

Bytové družstvo Hradecká 412, Hradec Králové

Firma je zapsána ve Veřejném rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové oddíl Dr, vložka 563

Zápis z výroční členské schůze, která proběhla dne 24.4.2024 v sídle družstva

1) **Zahájení** – podle prezenční listiny je přítomno 25 členů družstva, schůze je usnášeníschopná

2) Byly předneseny: **zpráva o činnosti družstva** za rok 2023 - přednesl předseda BD

zpráva o hospodaření družstva - přednesl předseda BD

zpráva kontrolní komise – přednesla předsedkyně komise paní Zahálková

Byl přednesen návrh na přidělení úspory nákladů - HV- „zisku“ vzniklého činností družstva za rok 2023 ve výši **26.764,62 Kč** do nerozděleného zisku pro pokrytí dopadů změny cen v dalších obdobích.

Bylo hlasováno o **schválení zprávy o činnosti, zprávy o hospodaření - roční účetní závěrky, návrhu na použití zisku r.2023 a zprávy kontrolní komise**. Návrhy a zprávy byly schváleny všemi hlasy přítomných členů. Schválen byl i návrh na odměny za administrativní a organizační činnost v rozpočtované výši maximálně do částky 24 000 Kč.

V květnu 2023 obdrželo družstvo dotaci na zrealizované zateplení domu splňující dané parametry dotací z prostředků IROP v částce Kč 2 555 624,--. Členská schůze souhlasí s převodem celé dotace do fondu oprav a použitím celé dotaci na postupné urychlené splacení úvěru a splacení provádět dle podmínek úvěrové smlouvy s maximálními splátkami.

Byla podána informace o splacení úvěru v roce 2023 a i o splátkách v roce 2024. Bylo konstatováno, že splacení probíhá velmi dobře.

Byla podána informace o vyúčtování zálohových plateb za rok 2023. Bylo konstatováno, že v souvislosti se zateplením a s přihlédnutím k teplejší zimě vznikl velký přeplatek u zálohy na vytápění. Zároveň ale zálohy na vodu a teplou vodu prakticky pokryly jen skutečnou spotřebu.

Vzhledem k velkému navýšení cen od 1.1.2024 zálohy na vodu a teplou vodu nepokrývají předpokládanou spotřebu. Ovšem nastavení záloh na teplo je takové, že pokryje i vodu a teplou vodu za rok 2024. Proto s výjimkou 3 bytů, kde je velká spotřeba vody nebo příliš nízká záloha, nebudou plošně zálohy upravovány. Všichni však musí počítat s tím, že ve vyúčtování roku 2024 budou malé přeplatky a mohou být i nedoplatky.

Celkově je přeplatek záloh za **teplo a vody 354.399,- Kč**. Z toho teplo **326.852,-Kč** a u vody a TV je nedoplatek **-2.001,- Kč**. Přeplatky budou převedeny na účty nájemníků kolem 25.6.2024 s podmínkou že nedluží na běžném nájemném.

Reklamáce vyúčtování je možná do 31.5.2024.

Jakmile budou známy nové ceny médií na rok 2025 (leden/únor 2025 ??) budou nově přenastaveny zálohy a výše měsíčních plateb s ohledem na skutečné spotřeby, zateplení a nové ceny.

3) **Vyhodnocení plánu údržby za rok 2023 a plán údržby na rok 2024**

Celkový plán čerpání z fondu údržby v roce 2023 byl 522 100,- Kč vč. 80 000,- Kč jako rezervy na drobné nebo nutné neplánované opravy a řešení havarijních situací.

Vyčerpano v roce 2023 bylo na plánované akce 165 580,- Kč (pravidelný servis výtahu, obklad stěny podél sjezdu do suterénu, úroky z úvěru).

Nerealizované akce z plánu na rok 2023 ve výši 247 000,- Kč byly přesunuty do plánu na rok 2024. Neplánované výdaje na mimořádné opravy byly v roce 2023 ve výši 57 901,- Kč (mimořádný servis výtahu, zpracování dotace IROP, ochrana proti holubům na balkonech schodiště, oprava kování a zámků vchodových dveří).

Celkový plán čerpání z fondu údržby pro rok 2024 je 633 200,- Kč vč. 80 000,- Kč rezervy.

Hlavní položky plánu jsou malování schodiště, chodeb, sušáren a elektromístoprostorů (již provedeno), Výměna uzavíracích kohoutů stoupaček, pravidelná výměna bytových vodoměrů a měřičů tepla, oprava (výměna) osvětlení na chodbách, ovládání a automatizace provozu střešních ventilátorů.

4) Různé

Byly podány dotazy a odpovědi.

Pokud někdo obdrží složenku na úhradu poplatků za odpad, měl by informovat představenstvo a do vyjasnění nehradit. Stalo se již, že došlo ke dvojí úhradě. Lze to vrátit, ale trvá to dlouho.

Na dotaz k instalaci individuální klimatizace bylo sděleno, že představenstvo nesouhlasí s poukazem na komplikace v mezilidských vztazích mezi nájemníky.

Na dotaz k zasklení lodžii bylo sděleno, že představenstvo nesouhlasí s poukazem na narušení vzhledu domu, komplikacemi s účtováním vytápění. Představenstvo dodatečně upozorňuje i na striktní zákaz zasahovat 5 let do zateplení domu z důvodu poskytnuté dotace IROP a riziku možného jejího vrácení či složitého dokladování. Družstvo prostřednictvím firmy zajišťující dotaci musí každoročně podávat písemnou informaci „Zpráva o zajištění udržitelnosti projektu“. Zásahy či změny výsledných parametrů, které umožnily obdržení dotace IROP nejsou možné - to se týká i jakýchkoliv případných zásahů do zateplení.

zapsal: Jiří Holub