poštovné					163,00
12/14	parkovné					21,00
12/14	razička 4 ks	Meistřík				2 046,00

3 550 816,00 Kč 76 420,80 Kč 10 745,00 Kč 13 920,00 Kč



## Povinné revize

**Předpokládaná struktura periodicky se opakujících revizí  
pro dům č.p. 1377 - 1378, U Kasáren, Mladá Boleslav.**

<b>Druh revize</b>	<b>Poslední revize</b>	<b>Následující revize</b>
Hromosvody	8/2010	<b>8/2015</b>
Elektro – podzemní garáže	10/2010	<b>10/2015</b>
Elektro – společné prostory	4/2011	4/2016
Elektro – pavlače	1/2014	1/2019
Kontr. detek. systému DEGA	11/2009	<b>2/2010</b>
Kalibrace snímačů DEGA	11/2009	<b>11/2010</b>
Požární zařízení	12/2014	<b>12/2015</b>
Kontr. samočin. odvětr. zařízení	3/2014	<b>3/2015</b>
Odborná zkouška výtahů	3/2012	<b>3/2015</b>
Inspekční prohlídka výtahů	10/2014	10/2020
Vodoměry SV AP data III.	4/2009	<b>4/2015</b>
Vodoměry TUV AP data III.	8/2013	8/2018
indik. topných nákladů TTD III	4/2009	4/2019
Kalorimetry v nebyt. prostorách	6/2013	6/2017
PCO – kamer. systém + EZS	9/2014	<b>9/2015</b>

### **Přehled povinných revizí:**

<b>Druh revize</b>	<b>Termín revizí</b>
Hromosvody	1 x za 5 let
Elektro	1 x za 5 let
Kontr. detek. systému DEGA	1 x za 3 měsíce
Kalibrace snímačů DEGA	1 x za rok
Požární zařízení ( hydranty+PHP )	1 x za rok
Kontr. samočin. odvětr. zařízení	1 x za rok
Odborná zkouška výtahů	1 x za 3 roky
Inspekční prohlídka výtahů	1 x za 6 let
Vodoměry SV AP data III	1 x za 6 let
Vodoměry TUV AP data III	1 x za 5 roky
indik. topných nákladů TTD III	1 x za 10 let
Kalorimetry v nebyt. prostorách	1 x za 4 roky
PCO – kamer. systém + EZS	1 x za rok

### **Plánované revize v roce 2015:**

- 1/ kontrola detekčního systému DEGA
- 2/ kontrola provozuschopnosti samoč. odvětrávacího zařízení
- 3/ odborná zkouška výtahů
- 4/ výměna vodoměrů SV
- 5/ revize hromosvodů
- 6/ revize elektro - podzemní garáže
- 7/ PCO - kamer. systém + EZS
- 8/ revize požárního zařízení