

**Zápis z výroční členské schůze
Bytového družstva Hradecká 412, Hradec Králové,
která proběhla dne 15.4.2015 v sídle družstva**

- 1- Zahájení – podle presenční listiny je přítomno 21 členů družstva, schůze je usnášeníschopná
- 2- Byly předneseny: **zpráva o činnosti družstva.** Přednesl předseda BD
zpráva o hospodaření družstva. Byla přednesena zpráva.
Dále bylo podáno vysvětlení zvýšení záloh na teplo a vodu. Zdůvodnění bylo s ohledem na zvýšení záloh od dodavatelů, a to i za situace, že za poslední dva roky byly vysoké vratky záloh a pravděpodobně opět budou vysoké..
Byly rovněž zvýšeny poplatky za služby spojené s užíváním bytů, a to o 1 Kč měsíčně na 1 m2 bytové plochy. Důvodem je nárůst nákladů na provoz družstva a další náklady spojené s novými předpisy.
Byl přednesen návrh na přidělení „zisku“ vzniklého činností družstva ve výši 17.791,04 Kč do fondu oprav.
Bylo hlasováno o schválení zprávy o činnosti, zprávy o hospodaření včetně rozpočtu a způsobu výpočtu nájemného a zálohových plateb a návrhu na přidělení zisku. Návrhy byly schváleny všemi hlasy přítomných členů.
- 3- **Vyhodnocení plánu údržby za rok 2014**
p. Kameník přednesl vyhodnocení plánu údržby za rok 2014 a plán údržby na rok 2015. Schůze schválila vyhodnocení a plán na rok 2015 všemi hlasy.
Schůze byla informována o zůstatcích na účtech družstva a o průběžné tvorbě fondu oprav.
- 4- Byla přednesena zpráva kontrolní komise včetně návrhu a schválení celkové roční odměny pro orgány družstva ve výši 13.000,- Kč hrubého. Členská schůze uvedenou zprávu schválila všemi hlasy.
- 3- Byla podána informace o reklamaci podlah na balkónech. Příčina byla snad objasněna, Otázkou je, jak dojde k opravě a zda bude nutno měnit díly.
- 4- V diskusi byly projednány některé záležitosti.
Bylo zdůrazněno, jak je důležité mít zdokumentovány jednoznačně vlastnické vztahy k členskému podílu, zejména u manželů, druhů a družek .
Byly projednány výhody a nevýhody vlastnictví družstevního a osobního. Velká většina členů souhlasila s družstevním vlastnictvím.
Další informace – zavírání dveří, výměna bytového telefonu pí Tomášové. Byla podána informace o neřešitelné situaci se schvalováním stanov. Prakticky nelze zajistit požadovanou 100% účast. Práce na stanovách pokračují.

Zapsal : Dr. Jiří Holub

Bytové družstvo Hradecká 412, Hradecká ul. 412**500 11 Hradec Králové - IČ 25278533**

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

Zpráva o hospodaření družstva za rok 2014

Bytové družstvo Hradecká 412 hospodaří samostatně od října roku 1998. Provádí správu a údržbu domu Hradecká 412 v Hradci Králové. Všechny činnosti jsou zabezpečovány na potřebné organizační, technické, právní i ekonomické úrovni.

Představenstvo družstva se schází pravidelně každý měsíc-zpravidla první pondělí v měsíci, kde se zabývá činnostmi spojenými s provozem a údržbou domu. Jednání bývají přítomni členové kontrolní komise. Průběžně je informováno o stavu hospodaření družstva, řeší technické potřeby údržby a provozu domu a neposlední řadě řeší náměty, požadavky i vztahy svých členů.

Celkově družstvo hospodařilo v roce 2014 částku 1 654 776,-- na vybraných měsíčních platbách spojených s užíváním bytů včetně záloh na vodu, teplo a odpady. Úroky jak z běžného účtu a spořicíh termínových vkladů činily v roce 2014 celkem Kč 1 088,04. Do fondu oprav bylo vloženo Kč 567 tis. (z toho mimořádný příděl z výsledků hospodaření Kč 12 tis.). Čerpaní bylo 83 tis – jednalo se o montáže měřičů (indikátorů) tepla, vodoměrů a vložení filtru do přívodu teplé vody do objektu. Konečný stav vytvořené rezervy na opravy "fond oprav" činí ke konci roku celkem částku Kč 822 425,05. Drobné opravy a údržba byly hrazeny také z provozních prostředků družstva.

Struktura příjmů bytového družstva:

zálohy na teplo	526 740,-	
zálohy na TeV	221 728,-	
zálohy stočné, vodné	130 388,-	
zálohy na popl.za odpady	27 912,-	
zálohy ostatní-mimořádné	20 988,-	
celkem zálohové platby		927 756,-
tvorba fondu oprav	554 772,-	554 772,--

platby nájemníků na provoz	727 020,--	
platby za ostatní služby	284,--	727 304,00
úroky z běžného účtu	286,90	
úroky z termín.vkladu ČSOB	759,92	
úrok z termín.vkladu Č.spořitelny	41,22	1 088,04
Celkem příjmy na úhradu nákladů Kč		728 392,04

Struktura výdajů bytového družstva:

režijní materiál	673,-
elektrická energie	18 644,-
opravy bytového domu	82 782,20
opravy výtahu, běžná údržba	15 970,-
účetní práce	30 000,-
ost. služby	20 573,-
dohody o prov.práce (úklidy,adm.pr.)	37 000,-
daň z nemovitosti	15 594,-
pojištění objektu	12 423,-
tvorba fondu oprav	554 772,-
čerpání fondu oprav	- 82 782,20
poplatky-náklady na bankovní styk	4 950,-

CELKEM VÝDAJE Kč 710 601,-

Výsledek po zdanění hospodaření – **úspora rozpočtovaných nákladů Kč 17 791,04** (celkový zisk)

Ostatní ekonomické informace:

Finanční prostředky	- pokladna	5 723,-	
	- běžný účet ČSOB	83 507,24	
	- termínový vklad ČSOB	492 414,03	
	- termínový vklad Č. spořitelna	406 845,84	
	celkem finanční prostředky		Kč 988 490,11

Dlouhodobá rezerva na opravy

Fond oprav	<u>počáteční stav</u>	338 034,61	
	<u>tvorba</u>		
	měsíční z nájemného	554 772,--	
	tvorba z výsl.hospod. 2013	12 400,64	
	<u>čerpání</u>		
	akce měřiče, vodoměry, filtr	82 782,20	
	konečný stav	822 425,05	

Placení nájemného a úhrad s užíváním bytu probíhá bez větších problémů (problémy se vyskytly u bytu, který je novým družstevníkem pronajímán). Bydlicí družstevníci plní v této oblasti své povinnosti, nutno důrazně připomenout jenom jejich povinnost hlásit okamžitě změny počtu osob obývajících jednotlivé byty. Tuto povinnost upravuje například zákon č. 67/2013 sb. včetně sankcí.

Výsledek hospodaření za rok 2014 – úspora nákladů (zisk) ve výši Kč 17 791,04

doporučuje představenstvo převést do fondu oprav. Na nepředpokládané výdaje či pokrytí případného překročení rozpočtovaných výdajů je z minulých let ponechána rezerva ve výši 16 512,- Kč. Představenstvo družstva v souladu se zprávou kontrolní komise předkládá členské schůzi ke schválení takto provedené vypořádání.

Stanovení měsíčních plateb 2015 a jejich vyúčtování

Při stanovení měsíčních plateb družstevníkům vychází představenstvo z neziskovosti stanovené výše plateb a měsíční platby jsou stanoveny jen do výše rozpočtovaných a očekávaných nákladů. Přestože byly zrušeny regulace cen v oblasti nájemného postupuje družstvo i nadále tímto způsobem - dodržení zásad cenové regulace platných do prosince 2002. Výsledek hospodaření (úspora, nebo překročení rozpočtovaných nákladů) je zúčtován na základě rozhodnutí členské schůze.

Zálohové platby jsou pak v zákonné lhůtě vyúčtovány družstevníkům. Faktury za teplo, teplou vodu a studenou vodu byly zkontrolovány. Při vyúčtování roku 2014 bylo postupováno dle platné vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj 327/2001 Sb. – postup v souladu s ustanovením zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů. Jako zálohové platby jsou rovněž vyúčtovány poplatky města za likvidaci odpadů. Družstevníkům bude celkově vrácen přeplatek v celkové výši 191 913,- Kč. V úspoře se projevil mimořádně mírný průběh zimních období, ale i pozitivní vliv pravidelných kontrol zařízení, používání termostatických ventilů, zlepšení tepelných vlastností objektu spočívající ve výměně oken s lepšími izolačními vlastnostmi a částečné zateplení objektu v místech největších úniků tepla (lodžie).

Dodavatelé studené vody požadují zálohy ve výši skutečnosti minulého období s cenovým navýšením. Dodavatel tepla požaduje normovanou úhradu záloh na teplo – příští zima může být teplotně náročnější nebo normální proti minulým teplotně mírným rokům z hlediska potřeb vytápění. Představenstvo tedy musí přistoupit k navýšení zálohových plateb k zajištění pokrytí záloh dodavatelům jednotlivých médií bez ohledu na výsledky zúčtování skutečných nákladů. Zálohy nelze hradit z jiných zdrojů družstva. Změny budou provedeny komplexně k 1.5.2015 a placené zálohy dodavatelům budou pokryty přijatými zálohami z měsíčních plateb za užívání bytů. Zálohy na teplo a studenou vodu jsou vypočteny ze skutečnosti roku 2014 s navýšením inflace = pokrytí placených záloh. Placená záloha na topení je rozdělena dle m² započitatelné plochy, ale vyúčtování za rok 2015 bude na základě schválení čl. schůze 2014 provedeno odbornou firmou dle náměru měřičů (indikátorů tepla) s použitím příslušných technických výpočtů. Beze změny zůstává tvorba rezervy na opravy (Kč 21,-- na m²). V ostatních paušálních platbách se navyšují náklady na správu a provoz s ohledem na inflaci o částku Kč 1,-- na m² plochy. Výpočet, vyúčtování a finanční vypořádání plateb s užíváním bytu je nově doplněno v dokumentu družstva o náležitosti zákona číslo 67/2013 Sb.. Mimo způsobu vyúčtování tepla jsou akceptovány stávající zásady.

Zpracoval: Jiří Hanuš

V Hradci Králové dne 20. března 2015

Zpráva schválena výroční členskou schůzí dne 15.4.2015

Zpráva kontrolní komise k hospodaření družstva za rok 2014

Kontrolní komise pracovala v roce 2014 ve složení pí Zahálková, Ing. Karbula, p. Glos. Členové komise se střídavě zúčastňovali měsíčních jednání představenstva. V roce 2014 neobdržela kontrolní komise od členů BD žádnou oficiální stížnost ani podnět, kterými by se musela zabývat. Náměty pro představenstvo byly řešeny na schůzích představenstva a členové kontrolní komise se k daným problémům vyjadřovali.

Výsledky hospodaření a výše jednotlivých nákladů a výnosů jsou zřejmé z účetních výkazů (výsledovky a rozvahy) a z celkové účetní závěrky ke dni 31. 12. 2014. Základní data jsou uvedena ve výroční zprávě. Kontrolní komise zkontrolovala předložené účetní doklady a neshledala závad. Celé účetnictví je členům BD na žádost k nahlédnutí v kanceláři BD.

Kontrolní komise bere na vědomí postup představenstva v zajišťování ustanovení nového občanského zákoníku, zřízení informačního webu www.bdhradecka.cz, kde jsou umístěovány důležité informace pro členy družstva i zápisy z jednání představenstva.

Kontrolní komise nemá k hospodaření BD v roce 2014 žádné připomínky, považuje je za vyrovnané, přiměřené a účelné, proto členské schůzi doporučujeme účetní závěrku roku 2014 ke schválení.

Návrhy kontrolní komise na přijetí usnesení:

V souladu se zprávou kontrolní komise za rok 2014 navrhuje kontrolní komise výroční členské schůzi přijmout následující usnesení:

1. Členská schůze schvaluje účetní závěrku za rok 2014 a navrhované rozdělení výsledku hospodaření (převod HV Kč 17 791,04 do rezervy na opravy - fondu oprav).
2. Členská schůze schvaluje vyplacení odměn za administrativní a organizační práce členům orgánů BD za rok 2014 v celkové rozpočtované výši 13.000,- Kč hrubého s tím, že představenstvo samo rozhodne o rozdělení této částky.

V Hradci Králové 14. dubna 2015

Kontrolní komise BD Hradecká 412