

Výroční zpráva za rok 2010 pro členskou schůzi dne 25. května 2011

Bytové družstvo Věkoše vzniklo vyčleněním z Bytového družstva V Lipkách v květnu 1995. Družstvo úspěšně spravuje své domy - 72 bytových jednotek - samostatně již 16 let. Činnost družstva v roce 2010 byla řízena představenstvem zvoleným na výroční členské schůzi 9. 6. 2010 ve složení David Burda (předseda), Zdeňka Rudová (místopředseda), Jiří Hanuš, Pavel Prášil a Blanka Musilová. Zápis nového představenstva do Obchodního rejstříku byl proveden po členské schůzi. Jednání představenstva se zpravidla, jako v minulých letech, zúčastňuje některý z členů kontrolní komise. Výborové schůze 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 bydlení či činnosti družstva. Představenstvo se ve své práci snaží mimo své povinnosti vyřizovat i podněty svých členů ke zlepšení vzhledu a funkčnosti bytových domů. Stále častěji jsou řešeny problémy bezpečnosti v domech a představenstvo řeší zlepšení podmínek k ochraně majetku všech bydlících nájemníků. Jsou řešeny i otázky rušení nočního klidu v některých bytech – zvláště pronajatých bytů. Při žádostech o spolupráci družstevníků se představenstvo bohužel často setkává s netečností a mimo kritiku nebo pomluvy se zpravidla většina členů dále neangažuje. Odměny členů představenstva a kontrolní komise byly v roce 2010 vyplaceny v rozpočtované výši. Administrativní a správní chod družstva je plněn. Rok 2010, stejně jako předchozí léta, byl kontrolován bankou ČSOB v rámci hodnocení úvěru na opravy (zateplení štítů a výměny oken) a její kontrolní činnosti u úvěrovaných bytových družstev. Banka nemá k hospodaření našeho družstva připomínky.

V oblasti údržby bytových domů (čerpání fondu oprav) byly realizovány v roce 2010 opravy - výměna bytových vodoměrů teplé a studené vody, drobné opravy a revize požárních hydrantů a elektro společných prostor. Byla provedena druhá etapa zajištění distribuce digitálního signálu do společné televizní antény v našich domech a dokončení převodu hlavních programů na analogový signál pro možnost používání starších televizních přijímačů. Ukončení analogového vysílání k 30.6.2011 v oblasti východních Čech je tedy plně z hlediska příjmu v naší STA zabezpečeno - dotazníkem při odpočtu vodoměrů na konci roku bylo zjištěno, že analogový signál buď výhradně nebo formou dalšího přijímače využívá více než 80 % našich bytů. Dle zvážení členské schůze je možné po ukončení analogového vysílání z vysílačů v dosahu naší antény doplnit ještě převody dalších programů na analogovou formu.

Fond oprav je měsíčně tvořen částkou 62 tis. Kč, tj. 15 Kč na 1m² započitatelné podlahové plochy bytu. Na tuto částku bylo provedeno navýšení v roce 2008 (z Kč 10,44 na 1m²) a i tato částka je ve stávající cenové úrovni stavebních prací velmi nízká. Dle obecných informací se zpravidla tvorba fondu oprav u ostatních bytových družstev pohybuje v rozmezí 25-35 Kč na 1m² bez úvah o celkovém zateplení objektu, které je řešeno jednorázovým peněžním vkladem nájemníků. Změna - navýšení na Kč 25,- na 1m² by představovala navýšení měsíčních plateb dle velikosti bytu o Kč 360 - 610 - 770. Toto rozhodnutí zda a o kolik navýšit příspěvek do fondu oprav záleží na členské schůzi.

Počáteční stav rezervy-fondu oprav k 1.1.2010 byl Kč 297 794,69, tvorba 744 048,-, čerpání 538 678,14 a stav ke konci roku byl Kč 503 164,55. Rozhodující složkou čerpání tvořeného fondu oprav je splátka vč. úroků a poplatku z úvěru poskytnutého na opravy realizované v minulých letech na zateplení štítů domů a výměně oken. - to v roce 2010 představovalo částku Kč 433 129,14. V roce 2011 bude tvorba z měsíčních plateb činit celkem 744 048,-, čerpání na splátky úvěrů a úroku z úvěru cca Kč 460 000,-. V roce 2011 by bylo tedy k dispozici na opravy a údržbu Kč 787 000,- Kč. Představenstvo navrhuje letošní rok považovat za rok tvorby dalších prostředků a provést pouze vymalování chodeb a hlavních společných prostor, odstranění nedostatků ve společné elektroinstalaci dle výsledků revize a dále provádět jen další běžnou údržbu (např. kontrola a opravy zavírání vstupních dveří, dovybavení dveří prahu pro zamezení proudění studeného vzduchu do domu, údržba-případně

doplnění STA, kontrola uzavíracích ventilů vody a topení apod.). Provedení dalších plánovaných oprav ponechat na příští rok s důrazem na hospodárné způsoby provedení těchto prací (výměna balkonových dveří na chodbách s kontrolou a opravami přilehlých balkonů, doplnění vstupních dveří poštovními schránkami, výměny dveří zadního vstupu do objektu apod.).

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 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. Spotřebu elektřiny na hlavním přijímači signálu umístěném na domě 259-260 hradí provozovatel internetového připojení. Napájení rozvodů v jednotlivých vchodech pak hradí vlastní uživatelé internetu družstvu paušální měsíční částkou v nájemném ve výši Kč 10,--.

Hospodaření družstva je pravidelně projednáváno při výborových schůzích. Představenstvo hospodaří s prostředky danými rozpočtem družstva schváleným na výroční členské schůzi v polovině roku 2008. Provozní náklady a náklady na správu jsou kryty nájemným, předpokládanými příjmy z úroků a z plateb družstevníků za odsouhlasené převody členství a pronájmy bytů. Poslední provedené úpravy měsíčních zálohových plateb od 1. 7. 2008 (zúčtovatelné zálohy na teplou a studenou vodu, topení a místní poplatky za odpady) sice svou výší nezajišťují krytí záloh placených v průběhu roku dodavateli, ale družstvo rozdíl v průběhu roku pokrývá stavem ost. finančních prostředků a očekávanými úsporami při ročním vyúčtování. Přesto představenstvo doporučuje navýšit položku vytápění o 14 % - jedná se o doplnění prostředků na skutečnou výši placenou měsíčně dodavateli tepla - ostatní položky ponechat ve stávající výši.

Vyúčtování zálohových plateb roku 2010 je lze hodnotit ze dvou pohledů - výrazné úspory ve spotřebě teplé a studené vody, úspory v místních poplatcích, kde došlo ke změně vyhlášky o odpadech osvobozením dětí do šesti let věku a poloviční platbou u dětí do 14 let a seniorů nad 70 let. Druhým pohledem je pak mimořádně dlouhá zima se silnými mrazy hlavně na začátku roku a dále pak nutnost topení i mimo běžnou topnou sezónu, kdy došlo k poklesu teplot pod normovanou výši. V průběhu zimy dále dochází k maximálnímu temperování chodeb radiátorem v přízemí, který je ale ochlazován prouděním vzduchu od vstupních dveří. Vytápění jsou zbytečně i ostatní společné prostory v době jejich nepoužívání (sušárny, dílna, kolárny). 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 2010 tedy jen Kč 71 253,-- (kompenzovány přeplatky a nedoplatky). Přeplatky jsou pouze u necelých 40 % bytů. Finanční vyrovnání bude provedeno v polovině měsíce června 2011. Nedoplatky jsou vykazovány především u bytů, které jsou dále pronajímány cizím osobám. Tito podnájemníci bohužel, jak se chovají neohospodárně 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 2010 prakticky pokrývá náklady a hospodářský výsledek po zaplacení daně z příjmu (Kč 1900) – překročení nákladů o Kč 2 395,34. Toto je kryt vytvořenou rezervou zisku minulých let a není důvodu v tomto roce zvyšovat rozpočet měsíčních úhrad spojených s užíváním bytu. Družstvo řeší vícenáklady v komunikaci s družstevníky, kteří nebydlí v bytě a tento pronajímají cizím osobám, zvýšenou náhradou na správu domu (schváleno členskou schůzí) - z těchto vytvořených mimořádných provozních prostředků pořídilo v uplynulém roce sněhovou frézu na úklid komunikací přilehlých k domu, které nejsou předmětem úklidu pracovníky technických služeb města. Ta letošní zima 2010/2011 neprokázala plné využití tohoto prostředku (úklid těchto komunikací proveden 2x), ale představenstvo je přesvědčeno, že v dalších letech bude plně využit pro potřeby družstva. Nejednalo se o nákup z fondu oprav ani z nerozděleného zisku, ale jak je uvedeno byly použity mimořádné provozní prostředky získané z poplatků se správou pronajímáných bytů.

Z likvidace Union Banky bylo na účet družstva poukázáno 7 184,-- jako další částka z výnosu zkrachovalé banky. 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. Nedoplatek nájemného řešený na minulé schůzi byl dořešen právníkem smírnou cestou a byl postupnými splátkami zcela vyrovnán.

Hospodářským výsledkem po zdanění daní z příjmů je překroční nákladů ve výši Kč 2 395,34. Roční účetní závěrka byla ověřena kontrolní komisí, která doporučuje členské schůzi hospodaření roku 2010 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 2010 byla tato rezerva vytvořena v minulých letech v částce 75 172,26 Kč).

V roce 2010 nebyly provedeny žádné 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 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. Jednou z pravidelných povinností družstevníka – nájemníka je mimo placení měsíčních plateb pečlivý úklid na podlaží, úklid společných prostor i prostor kolem domu - zde se situace téměř stabilizovala a v jednotlivých případech byly provedeny výtky ke kvalitě úklidu, resp. neprovádění úklidu vůbec. Návrh představenstva zřídit placenou funkci domovníka-správce, který by prováděl úklid a drobnou údržbu, nebyl v minulých členských schůzích schválen a otázku úklidu si musí vyříkat především družstevníci - nájemníci v příslušných vchodech.

Po řadě vloupání do přízemních bytů v okolních domech rozhodla minulá členská schůze povolit zasklení balkonů, které by z části mohlo zlepšit bezpečnost těchto bytů. Zasklení jednoho balkonu v přízemí domu 259 bylo provedeno dle schváleného stanoviska odboru hlavního architekta Magistrátu města. Jedná se o bezrámový typ zasklení lodžii bez změny venkovního vzhledu domu (ponechání venkovních balkonu, dřevěných madel i svislých rohoží). Zasklení proběhlo na náklady družstevníka a výsledek skutečně nijak nenarušuje vzhled domu. Dále lze tato zasklení dle rozhodnutí minulé členské schůze provádět pouze tímto způsobem při dodržení daných zásad za podmínky předchozího projednání v představenstvu družstva. Rekonstrukce bytových jader prováděné v jednotlivých bytech musí být rovněž předem ohlášeny představenstvu družstva, doloženy jednoduchým plánkem a vlastní způsob provedení doložen stanoviskem-schválením statika. Po ukončení rekonstrukce doloží družstevník představenstvu s ohledem na prováděné změny revizní zprávu elektro a plynu.

Pro zlepšení komunikace a informovanosti jsou zprovozněny na internetu stránky družstva www.bd-vekose.cz, kam jsou postupně doplňovány informace pro družstevníky. Prostřednictvím této stránky je možné komunikovat s představenstvem i formou e-mailu. S řadou družstevníků, především těch, kteří mají svůj nájemní byt pronajatý, již tato forma komunikace velmi dobře funguje.

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 2010:

Zdroje - výnosy

- úhrady za užívání bytů mimo záloh	Kč	980 184,--
- úhrady za převody členství, pronájmy dle stanov		9 000,--
- ostatní výnosy (nájemné nebyt.prostor,přeúčtování el.energie)		9 862,--
- úroky z běžného účtu		17,02
- úroky z termínovaného vkladu Česká spořitelna		78,76
- úroky z termínovaného vkladu ČSOB		2 816,80
celkem		1 001 058,58

Náklady na provoz domu

- materiál režijní	14 606,00
- spotřeba el. energie společných prostor a provoz STA	20 783,00
- opravy byt. fondu prováděné dodavatelsky	105 549,00
- služby ostatní – revize, kopírování apod.	5 627,00
- služby - účetní práce	43 200,00
- služby - poštovné, spoje	146,00
- mzdové náklady	4 600,00
- odměny členů představenstva a kontrolní komise	25 000,00
- zdravotní pojištění z vyplacených odměn	2 250,00
- daň z nemovitosti	47 580,00
- pojištění domů a odpovědnosti	17 541,00
- splátky úvěru na pořízení domu	65 581,49
- tvorba rezervy na opravy domu (fond oprav) běžná	744 048,00
- čerpání rezervy na opravy domu	-175 678,14
- úroky z úvěru na pořízení domu	2 499,43
- úrok z úvěru na opravy	66 529,14
- náklady na bankovní styk	11 542,00
- daň z příjmu právnických osob z běžné činnosti	1 900,00
celkem	1 004 353,92
hospodářský výsledek po zdanění (překročení nákladů)ztráta	- 2 394,34

Vybrané položky zůstatků účtů k 31. 12. 2010

Peněžní prostředky	celkem	630 932,05
- hotovost		11 116,00
- běžný účet ČSOB HK		97 729,93
- vkladový účet ČSOB (termín.vklad)		460 923,05
- termínovaný vklad u České spořitelny		61 163,07

Dodavatelé-odběratelé - zůstatky účtů

Odběratelé - nájemníci	9 961,00
Dodavatelé ve splatnosti	120 458,00
Pohledávka konkurzní za Union bankou	50 288,93

Nerozdělený zisk minulých let	75 172,26
Zůstatek <u>nedělitelný (rezervní) fond</u>	25 000,--