

# **Výroční zpráva za rok 2009 pro členskou schůzi dne 9. června 2010**

Bytové družstvo Věkoše pracuje samostatně od vyčlenění z Bytového družstva V Lipkách v květnu 1995. Činnost družstva v roce 2009 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. Zápis nového představenstva do Obchodního rejstříku nebyl proveden z formálních důvodů – chybí odvolání členů představenstva zapsaného v rejstříku. 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 část 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 vyřizovat i podněty svých členů ke zlepšení vzhledu, funkčnosti bytových domů a stále častěji i bezpečnosti v domech a vytváření lepších podmínek k ochraně majetku všech bydlících nájemníků. Řešena byla i otázka rušení nočního klidu v některých bytech – zvláště podnájemníky. 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 byly v roce 2009 vyplaceny. Administrativní a správní chod družstva je plněn. Rok 2009 byl kontrolován bankou - ČSOB v rámci hodnocení úvěru na opravy (zateplení štítů a výměny oken) a i její kontrolní činnosti u úvěrovaných bytových družstev. Zpráva nemá k hospodaření našeho družstva připomínky.

Rok 2009 v oblasti údržby – čerpání fondu oprav – byly realizovány opravy a doplnění zámků dveří objektů, drobné opravy kanalizace, elektro a úprava společné televizní antény na příjem a distribuci digitálního signálu v našich domech. Hlavní položkou pak při čerpání byly splátky úvěru a úroky z tohoto úvěru poskytnutého na opravy realizované v minulých letech na zateplení štítů domů a výměně oken. Fond oprav je měsíčně tvořen částkou 62 tis. Kč, počáteční stav k 1.1.2009 byl Kč 17 562,64 a stav ke konci roku byl **Kč 297 794,69**. V roce 2010 bude tvorba z měsíčních plateb činit celkem 744 000,- a čerpání na splátky úvěrů a úroků z tohoto úvěru pak bude představovat čerpání této rezervy cca Kč 466 000,-. V průběhu roku lze tedy počítat s prostředky v částce zhruba 500 tis. Kč. Zde představenstvo navrhuje čerpat fond v položkách – výměna vodoměrů teplé a studené vody v zákonem stanovené lhůtě (probíhá v tomto měsíci), převod digitálního signálu z vysílače Krásné do STA a úpravu digitálního signálu na analogový u stávajících základních programů s možným rozšířením dle kapacity rozvodů (realizace ve druhé polovině roku). Toto řešení se osvědčilo při první etapě převodu a navíc při zachování kvality nového digitálního signálu a převodu analogových tří programů představovalo náklad necelých 7 tisíc korun, což proti ostatním nabídkám, které nenabízely jiné koncové řešení bylo mimořádně hospodárné. Ke zvýšení bezpečnosti pak navrhuje umístění poštovních schránek do boční části stěny vstupu zděnou přičkou při zachování stávajících dveří.

Připojení k internetu v našich domech je zajišťováno firmou STEN. K dnešnímu dni tuto službu využívá téměř polovina bytů. Zřízení přípojky i vlastní provoz včetně spotřeby el. energie hradí v plném rozsahu uživatelé. Každé nové připojení je nutné ohlásit představenstvu. Došlo k posílení zdroje příjmu a ke zvýšením rychlosti dat a kapacitně lze 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 2010 neuvažuje představenstvo s hromadným zvyšováním zálohových měsíčních plateb. Poslední provedené úpravy měsíčních plateb od 1. 7. 2008 sice svou výší nezajišťují krytí záloh dodavatelům (v roce 2009 o částku 4 tis. měsíčně a v roce 2010 o částku cca 14 tis). Družstvo ale tuto částku pokryje v průběhu roku stavem ost. finančních prostředků a při vyúčtování pak očekávanými úsporami jako v předchozích třech letech, i když nárůst cen jednotlivých médií a letošní první měsíce roku signalizují, že úspory nebudou již tak vysoké jako v předchozích letech. Mimo cen energií došlo i k nárůstu ostatních nákladových složek „nájem“ – měsíčních plateb na provoz družstva. V nájmu je zahrnuta záloha na odvoz odpadu, stanovená dle vyhlášky města pro rok 2010 na Kč 500,- na osobu (resp. 250,- na osoby do 15 let nebo nad 70 let a osvobození od placení dětí do 6 let věku.). 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 2009 Kč 134 988,-. Finanční vyrovnání bude provedeno v polovině měsíce června 2010. Ze 72 vyúčtování je ve čtrnácti případech vykazován nedoplatek, a to ve většině případů 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" prakticky téměř pokrývá v roce 2009 náklady a hospodářský výsledek – překročení nákladů o Kč 6 780,52 je kryto vytvořenou rezervou zisku minulých let a není důvodu v tomto roce zvyšovat rozpočet měsíčních úhrad spojených s užíváním bytu. Téměř polovina družstevníků využívá platby nájemného v hotovosti, 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 nedoplatky nájemného, kde jen věk neplatiče byl důvodem, proč nebylo doposud přikročeno k soudnímu vymáhání. Vzhledem k tomu, že jeho dluh činí ke dni členské schůze již částku 5362,- a tvrdošíjně, zmatečně a zcela neobhajitelně rozporuje uhradit svoje povinnosti, bude muset družstvo již s ohledem na všechny ukázněné nájemníky řešit tento případ právní cestou.

Hospodářským výsledkem po zdanění daní z příjmů je překročení nákladů ve výši Kč 6 780,52. Roční účetní závěrka byla ověřena revizní komisí, která doporučuje členské schůzi hospodaření roku 2009 schválit. Účetní závěrka včetně dokladů je k nahlédnutí v kanceláři družstva. Představenstvo předkládá členské schůzi návrh uhradit tuto částku z vytvořené rezervy - nerozděleného zisku družstva (ke konci roku byla tato rezerva v částce 81 tis. Kč).

V roce 2009 byl proveden dva převody bytových jednotek do osobního vlastnictví. Celkem je převedeno do osobního vlastnictví 16 bytů. 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. 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 převezeny 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 se výtky ke kvalitě úklidu, resp. neprovádění úklidu vůbec opakují. Návrh představenstva zřídí funkci domovníka-správce, který by prováděl úklid a drobnou údržbu nebyl minulou členskou schůzí schválen – představenstvo se však tohoto záměru zcela nevzdává, ale konečné rozhodnutí patří členské schůzi.

Po řadě vloupání do přízemních bytů v okolních domech a i v domě 259 se představenstvo se zabývalo povolením zasklení balkonů, které by z části mohlo zlepšit bezpečnost těchto bytů. Iniciativou jednoho z družstevníků bylo odborem hlavního architekta Magistrátu města vysloveno stanovisko, že není z hlediska architektonického námitek proti této úpravě. Podmínkou bylo, že se bude jednat o bezrámový typ zasklení lodžii jednoho tytu bez změny venkovního vzhledu domu (ponechání venkovních balkonů, dřevěných madel i svislých rohoží). Představenstvo tento návrh předkládá členské schůzi s tím, že trvá na jednotném provedení bezrámových skel jednoho typu a jednoho výrobce se zakrytím spodní části (od dřevěných madel) zevnitř bezbarvým makrolonem. Další podmínkou je, že zasklení proběhne na náklady jednotlivých družstevníků a povolovány budou představenstvem jednotlivé byty tak, aby v rámci objektu tvořily zasklené plochy z pohledu na dům vodorovné nebo svislé celky. Tento názor podléhá ovšem schválení členskou schůzí a dále rozšíření stanoviska odboru hlavního architekta o běžné stavební povolení. Další podmínkou je, že zasklené prostory nebudou v období vytápění bytů nijak „temperovány“ z přilehlých místností otevřenými okny či balkonovými dveřmi – tyto případy by byly smluvně postiženy vysokou sankcí na topení bytu.

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 2009:**

##### **Zdroje - výnosy**

- úhrady za užívání bytů mimo záloh	Kč	981 598,--
- úhrady za převody členství, pronájmy dle stanov		8 350,--
- ostatní výnosy (nájemné nebyt.prostor)		5 950,--
- tržba-hodnota převáděných bj. do os.vlastnictví		438 049,--
- úroky z běžného účtu		26,62
- úroky z termínovaného vkladu Česká spořitelna		106,25
- úroky z termínovaného vkladu ČSOB		256,37
celkem		<b>1 434 336,24</b>

##### **Náklady na provoz domu**

- materiál režijní		513,00
- materiál na opravy byt.fondu		857,00
- spotřeba el. energie společných prostor a provoz STA		19 422,00
- spotřeba plynu vč. stálých plateb v prádelnách		0,00
- opravy byt. fondu prováděné dodavatelsky		12 586,00
- služby ostatní – revize, kopírování apod.		6 284,00
- služby - účetní práce		43 200,00
- služby - poštovné, spoje		146,00
- mzdové náklady		3 800,00
- odměny členů představenstva a kontrolní komise		30 000,00
- zdravotní pojištění z vyplacených odměn		2 700,00
- daň z nemovitosti		56 727,00
- pojištění domů a odpovědnosti		17 545,00
- splátky úvěru na pořízení domu		66 099,62
- tvorba rezervy na opravy domu (fond oprav) běžná		744 048,00
- čerpání rezervy na opravy domu		-121 815,95
- úroky z úvěru na pořízení domu		3 210,14
- úrok z úvěru na opravy		104 772,95
- náklady na bankovní styk		11 773,00
- daň z příjmu právnických osob z běžné činnosti		1 200,00
celkem		<b>1 441 116,76</b>
<b><u>hospodářský výsledek po zdanění (překročení nákladů)</u></b>	<b>ztráta</b>	<b>- 6 780,52</b>

#### **Vybrané položky zůstatků účtů k 31. 12. 2009**

##### **Peněžní prostředky**

celkem	458 697,53
- hotovost	11 258,00
- běžný účet ČSOB HK	136 248,97
- vkladový účet ČSOB (termín.vklad)	250 106,25
- termínovaný vklad u České spořitelny	61 084,31

##### **Dodavatelé-odběratelé - zůstatky účtů**

Odběratelé - nájemníci	5 341,00
Dodavatelé ve splatnosti	73 534,00
Pohledávka konkurzní za Union bankou	57 472,93

##### **Nerozdělený zisk** minulých let

Zůstatek <b><u>nedělitelný (rezervní) fond</u></b>	81 952,78
	25 000,--