

Výroční zpráva za rok 2008 pro členskou schůzi dne 20. května 2009

Bytové družstvo Věkoše pracuje samostatně od vyčlenění z Bytového družstva V Lipkách v květnu 1995. Činnost družstva v roce 2008 byla řízena představenstvem zvoleným na výroční členské schůzi 14. 6. 2007 ve složení David Burda (předseda), Zdeňka Rudová (místopředseda), Jiří Hanuš, Pavel Prášil a Blanka Musilová. Jednání představenstva se pravidelně zúčastňuje některý z členů kontrolní komise. Výborové schůze se konají pravidelně každý měsíc a jsou na nich řešeny technické, ekonomické a organizační úkoly družstva. Před jednáním hradí cca polovina družstevníků nájem v hotovosti a jsou při této příležitosti projednávány některé problémy spojené s bydlením a činností družstva. Představenstvo se ve své práci snaží mimo své povinnosti plnit i podněty svých členů ke zlepšení vzhledu a funkčnosti bytových domů. Při hledání spolupráce mezi členy družstva se často setkává s netečností a mimo kritiku se zpravidla většina členů dále neangažuje. Odměny členů představenstva a kontrolní komise nebyly v roce 2008 vyplaceny. Administrativní a správní chod družstva je plněn. Rok 2008 byl kontrolován bankou - ČSOB v rámci její kontrolní činnosti u úvěrovaných bytových družstev. Zpráva nemá k hospodaření našeho družstva připomínky.

Rok 2008 v oblasti údržby – čerpání fondu oprav – byl realizován penetrací a nátěrem fasády, která byla po připomínkách minulé členské schůze rozšířena i na všech nátěry balkonů. To se podařilo díky jednání s prováděcí firmou, která přistoupila na rozložení splatnosti a celá práce byla uhrazena do konce roku. Představovala částku téměř 350 tis. Kč. Dále byly provedeny úpravy osvětlení vchodu jednotlivých domů s automatickým rozsvěcováním pomocí pohybových čidel. To by mimo vlastní zlepšení osvětlení mělo snížit i „nájezdy“ neznámých vandalů, kteří zničili dvě zvonková tabla vypálením zařízení a řadu označení poškodili. Provedená úprava zlepšila stav, ale nepodařilo se opravit všechny zvonky, i když v některých případech se jedná o nefunkční zvonky v bytech, jejichž opravu si musí uživatel zajistit sám. V letošním roce bude kontrola zvonků a domácích telefonů pokračovat. Družstvo v minulých letech dokončilo rozhodující práce na zlepšení vzhledu domu a snížení tepelné náročnosti - výměny oken, zateplení štitových stěn a montáž termoregulačních ventilů na tělesa ústř. topení. Výměna stoupaček a rozvodů teplé a studené vody a plynu byla provedena v minulých letech. Nynější akce Ministerstva životního prostředí „zelená úspora“ se panelových domů netýká. Případné úvahy o zateplení fasády a střechy by již nepřinesly tak velké úspory tepelné energie jako již dříve realizovaná opatření, ale především by se jen z tohoto důvodu zvýšily měsíční platby „nájemného“ o 1500 – 2500 Kč. Vlastní ekonomická návratnost se pak pohybuje v rozmezí 35 až 50 let.

Fond oprav je měsíčně tvořen částkou 62 tis. Kč, kde rozhodující částkou čerpání je měsíční splátka úvěru, který spolu s pohyblivým úrokem se pohybuje v čerpání ve výši 38-39 tis. Kč. Zůstatek fondu oprav ke konci roku činil Kč 17 562,64 a zůstatek úvěru na realizované opravy 2 063 tis. Kč.

V roce 2009 je rozhodujícím úkolem zajistit v plném rozsahu činnost společné televizní antény při počáteční digitalizaci televizního signálu. Proběhla jednání s odbornými firmami, ze kterých vyplynuly dvě možnosti – provést celkovou rekonstrukci STA včetně rozvodů do bytů a rozšířit nabídku programů na 12 s možností dalšího rozšiřování – orientační cena nad 250 tis. Kč. - jedná se o kvalitativní skok s využitím satelitního signálu (DVB-S), který se však v plné míře projeví jen u nejdražších televizních přijímačů. Druhou variantou je úprava stávajícího zařízení pro příjem digitálního signálu tak, že by byly v analogové formě ponechány všechny české programy s rozšířením o sportovní kanál ČT4 a zpravodajský kanál ČT24. Zároveň by byl do zásuvek v bytech přiveden i digitální signál obsahující programy, které budou v STA provozovány v uvedeném rozsahu – předpokládaný náklad na úpravy činí 12-20 tis. V žádném z uvedených postupů nemusí mít družstevníci u televizoru tzv. set-top box! Pokud mají nové televize s možností přijímat DVB-T (digitální signál), bude těmito úpravami toto umožněno. Oprava či úprava STA musí proběhnout v 08/2009 tak, byl zajištěn příjem signálu ČT2, který na námi přijímané frekvenci přestane fungovat. Faktem je, že méně náročná úprava STA nám umožní uvažovat o některém z dalších záměrů a celková rekonstrukce STA za 2-3 roky, kdy by měla nastat v HK „digitální tma“ – jak nyní nastala v Praze či předtím v části západních Čech nás nezastihne nepřipravené. V průběhu této doby se může vyskytnou jiné řešení za mnohem nižší finanční částku. Existuje i řada dalších nabídek, ale ty uvažují s měsíčními platbami i za základní nabídku programů a mimo to nesplňuje zákonnou povinnost družstva provozovat STA dle závazného pasportu bytu jako bezplatnou součást užívání bytu. Další postup musí rozhodnout a potvrdit tato členská schůze.

Jsme si dále vědomi, že chceme dále v nejbližších letech vyměnit balkónové dveře na chodbách a provést úpravy vchodu s umístěním schránky přístupných poštů zvenku. V letošním roce bude naše družstvo mít ve fondu oprav k volné dispozici částku cca 170 tis.

Připojení k internetu v našich domech je zajišťováno firmou STEN. K dnešnímu dni tuto službu využívá již 30 bytů. Zřízení přípojky i vlastní provoz včetně spotřeby el. energie hradí v plném rozsahu uživatelé. Každé nové připojení je nutné ohlásit představenstvu. Kapacitně došlo k posílení zdroje příjmu a po dokončení úprav bude možno uvažovat s výrazným zvýšením rychlosti dat a uspokojit další zájemce.

Hospodaření družstva je pravidelně projednáváno při výborových schůzích. Běžné provozní náklady a náklady na správu jsou kryty nájemným, předpokládanými příjmy z úroků a z plateb družstevníků za odsouhlasené převody členství a pronájmy bytů. Pro rok 2009 neuvažuje představenstvo s hromadným zvyšováním zálohových měsíčních plateb. Provedené úpravy od 1. 7. 2008 sice nezajišťují o částku cca 4 tis placené zálohy dodavatelům v roce 2009, ale družstvo tuto částku pokryje v průběhu roku stavem ost. finančních prostředků a při vyúčtování pak očekávanými úsporami jako v předchozích třech letech.. Mimo cen energií došlo v roce 2009 k dramatickému zvýšení například v položce daně z nemovitosti z částky 19 tis. na 57 tis. Kč. V nájmu je zahrnuta záloha na odvoz odpadu, stanovená dle vyhlášky města pro rok 2009 na Kč 500,-- na osobu (resp. 250,-- na osoby do 15 let nebo nad 70 let.). Rozúčtování tepla a teplé vody je provedeno dle vyhlášky Ministerstva pro vnitřní rozvoj č. 372/2001 Sb. Celkový přeplatek vrácený nájemníkům z vyúčtování záloh činí za rok 2008 Kč 132 616,--.. Finanční vyrovnání bude provedeno v polovině měsíce června 2008. Ze 72 vyúčtování je ve třinácti případech vykazován nedoplatek, a to ve většině případů u bytů, které jsou dále pronajímány cizím osobám. Tito podnájemníci bohužel, jak se chovají 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" pokrývalo v roce 2008 potřebné náklady. Téměř polovina družstevníků využívá platby nájemného v hotovosti - vždy první úterý po 15. kalendářním dni v měsíci - ostatní platí bezhotovostně na účet družstva u ČSOB HK - číslo účtu je 105236810/0300 - rovněž do 15. kalendářního dne měsíce. Ke

konci roku má družstvo jeden případ nedoplatku nájemného, kde jen věk neplatiče byl důvodem, proč nebylo doposud přikročeno k soudnímu vymáhání. V případě, že tento dlužník neuhradí vyúčtování zálohových plateb a nedoplatků za rok 2008 a již vzniklý dluh za I. pololetí 2009 bude představenstvo přinuceno řešit tento případ právní cestou.

Hospodářským výsledkem po zdanění daní z příjmů je úspora nákladů (zisk) ve výši Kč 56 149,13. Roční účetní závěrka byla ověřena revizní komisí, která doporučuje členské schůzi hospodaření roku 2008 schválit. Účetní závěrka včetně dokladů je k nahlédnutí v kanceláři družstva. Představenstvo předkládá členské schůzi návrh ponechat tuto částku v nerozděleném zisku družstva na úhradu očekávaných i nepředvídatelných zvýšení nákladů roku 2009.

V roce 2008 byly provedeny dva převody bytových jednotek do osobního vlastnictví. Celkem je převedeno do osobního vlastnictví 14 bytů. Členská schůze – nejvyšší orgán družstva – v roce 1999 rozhodla, že v souladu s ustanovením zákona č. 72/1994 Sb. ve znění změn a doplňků, lze získat byt do osobního vlastnictví bez časového omezení – kdykoliv o to družstevník požádá a splní všechny dané podmínky. Převody lze provádět jednou za pololetí dle dispozic banky. 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.

Pozornost byla věnována i vztahům mezi členy družstva, dodržování pořádku v domech, úklidu společných prostor, údržbě vnitřního zařízení bytu, úklidu jednotlivých podlaží a okolí domů, vztahu ke společnému majetku. Vzhled našeho domu i jeho vnitřní vybavení vypadá stále velmi dobře. Na tom se podílejí členové výboru družstva, a žel jen úzký okruh našich družstevníků, kterým není lhostejno, v jakém prostředí žijí. Bez problémů jsou vztahy s majiteli bytů, kterým byly tyto převedeny do osobního vlastnictví. Problémy jsou především s nájemníky v pronajatých bytech, kteří necítí odpovědnost k společnému majetku. Jednou z pravidelných povinností družstevníka – nájemníka je pečlivý úklid na podlaží, úklid společných prostor i prostor kolem domu - zde se situace téměř nelepší a v jednotlivých případech výtky ke kvalitě úklidu, resp. neprovádění úklidu vůbec, se opakují. Představenstvo navrhuje členské schůzi zřídit funkci domovníka-správce, který by prováděl úklid a drobnou údržbu, která nám tu chybí. O tomto musí dnes rozhodnout členská schůze. Výkon této funkce by byl prováděn na smlouvu o dílo (živnostenský list) a část údržby by byla hrazena z prostředků fondu oprav a úklid pak ze zvýšeného nájemného za byt.

Za činnost a řešení problémů patří členům představenstva a revizní komise dík. Je třeba si uvědomit, že tyto činnosti jsou prováděny družstevníky 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 2008:

Zdroje - výnosy

- úhrady za užívání bytů mimo záloh	Kč	584 276,--
- úhrady za převody členství, pronájem dle stanov		5 500,--
- ostatní výnosy (nájemné nebyt.prostor)		5 950,--
- účetní hodnota byt.jednotek vydaných do os.vlastnictví		177 305,--
- úroky z běžného účtu		23,84
- úroky z termínovaného vkladu Česká spořitelna		1 330,39
celkem		1 044 385,23

Náklady na provoz domu

- materiál režijní		1 194,00
- spotřeba el. energie společných prostor a provoz STA		17 508,00
- spotřeba plynu vč. stálých plateb v prádelnách		0,00
- opravy byt. fondu prováděné dodavatelsky		360 802,20
- ostatní drobné opravy		1 080,00
- služby ostatní – revize, kopírování apod.		2 481,00
- služby - účetní práce		38 880,00
- služby - poštovné, spoje		80,00
- odměny členů představenstva a kontrolní komise		0,00
- daň z nemovitosti		19 341,00
- účetní cena před.bj. do osobního vlastnictví		177 305,00
- pojištění domů a odpovědnosti		17 541,00
- ostatní daně a poplatky		320,00
- splátky úvěru na pořízení domu		68 472,69
- tvorba rezervy na opravy domu (fond oprav) běžná		630 021,60
- čerpání rezervy na opravy domu		-360 802,20
- úroky z úvěru na pořízení domu		4 023,81
- úrok z úvěru na opravy		130 419,96
- náklady na bankovní styk		11 598,00
- daň z příjmu právnických osob z běžné činnosti		2 310,00
celkem		988 236,10

<u>hospodářský výsledek po zdanění (úspora)</u>	zisk	56 149,13
--	-------------	------------------

Vybrané položky zůstatků účtů k 31. 12. 2008

Peněžní prostředky

celkem	207 925,00
- hotovost	18 642,00
- běžný účet ČSOB HK	128 455,06
- termínovaný vklad u České spořitelny	60 824,94

Dodavatelé-odběratelé - zůstatky účtů

Odběratelé - nájemníci	2 628,00
Dodavatelé ve splatnosti	54 578,00
Pohledávka konkurzní za Union bankou	57 472,93

Nerozdělený zisk minulých let

Zůstatek <u>nedělitelný (rezervní) fond</u>	25 803,65
--	-----------

25 000,--