

## **Výroční zpráva za rok 2012 pro členskou schůzi dne 12. června 2013**

Bytové družstvo Věkoše spravuje své domy - 72 bytových jednotek - samostatně již 18 let. Činnost družstva v roce 2012 byla řízena představenstvem zvoleným na výroční členské schůzi 9. 6. 2010. Funkce předsedy představenstva není obsazena - požádal v roce 2012 o uvolnění z představenstva a nebyl dosud nahrazen. Jednání představenstva se zpravidla, jako v minulých letech, zúčastňuje některý z členů kontrolní komise. Schůze představenstva se konají pravidelně každý měsíc a jsou na nich řešeny technické, ekonomické a organizační úkoly. Před jednáním hradí část družstevníků nájem v hotovosti a jsou při této příležitosti projednávány a přijímány podněty členů družstva k problémům bydlením, činnosti družstva a dost často i k řešení narušených vztahů mezi nájemníky. Odměny členů představenstva a kontrolní komise za rok 2011 byly v roce 2012 vyplaceny v rozpočtované schválené výši. Administrativní a správní chod družstva je plněn. Rok 2012, stejně jako předchozí léta, byl kontrolován bankou ČSOB v rámci hodnocení úvěrů bytového družstva. Banka nemá k hospodaření našeho družstva připomínky.

V oblasti údržby bytových domů (čerpání rezervy na opravy — fondu oprav) byly realizovány v roce 2012 členskou schůzí schválené akce - výměna balkonových sestav v chodbách společných prostor, výměna vchodových dveří se stěnou a venkovními poštovními schránkami, výměna dveří zadního vchodu. Tato náročná akce koordinovaná i kontrolovaná členy představenstva si vyžádala dost času a zapojili se do ní i nájemníci. Ze strany provádějící firmy byla provedena rychle a kvalitně s minimálním omezením činnosti nájemníků. Celková částka této opravy dosáhla Kč 1 119 412,- (navýšení o samozavírače zadních vchodů a výroba náhradních klíčů k předání nájemníkům). Další plánovanou akcí byla kompletní výměna ventilů ústředního topení v suterénech domů a kontrola funkčnosti uzávěrů teplé a studené vody ve společných prostorách a dílčí opravy na stoupačkách - celkem Kč 95 065,-. Drobné opravy - čištění ucpaných kanalizačních odpadů, výměna nefunkčních vodoměrů, oprava požárního vodovodu, oprava dveří čerpal z rezervy na opravy částku Kč 14 293,-. Běžná oprava-údržba společné televizní antény s doplněním digitálního příjmu dalších televizních kanálů - celková částka Kč 7257,-. Podstatnou částí čerpání fondu jsou splátky úvěru (Kč 393 000,-) s úroky a poplatky (Kč 33 539,73) na výměnu oken a zateplení štítů. Fond oprav je tvořen částkou 20 Kč na 1m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy bytu (ročně Kč 991 008,-). Celkové čerpání rozepsané v tomto odstavci činilo 1 662 566,73 (schválený rozpočet Kč 1 680 tis.) Konečný stav rezervy k 31.12.2012 na opravy je 228 187,22.

Společná televizní anténa v potřebném rozsahu a kvalitě dodává digitální signál do všech bytů. Pro majitele starších televizorů je část programů převáděna na starou formu analogového signálu. Zde vznikají problémy s udržení kvality signálu po vypnutí elektrického proudu a zároveň s rozšiřující se digitalizací i s kapacitou kanálů v STA. V průběhu května a června 2013 dochází ke změnám na vysílaci Černá Hora. S ohledem na zlepšení a rozšíření příjmu digitálního signálu, který využívá většina uživatelů dojde k rozšíření příjmu v HD kvalitě českých programů na novém multiplexu a převod dalších programů na jiné umístění. Zároveň bude využit jeden kanál pro digitální příjem polských televizí. Převod na analogový signál bude zúžen na maximálně 4 české programy na těch převaděcích, které nebudou vykazovat změny kvality po vypnutí elektrické energie.

Připojení k internetu v našich domech je zajišťováno firmou STEN. K dnešnímu dni tuto službu využívá více než polovina bytů. Zřízení přípojky i vlastní provoz včetně spotřeby el. energie v rozvodech signálu hradí v plném rozsahu uživatelé. Každé nové připojení je nutné ohlásit představenstvu. Došlo k posílení zdroje příjmu a ke zvýšení rychlosti dat a kapacitně lze uspokojit další zájemce. Spotřebu elektřiny na hlavním přijímači signálu umístěném na domě 259-260 hradí provozovatel STEN.

Hospodaření družstva je pravidelně projednáváno při výborových schůzích. Představenstvo hospodaří s prostředky danými rozpočtem družstva schváleným na výroční členské schůzi minulého roku. Provozní náklady a náklady na správu jsou kryty nájemným. Do rozpočtu družstva jsou zapojeny i příjmy z úroků a z plateb družstevníků za odsouhlasené převody členství a pronájmy bytů. Rozpis měsíčních plateb je rozpočtován jako neziskový. Navýšení v roce 2013 bude provedeno v oblasti zálohových plateb pouze u těch výměrů, kde došlo k nedoplatkům s ohledem na vyšší spotřebu teplé a studené vody příslušné domácnosti. Průběh zimy 2012-2013, kdy se topilo do začátku června 2013 (!!!) zřejmě zcela vyčerpá možné úspory vykázané v minulých letech.

Vyúčtování zálohových plateb roku 2012 je lze hodnotit ze dvou pohledů - úspory ve spotřebě teplé, studené vody domácností a úspory topení - i když již ne tak výrazné jako v minulém roce. Snížení spotřeby tepla přispěly výměny balkonových oken na chodbách i výměna vstupních dveří. V zimě již nebylo nutno samostatně temperovat chodby společných prostor. Rozúčtování tepla a teplé vody je provedeno dle vyhlášky Ministerstva pro vnitřní rozvoj č. 372/2001 Sb. a bylo již družstevníkům předáno. Celkový přeplatek z vyúčtování záloh činí za rok 2012 je Kč 178 957,- (kompenzované přeplatky a nedoplatky jsou u plateb bankou družstvem finančně vyrovnány - hotovostní platby pak budou vyrovnány v měsíci červnu). Nedoplatky jsou vykazovány především u bytů, které jsou dále pronajímány cizím osobám. Tito podnájemníci bohužel, jak se chovají nehospodárně ke spotřebě teplé a studené vody, tak se mnohdy chovají i k vnitřnímu zařízení bytu a společnému majetku družstva.

Přehled o hospodaření družstva je součástí této informace a dokládá, že rozpočtované "nájemné" v roce 2012 pokrývá náklady a výsledek hospodaření po zaplacení daně z příjmu (Kč 3 040,-) je úspora nákladů ("zisk") ve výši Kč 13 595,91. Družstvo řeší vícenáklady v komunikaci s družstevníky, kteří nebydlí v bytě a tento pronajímají cizím osobám (členskou schůzí schválenou) zvýšenou náhradou na správu domu. Mimo to i důsledně uplatňuje stanovami schválené poplatky za změny užívání bytu či převodu členských práv. V průběhu roku řešilo představenstvo jeden případ prodlení s úhradami měsíčních plateb. Roční účetní závěrka byla ověřena kontrolní komisí, která doporučuje členské schůzi hospodaření roku 2012 schválit. Účetní závěrka včetně dokladů je k nahlédnutí v kanceláři družstva. Představenstvo předkládá členské schůzi návrh převést výsledek hospodaření ve výši Kč 13595,91 na rezervu na opravy (fond oprav) jako zvláštní doplňkový zdroj.

Celkem je ke dni konání VČS převedeno do osobního vlastnictví 23 bytů - převod byl proveden u hlavně u bytů, kde proběhly převody členských práv a tito noví družstevníci byli nuceni z důvodu úvěru požádat o převod bytu do osobního vlastnictví, kterým pak ručí peněžnímu ústavu za úvěr na jeho pořízení. Členská schůze – nejvyšší orgán družstva – v roce 1999 rozhodla, že v souladu s ustanovením zákona č. 72/1994 Sb. ve znění změn a doplnků, lze získat byt do osobního vlastnictví bez časového omezení – kdykoliv o to družstevník požádá a splní všechny dané podmínky. Toto rozhodnutí zůstává v platnosti i po novele Občanského zákoníku k 1.1.2014 a letech dalších. Převody se budou provádět 2x ročně dle žádostí družstevníků. Z osobního vlastnictví bytu ale neplynou žádné výhody a stávající stav dává všem družstevníkům stejné záruky, práva, povinnosti i možnosti v podílení se na společné správě domu.

Představenstvo řešilo v průběhu roku problematiku vztahů mezi členy družstva, dodržování pořádku v domech, úklidu společných prostor, údržbě vnitřního zařízení bytu, úklidu jednotlivých podlaží a okolí domů, vztahu ke společnému majetku. Problémy nastávají při rekonstrukcích bytových jader či celých bytových jednotek. Faktem je že naše panelové domy dobře udržované ve svém vnitřním vybavení již neodpovídají náročnějším požadavkům nových mladých nájemníků či majitelů bytů a mimo budování nových koupelen, WC, kuchyní (výměny jader) dochází i k úpravám vnitřních uspořádání místností (změny nenosných příček místností, úpravy dveří) a i změnám elektroinstalací pro nové spotřebiče. Všechny tyto úpravy podléhají schválení představenstvem po předložení příslušné dokumentace - nedochází ke změnám podléhajícím schválení či ohlášením stavebnímu úřadu. S ohledem na rozsah prací dochází k vyššímu hlukovému zatížení při provádění prací. Zde je nutno dodržovat provádění prací v povoleném časovém limitu dne a hlavně provedení prací v co nejkratší době. Prodloužení limitu prováděných prací vedlo i ke "stížnosti" nájemníka na polici ČR a stavební úřad - v obou případech nebylo zjištěno pochybení ani ze strany družstva ani ze strany majitele bytu provádějícím opravy. Představenstvo si je vědomo, že chybou byla délka doby prováděných prací. Do oblasti vztahů patří i řešený případ ušpinění prádla v sušárně dětmi hrajícími si tam v zimním období. Představenstvo projednalo tento případ s tím, že jinak prázdné sušárny slouží k sušení prádla a v době kdy je v sušárně byt jediný ručník nesmí být provozována žádná jiná činnost. Následná opakovaná stížnost na přítomnost hrajících si dětí v sušárně se pak změnila ve zbytečné osobní invectivy a následné rozhodnutí představenstva v absolutním zákazu jakýchkoliv činností v sušárnách mimo věšení prádla. Došlo k zlepšení úklidu společných prostor, ale je velký rozdíl v prostředí na chodbách mezi jednotlivými vchody. Při schvalování podnájmu je družstevník či majitel bytu upozorňován na povinnosti podnajímeníků při úklidu-ale hlídání, domluva či dohoda o úklidu musí probíhat především mezi obyvateli konkrétního vchodu.

Schválená forma možnosti zasklení balkonů, hlavně z hlediska bezpečnosti - zamezení vloupání do bytů je realizována při splnění podmínek schválených čl. schůzí - jedná se o bezrámový typ zasklení lodžii bez změny venkovního vzhledu domu (ponechání venkovních balkonů, dřevěných madel i svislých rohoží). Zasklení nijak nenarušuje vzhled domu.

Pro zlepšení komunikace a informovanosti jsou zprovozněny na internetu stránky družstva [www.bd-vekose.cz](http://www.bd-vekose.cz), kam jsou sice pomalu ale postupně doplňovány informace pro družstevníky. Prostřednictvím této stránky a e-mailu je stále ve větší míře používána elektronická komunikace s družstevníky i majiteli bytů.

Za činnost a řešení problémů patří členům představenstva a revizní komise dík. Je třeba si uvědomit, že tyto činnosti jsou prováděny družstevníky především v rámci jejich volného času. Na tuto nezbytnou činnost pro Bytové družstvo se ale jen těžko daří získat další členy k doplnění nebo k obměně představenstva. Na druhé straně však existuje celá řada členů, kteří svůj dobrý vztah k družstvu vyjadřují nejen plněním svých povinností při úklidech v domě, ale i pomocí při drobné údržbě, úklidech kolem domů, či jen upozorněním na potřebu oprav nebo radou či námětem na zlepšení vztahů v domě. Těmto členům také proto patří naše upřímné poděkování.

Představenstvo Bytového družstva  
Věkoše - Hradec Králové

#### **Přehled hospodaření družstva v roce 2012:**

##### **Zdroje - výnosy**

- úhrady za užívání bytů mimo záloh	Kč 1 224 341,--
- úhrady za převody členství, pronájmy dle stanov	12 700,--
- ostatní výnosy (nájemné nebyt.prostor,přeúčtování el.energie)	10 856,70
- zúčtování realizovaných převodů bytů do os.vlastnictví	671 497,--
- úroky z běžného účtu 23,57, term.vklad ČSOB 7855,03,ČSP 59,-	7 937,60
celkem	1 927 332,30

##### **Náklady na provoz domu**

- materiál režijní	1 240,00
- spotřeba el. energie společných prostor a provoz STA	19 387,00
- opravy byt. fondu prováděné dodavatelsky	1 236 027,00
- služby ostatní – revize, kopírování apod.	14 867,00
- služby - účetní práce	43 200,00
- služby - poštovné, spoje	1 300,00
- mzdové náklady	7 550,00
- odměny členů představenstva a kontrolní komise	25 000,00
- zúčt.převodů bytů do os. vlastnictví	671 497,00
- daň z nemovitosti	46 116,00
- pojištění domů a odpovědnosti	20 663,00
- splátky úvěru na pořízení domu	59 546,92
- tvorba rezervy na opravy domu (fond oprav) běžná	991 008,00
- čerpání rezervy na opravy domu	- 1 269 566,73
- úroky z úvěru na pořízení domu	1 050,47
- úrok z úvěru na opravy	29 939,73
- náklady na bankovní styk	11 871,00
- daň z příjmu právnických osob z běžné činnosti	3 040,00
celkem	1 913 736,39
hospodářský výsledek po zdanění (úspora nákladů) zisk	13 595,91

#### **Vybrané položky zůstatků účtů k 31. 12. 2012**

Peněžní prostředky	celkem	508 491,19
Odběratelé - nájemníci		13 910,--
Dodavatelé ve splatnosti		158 950,--
Pohledávka konkurzní za Union bankou		50 288,93
Nerozdělený zisk minulých let		118 086,98
Zůstatek <b>nedělitelný (rezervní) fond</b>		25 000,--