

Výroční zpráva za rok 2011 pro členskou schůzi dne 20. června 2012

Bytové družstvo Věkoše spravuje své domy - 72 bytových jednotek - samostatně již 17 let. Činnost družstva v roce 2011 byla řízena představenstvem zvoleným na výroční členské schůzi 9. 6. 2010. 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 s bydlením či činnosti družstva. Odměny členů představenstva a kontrolní komise nebyly v roce 2011 vyplaceny v rozpočtované výši a budou předmětem jednání VČS. Administrativní a správní chod družstva je plněn. Rok 2011, stejně jako předchozí léta, byl kontrolován bankou ČSOB v rámci hodnocení úvěrů bytových družstev. Banka nemá k hospodaření našeho družstva připomínky.

V oblasti údržby bytových domů (čerpání fondu oprav) byly realizovány v roce 2011 opravy elektro vyplývající z odstranění drobných závad z revize minulého roku a dokončení úprav po snížení počtu elektroměrů v jednotlivých domech (Kč 37420,-). Dále pak běžná oprava-údržba společné televizní antény (Kč 1420,-) a opravy štitových stěn poškozených v zateplených částech ptáky (Kč 5115,-). Podstatnou částí čerpání fondu jsou splátky úvěru (Kč 378000,-) s úroky a poplatky (Kč 49091,60) na výměnu oken a zateplení štítů. Fond oprav je tvořen od pololetí zvýšenou částkou z 15 Kč na 20 Kč na 1m² započitatelné podlahové plochy bytu schválené minulou členskou schůzí (celkem Kč 867528,-). Rok 2011 byl rokem shromažďování prostředků na rozsáhlejší akce roku 2012 - především navrhované výměny balkonových sestav na chodbách, výměnu vstupních dveří s doplněním venkovními poštovními schránkami a kontrolu ventilu vody a výměnu ventilů ústředního topení v suterénech domů. Konečný stav rezervy na opravy je 899 745,95.

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 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. Navýšení bylo provedeno v oblasti zálohových plateb na pokrytí 100 % záloh placených dodavateli médií - tepla, teplé a studené vody a spotřeby elektřiny společných prostor. V dubnu letošního roku pak byly tyto zálohy dopočteny na skutečně navýšené ceny energií a dramaticky zvýšenou DPH. Tato navýšení se projeví hlavně ve vyúčtování roku 2012 - rok 2011 byl v oblasti zálohových plateb spíše podhodnocen. Rozpis měsíčních plateb je rozpočtován jako neziskový.

Vyúčtování zálohových plateb roku 2011 lze hodnotit ze dvou pohledů - úspory ve spotřebě teplé a studené vody a výrazná úspora topení vyplývající z nejmenší spotřeby tepla za posledních pět let - mimořádně mírné a krátké zimy v obdobích roku 2011. V průběhu zimy stále dochází k maximálnímu temperování chodů radiátorem v přízemí, který je ale ochlazován prouděním vzduchu od vstupních dveří - hlavně tento rozmar nájemníků zvýšil náklady na topení v domě 263-264. Rozúčtování tepla a teplé vody je provedeno dle vyhlášky Ministerstva pro vnitřní rozvoj č. 372/2001 Sb. a bylo již družstevníkům předáno. Celkový přeplatek ze vyúčtování záloh činí za rok 2011 tedy jen Kč 115 693,- (kompenzované přeplatky a nedoplatky - jsou ke dni členské schůze finančně vyrovnány). 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 2011 pokrývá náklady. Družstvo řeší vícenáklady na komunikaci s družstevníky, kteří nebydlí v bytě a tento pronajímají cizím osobám, zvýšenou náhradou na správu domu (schváleno členskou schůzí).

Hospodářským výsledkem po zdanění daní z příjmů je úspora nákladů ve výši Kč 45 310,06. Hlavní položkou tvořící úsporu nákladové části jsou nevyplacené odměny členů představenstva a kontrolní komise a činí včetně zákonných plateb zdr.pojistného téměř 28 tis. Kč. V ostatních položkách se daří spořit elektrickou energii i ostatní režijní náklady činnosti. Roční účetní závěrka byla ověřena kontrolní komisí, která doporučuje členské schůzi hospodaření roku 2011 schválit. Účetní závěrka včetně dokladů je k nahlédnutí v kanceláři družstva. Představenstvo předkládá členské schůzi návrh ponechat částku Kč 45 310,06 v položce nerozděleného zisku družstva. Odměny budou vyplaceny dle schválení členskou schůzí.

Celkem je ke dni konání VČS převedeno do osobního vlastnictví 21 bytů - převod byl proveden hlavně u bytů, kde proběhly převody členských práv a noví družstevníci byli nuceni z důvodu úvěru požádat o převod bytu do osobního vlastnictví, bytem 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 doplňků, lze získat byt do osobního vlastnictví bez časového omezení - kdykoliv o to družstevník požádá a splní všechny dané podmínky. Převody lze provádět 1 x za pololetí dle dispozic banky. Všichni majitelé převedených bytů zůstávají v souladu se zákonem i členy bytového družstva a tím se i přímo podílejí na společném rozhodování a činnosti společného vlastnictví domů. 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 představenstva 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 na minulých členských schůzích schválen a otázku úklidu si musí vyříkat především družstevníci - nájemníci v příslušných vchodech. Je na zvážení obnovit v jednotlivých vchodech funkci „domovního důvěrníka“, která by byla „putovní“ a postupně by se vystřídali po roce a půl jednotliví obyvatelé bytů. Jedině tak lze efektivně

kontrolovat pořádek ve vchodech a realizovat rychleji i připomínky či náměty uživatelů bytů.

Schválená forma možnosti zasklení balkonů, hlavně z hlediska bezpečnosti - zamezení vloupání do bytů je realizována splnění podmínek schválených čl. schůzí v jednom bytě - 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. 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. Realizace pak musí být prováděna odbornou firmou s minimalizací zátěže ostatních nájemníků hlukem, neuklizenými společnými prostory i délkou vlastního provádění. Úroveň prováděcích firem i přístup nájemníka k rekonstrukci je velmi rozdílný - rekonstrukce jsou provedeny během 3 týdnů, ale taky během 3 měsíců! 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 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. Při této příležitosti si představenstvo dovoluje poděkovat zvláště panu Císařovi, který v pololetí uplynulého roku ukončil svoji dlouholetou svědomitou činnost v kontrolní komisi. Na nezbytnou činnost pro Bytové družstvo se ale jen těžko daří získat další členy k doplnění nebo k obměně představenstva či kontrolní komise. 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 2011:

Zdroje - výnosy

- úhrady za užívání bytů mimo záloh	Kč	1 102 422,--
- úhrady za převody členství, pronájmy dle stanov		12 500,--
- ostatní výnosy (nájemné nebyt.prostor,přeúčtování el.energie)		10 397,--
- zúčtování realizovaných převodů bytů do os.vlastnictví		225 016,--
- úroky z běžného účtu Kč 17,89, term.vklad ČSOB 4996,57,ČSP 61,56		5076,02
celkem		1 355 411,02

Náklady na provoz domu

- materiál režijní		1 323,00
- spotřeba el. energie společných prostor a provoz STA		20 476,00
- opravy byt. fondu prováděné dodavatelsky		43 855,00
- služby ostatní – revize, kopírování apod.		5 627,00
- služby - účetní práce		43 200,00
- služby - poštovné, spoje		110,00
- mzdové náklady	7 500,00	
- odměny členů představenstva a kontrolní komise		0,00
- zúčt.převodů bytů do os. vlastnictví		225 016,00
- daň z nemovitosti		47 580,00
- pojištění domů a odpovědnosti		18 250,00
- splátky úvěru na pořízení domu		83 481,69
- tvorba rezervy na opravy domu (fond oprav) běžná		867 528,00
- čerpání rezervy na opravy domu	-	92 946,60
- úroky z úvěru na pořízení domu		1 816,27
- úrok z úvěru na opravy		45 491,60
- náklady na bankovní styk	11 766,00	
- daň z příjmu právnických osob z běžné činnosti		2 470,00
celkem		1 310 100,96
hospodářský výsledek po zdanění (úspora nákladů) zisk		45 310,06

Vybrané položky zůstatků účtů k 31. 12. 2011

Peněžní prostředky	celkem	983759,01
- hotovost		25 402,00
-účty: běžný účet Kč 46212,76, TV ČSOB 850919,62 Č.spoř.61224,63 HK		958 357,01
Odběratelé - nájemníci		23 656,--
Dodavatelé ve splatnosti		3 600,00
Pohledávka konkurzní za Union bankou		50 288,93
Nerozdělený zisk minulých let		72 776,92
Zůstatek nedělitelný (rezervní) fond		25 000,--

Fond oprav - rezerva na opravy	poč.stav 503 164,55	tvorba 867 528,--
v roce 2011	čerpání 470 946,60	kon.stav 899 745,95