



VÝROČNÍ ZPRÁVA

2024

**Společenství vlastníků domu čp. 882-884,
Havlíčková, Mladá Boleslav**

Havlíčková 882
293 01 Mladá Boleslav
IČO 270 68 412



Vážení vlastníci,

v první řadě mi dovoluje poděkovat za spolupráci v uplynulém roce 2024. Domnívám se, že naši firmu již není nutné dlouze představovat. Jsme na trhu od roku 2021, ale již jsme si získali v oblasti správy dobré jméno, o čemž svědčí zájem ze strany společenství o naše služby. Máme stabilní kolektiv zaměstnanců, kteří pracují v oboru správy nemovitostí dlouhá léta. Zajišťujeme pro společenství vlastníků jednotek komplexní služby. Vedeme evidenci bytových a nebytových jednotek, vlastníků, nájemníků, plateb. Můžete se obrátit na naše zkušené techniky v případě opravy nebo havárie. Zajistíme vedení účetnictví dle platné legislativy. V případě řešení dluhů spolupracujeme s advokátní kanceláří, která nám pomáhá dlužné částky vymoci.

Dále jsme schopni pro Vás zajistit výkon funkce PŘEDSEDY SPOLEČENSTVÍ, a to v případě, že se nenajde nikdo z Vašich řad, kdo by byl ochoten stát se členem výboru SVJ.

Úzce spolupracujeme s výbory SVJ na kontrolách otopných soustav. Tuto povinnost ukládá Vyhláška 38/2022 Sb., která upravuje rozsah, četnost a způsob provádění kontroly systému vytápění. Jedná se o právní úpravu na úrovni Evropské unie, tj. Směrnice evropského parlamentu a Rady EU. Kontrolu může provádět pouze energetický specialista, který má povolení udělené Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR.

V případě, že se rozhodnete pro revitalizaci Vaší nemovitosti, zajistíme pro Vás vše, co s touto akcí souvisí. Využíváme dotace, které je možné na tyto akce čerpat a příjemnou zprávou jsou sociální dotace, které se týkají nízkopříjmových vlastníků. Na sociální dotaci při revitalizaci má nárok vlastník bytové jednotky, který je v důchodu, vlastník, který není výdělečně činný (např. student) a držitel průkazky ZTP – třetího stupně. Je možnost získat až 150.000,- Kč na bytovou jednotku.

Chtěli bychom Vás upozornit na změnu, která se týká vyúčtování energií a služeb. Již nebudeme vypracovávat vyúčtování na stávajícího a nového vlastníka na základě meziodětů. Bude vypracováno pouze jedno vyúčtování na nového vlastníka, který přebírá závazky předchozího majitele bytové jednotky. Toto nám ukládá platná legislativa.

Další změnou bychom chtěli vyhovět přání vlastníků, kteří již ve většině případů preferují pouze elektronickou komunikaci se správcem. Toto umožňuje náš program DOMY-ONLINE. Pro přihlášení na tento portál Vám postačí Vaše emailová adresa, kterou máte u nás uvedenu. V tomto roce budou na portálu umístěny Výroční zprávy a vlastníci je tak mají kdykoliv k nahlédnutí. Pokud někdo z vlastníků nemá možnost využívat náš portál, prosíme, aby nás kontaktoval a domluvíme se s ním na jiném způsobu doručování informací.

Závěrem bych Vám chtěla za celý kolektiv SERVIS SVJ MB s.r.o. popřát hodně osobních i pracovních úspěchů v roce 2025 a těšíme se na další spolupráci.

Hana Vavrušková
jednatelka

Vážení spoluvlastníci domu Havlíčkova 882-884,

dovolte, abychom Vám prostřednictvím písemné výroční zprávy správce sdělili důležité informace pro vaše SVJ. Předkládám seznam prací provedených v průběhu uplynulého roku, podrobný rozpis najdete v tabulce ekonomické části.

Opravy a práce realizované v roce 2024:**čp. 882**

- Výměna LED svítidla u schránek – Elektro Zörkler
- Oprava trasového ventilu – P. Procházka
- Opravy výtahu – MSV

čp. 883

- Výměna LED svítidel, oprava vedení pro domácí telefon (883/26) – Elektro Zörkler
- Oprava trasového ventilu – P. Procházka
- Oprava vodoinstalace – montáž nové zpětné klapky (883/28) – P. Procházka

čp. 884

- Oprava osvětlení (uhořelý drát ve svorkovnici v 8. p.), výměna LED svítidla u schránek – Elektro Zörkler
- Oprava schodišť a podest, výmalba vstupních prostor – PROFIST s. r. o.
- Oprava domácího telefonu (byt 884/26) – Sicuro Services s. r. o.
- Opravy výtahu – MSV

čp. 882-884

- Odečty poměrových měřidel na teplo a vodu včetně vyúčtování – Techem, spol. s r. o.
- Výměna LED svítidel ve společných prostorech – Elektro Zörkler s. r. o.
- Revize plynového zařízení v bytech, kde neproběhlo v roce 2023 – I. Hostonský
- Kontrola požárních vodovodů a hasicích přístrojů, dodány 3 ks nových PHP – DODO, M. Doležal
- Úklid společných prostor – G. Walentowicz
- Byly hrazeny platby za spotřebu vody, tepla, el. energie, servis výtahů – budou rozúčtovány v ročním vyúčtování služeb

Ostatní informace:

- Od 1.1. 2025 byla zvýšena cena vody ze 128,79 Kč/m³ na **135,07 Kč/m³** a zálohová cena tepla z 896 Kč/GJ na **920,64 Kč/GJ**.
- Změny vlastnictví bytové jednotky, počtu osob v bytě, kontaktních údajů (tel. číslo, e-mailová adresa, zásilací adresa) a číslo účtu je třeba nahlásit paní Kozákové na úsek plateb.

Přehled povinných revizí:

REVIZE	provedena	platnost do	platnost v letech
PLYN	11/2023	11/2026	3
ELEKTRO	8/2021	8/2026	5
HROMOSVODY	9/2023	9/2028	5
POŽÁRNÍ ZAŘÍZENÍ	8/2024	8/2025	1
ODBORNÁ ZK. VÝTAHU	3/2023	3/2026	3
INSP. PROHL. VÝTAHU	3/2023	3/2029	6
VODOMĚRY SV + TV	10/2021	10/2026	5
INDIKÁTORY TEPLA	12/2019	12/2029	10
PENB	9/2020	9/2030	10

V letošním roce proběhne kontrola požárního zařízení, ostatní revize jsou platné.
Dále bude prováděna běžná údržba domu a budou hrazeny pravidelné platby za služby.

Na loňském shromáždění vlastníků dne 14.5. 2024 bylo přítomno 41 vlastníků se spoluvlastnickým podílem 42,9 %.

Děkuji členům výboru za spolupráci v uplynulém roce.

Jitka Eklová – technik domu

ROZBOR FAKTUR: opravy a udržování

Období	Dodavatel	Popis položky	VCHOD	CELKEM Kč
202401	MSV Liberec, s.r.o.	Vadná kladka na lanku šachetních dveří	882	1 694,56 Kč
202406	ELEKTRO ZÖRKLER s.r.o.	Výměna Led svítidla	882	1 624,00 Kč
202409	ELEKTRO ZÖRKLER s.r.o.	Výměna Led svítidla	882	1 624,00 Kč
202409	Pavel Procházka	Dotažení geba u trasového ventilu	882	376,88 Kč
				5 319,44 Kč
202406	ELEKTRO ZÖRKLER s.r.o.	Výměna Led svítidla	883	1 624,00 Kč
202409	Pavel Procházka	Dotažení geba u trasového ventilu	883	376,88 Kč
202412	ELEKTRO ZÖRKLER s.r.o.	Oprava vedení pro domácí telefon	883	4 020,80 Kč
202411	Pavel Procházka	Únik vody - netěsnící vodoměr	883	350,56 Kč
				6 372,24 Kč
202401	MSV Liberec, s.r.o.	Nahození a seřízení vedení šachetních dveří	884	350,00 Kč
202404	ELEKTRO ZÖRKLER s.r.o.	Oprava osvětlení	884	3 192,00 Kč
202405	SICURO SERVICES s.r.o.	Oprava domácího telefonu	884	5 600,00 Kč
202406	ELEKTRO ZÖRKLER s.r.o.	Montáž osvětlení , oprava elektroinstalace	884	5 756,80 Kč
202406	ELEKTRO ZÖRKLER s.r.o.	Výměna Led svítidla	884	1 624,00 Kč
202406	MSV Liberec, s.r.o.	Restart zablokované řídicí jednotky	884	193,20 Kč
202406	MSV Liberec, s.r.o.	Kontrola výtahu - bez závad	884	193,20 Kč
202408	MSV Liberec, s.r.o.	Reset řídicí jednotky	884	350,00 Kč
202409	MSV Liberec, s.r.o.	Vyčištění kontaktů dveří	884	240,24 Kč
202410	MSV Liberec, s.r.o.	Restart zablokované řídicí destky	884	193,20 Kč
202411	MSV Liberec, s.r.o.	Kontrola a znovu načtení dráhy kabinového pohonu	884	663,60 Kč
202412	MSV Liberec, s.r.o.	Výměna kontaktů kabinových dveří	884	3 371,76 Kč
				21 728,00 Kč
202402	ELEKTRO ZÖRKLER s.r.o.	Výměna osvětlení	882-884	4 872,00 Kč
202403	Ivo Hostonský	Revize plynového zařízení	882-884	2 541,00 Kč
202404	PROFIST s.r.o.	Oprava schodišť a podest	882-884	325 268,00 Kč
202404	Techem, spol. s r. o.	Rozúčtování za 2023	882-884	27 840,00 Kč
202409	Miroslav Doležal	Kontrola požárního zařízení	882-884	12 040,00 Kč
202412	ČEZ ESCO, a.s.	VYÚ El. Energie - Kamera MP	882-884	5 115,03 Kč
				377 676,03 Kč

CELKEM

411 095,71 Kč

Společenství vlastníků jednotek domu čp. 882-884

Rádek	Text	Skutečnost
1.		
2.	FOND OPRAV - POČÁTEČNÍ STAV	2 824 447,50
3.	TVORBA FONDU OPRAV	1 737 624,00
4.	OPRAVY A UDRŽOVÁNÍ	-411 095,71
5.	DANĚ A PRÁVNÍ POPLATKY	-51 906,00
6.	PROVOZNÍ NÁKLADY	-33 024,00
7.	POŠTOVNÉ A CENOVÝ ROZDÍL	-7 555,00
8.	SPLACENÉ ÚROKY Z DLOUHODOBÉHO ÚVĚRU	-6 814,70
9.	SPLACENÁ JISTINA Z DLOUHODOBÉHO ÚVĚRU	-1 056 973,30
10.	POJISTNÉ	-45 829,00
11.	ODMĚNY	-294 130,00
12.	BANKOVNÍ POPLATKY	-4 080,00
13.		
14.		
15.	MEZISOUČET	2 650 663,79
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.	PŘIJATÉ ÚROKY Z BANKOVNÍCH ÚČTŮ	214,20
24.	DOTACE, ÚHRADA POJISTNÉ UDÁLOSTI	171 976,00
25.	OSTATNÍ VÝNOSY	71 290,00
26.		
27.		
28.	FOND OPRAV CELKEM	2 894 143,99
29.		
30.		
31.		
32.	NÁKLADY NA SLUŽBY K ROZÚČTOVÁNÍ	-2 489 173,01
33.	ZÁLOHY NA SLUŽBY K ROZÚČTOVÁNÍ	2 545 689,00
34.	ROZDÍL (+PŘEPLATEK/-NEDOPLATEK)	56 515,99
35.		
36.	STAV BĚŽNÉHO ÚČTU	2 834 243,15
37.	STAV TERMÍNOVANÉHO ÚČTU	0,00
38.	STAV SPOŘÍCÍCHO ÚČTU	0,00
39.	NESPLACENÝ DLOUHODOBÝ ÚVĚR	-17 496,36