

## 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 26.4.2017 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**. Přednesl předseda BD.  
**zpráva kontrolní komise** Přednesla předsedkyně komise  
Byl přednesen návrh na přidělení úspory nákladů HV-„zisku“ vzniklého činností družstva ve výši **26 682,88 Kč** do fondu oprav v celé výši.  
Bylo hlasováno o **schválení zprávy o činnosti, zprávy o hospodaření, návrhu na rozdělení zisku r.2016 a zprávy kontrolní komise**. Návrhy a zprávy byly schváleny všemi hlasy přítomných členů. Schválen byl i návrh na odměnu za administrativní a organizační činnost v celkové částce 13 000 Kč hrubého za rok.
- 3) **vyhodnocení plánu údržby za rok 2016**  
p. Kameník přednesl vyhodnocení plánu údržby za rok 2016 a plán údržby na rok 2017. Schůze schválila vyhodnocení a plán na rok 2017 všemi hlasy. Některé položky se v roce 2016 nepodařilo realizovat. Většinou šlo o položky, kde bylo účelné počkat po ukončení rekonstrukce výtahu. Jiné položky byly přesunuty do roku 2017.  
Schůze byla informována o zůstatcích na účtech družstva a o průběžné tvorbě a stavu fondu oprav (dlouhodobé rezervy na opravy).  
Byla podána informace o výběru zhotovitele rekonstrukce výtahu i vybavení a barvách.  
Plán oprav na rok 2017 bude vyvěšen samostatně.
- 4) Byl projednán návrh na zahájení přípravných prací na **zateplení domu**. Předseda BD informoval o stavu financí, předpokládaném vývoji prostředků na fondu oprav i o tom, že zateplení je jediný způsob, jak racionálně využít ušetřené prostředky.  
Předpokládaná cena zateplení bude cca 4,5 až 5,5 milionu Kč – podle materiálů na zateplení. Při využití našetřených prostředků, které budou na konci roku 2018 kolem 1,8 milionu a využití úvěru na cca 3,5 milionu s úrokem kolem 1,5 %, bychom splatili úvěr za cca 8 let a zároveň okamžitě zlepšili podmínky bydlení, ušetřili část nákladů na vytápění (i když úspora není zas tak velká) a i dům by začal opět trochu vypadat.  
**TO VŠE, ANIŽ BYCHOM MUSELI ZDVIHAT NÁJEM !** Členská schůze uložila představenstvu zahájit přípravné práce na zateplení v roce 2018 nebo 2019.  
Půjde zejména o technické řešení a zjištění finančních možností.
- 5) Byla podána informace o způsobu výpočtu nákladů na vytápění jednotlivých bytů.  
Upozorňujeme nájemníky, že systém výpočtu ( je to dáno celostátní vyhláškou ) těm, kteří přetápí dopočítává dost velké platby za teplo. Naopak těm, kteří hodně šetří a zavírají hodně topení poskytuje dost malou úsporu. **Takže nejlepší je sice šetřit, ale nepřehánět to!** Protože toho, kdo hodně šetří, vytápějí sousedi, výpočet mu ušetří celkem málo. Zároveň upozorňujeme – ze zkušeností i v našem domě – že zakrytí čidel na radiátorech například dřevěným obložením, těžkými závěsy, ale stačí i dlouhými záclonami, zkresluje výpočet nákladů a čidlo signalizuje přetápění.
- 6) V diskusi byli nájemníci upozorněni na přetrvávající nepořádek na chodbách, roztahané boty, různé skříňky a podobně. Někde to vypadá jako u cikánů. Jsou zase zaplněny elektrorozvodny. Z požárního hlediska je obojí nepřipustné! **Vše z rozvodu bude vyhozeno** ke kontejnerům. Při řešení zateplení bude prověřena i vhodnost zateplení stropů v suterénu – podlahy některých bytů v přízemí prochládají.

### **Usnesení:**

- 1) Členská schůze schvaluje zprávu o činnosti družstva a účetní závěrku za rok 2016. Výsledek hospodaření vypořádat převodem Kč 26 682,88 jako mimořádný příděl do rezervy na opravy - fondu oprav.
- 2) Členská schůze schvaluje Plán údržby na rok 2017 a vyplacení odměn za administrativní a organizační práce v roce 2016 v celkové rozpočtované výši 13.000,- Kč hrubého s tím, že představenstvo samo rozhodne o rozdělení této částky.
- 3) Ukládá představenstvu zahájit přípravné práce na konečné zateplení domu po stránce technické a možností zajištění financování. V této souvislosti i případné zateplení stropů netemperovaných prostor v suterénu.
- 4) Řešit z hlediska požární prevence společné prostory chodeb a hlavně elektrorozvoden. Dořešit nedoplatky na měsíčních platbách (nájemné) u bytu č. 45.

Zapsal : Dr. Jiří Holub

## **Zpráva o hospodaření družstva za rok 2016**

**Bytové družstvo Hradecká 412** hospodaří samostatně od října roku 1998. Zajišťuje a provádí pro své členy 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 problémy ve vztazích nájemníků domu.

Celkově družstvo hospodařilo v roce 2016 částku 1 774 068,-- na vybraných měsíčních platbách spojených s provozem domu a užíváním bytů včetně záloh na dodávky vody, tepla a likvidaci odpadů. Ostatní příjmy představovaly pouze úroky ve výši Kč 608,63. Do fondu oprav bylo vloženo z vybraných měsíčních plateb Kč 554 772,-- a fond byl dále doplněn mimořádným přídělem z výsledků hospodaření Kč 20 000,-- . Čerpání tohoto zdroje v roce 2016 bylo pouze ve výši Kč 11 224,- na dílčí rekonstrukci elektroinstalace – osvětlení společných prostor domu. Běžné opravy byly čerpání z provozních prostředků. Představenstvo prostředky fondu oprav soustředilo na rekonstrukci-výměnu výtahu. Provedlo poptávku na uvedené práce a následně po osobních návštěvách realizovaných výtahů firmami z nabídek rozhodlo o dodavateli – práce zahájeny v dubnu 2017. Konečný stav vytvořené rezervy na opravy "fond oprav" činí ke konci roku 2016 částku Kč 1 958 536,09.

### **Struktura příjmů bytového družstva:**

zálohy na teplo	613 212,-	
zálohy na TeV	230 844,-	
zálohy stočné, vodné	149 937,-	
zálohy na popl.za odpady	25 461,-	
zálohy ostatní-mimořádné	1 794,-	
<b>celkem zálohové platby</b>		<b>1 021 248,-</b>
tvorba fondu oprav	554 772,-	554 772,--
<hr/>		
platby nájemníků na provoz	752 820,--	
úroky z běžného účtu	166,04	
úroky z termín.vkladu ČSOB	401,25	
úrok z termín.vkladu Č.spořitelny	41,34	
<b>Celkem příjmy na úhradu nákladů Kč</b>		<b>753 425,63</b>

### **Struktura výdajů bytového družstva:**

režijní materiál	2 204,-	
elektrická energie	16 721,-	
opravy bytového domu	11 224,-	
opravy výtahu, běžná údržba	24 796,75	
účetní práce	30 000,-	
ost. služby	10 924,-	
dohody prov.práce (úklidy,adm.pr.)	39 400,-	
daň z nemovitosti	15 594,-	
ost. daně a poplatky	2 000,-	
pojištění objektu	11 535,-	
tvorba fondu oprav	554 772,-	
čerpání fondu oprav	-11 224,-	
poplatky-náklady na bankovní styk	4 999,-	
<b>CELKEM VÝDAJE Kč</b>		<b>726 745,75</b>

Výsledek po zdanění hospodaření – **úspora rozpočtovaných nákladů Kč 26 682,88** (celkový zisk)

### Ostatní ekonomické informace:

<b>Finanční prostředky</b>	- pokladna	4 660,-	
	- běžný účet ČSOB	494 989,76	
	- termínový vklad ČSOB	1 441 359,33	
	- termínový vklad Č. spořitelna	406 928,40	
<b>celkem finanční prostředky</b>			<b>Kč 2 347 937,49</b>

### **Dlouhodobá rezerva na opravy**

<b>Fond oprav</b>	<u>počáteční stav</u>	1 394 988,09
	<u>tvorba</u>	
	měsíční z nájemného	554 772,--
	tvorba z výsl.hospod. 2015	20 000,--
	<u>čerpání</u>	
	bez čerpání	11 224,--
<b>konečný stav</b>		<b>1 958 536,09</b>

Placení nájemného a úhrad s užíváním bytu probíhá s minimálními problémy, opomenutí jsou avizována a mimo jeden případ řešena v nejbližším možném termínu. U bytu 45 není od 1.5.2015 placeno navýšení měsíčních plateb vyplývajících z navýšení záloh dodavatelů jednotlivých médií – částka Kč 246,- měsíčně. Pokud nedojde k nápravě musí představenstvo postupovat dle obě zákoníku – požadovat úrok z prodlení 8,05% p.a. Nutno je ještě připomenout povinnost hlásit okamžitě jmenovitě změny počtu osob obývajících jednotlivé byty.

### **Výsledek hospodaření za rok 2016 – úspora nákladů (zisk) ve výši Kč 26 682,88**

doporučuje představenstvo převést celou částku do fondu oprav. Představenstvo družstva v souladu se zprávou kontrolní komise předkládá členské schůzi ke schválení takto provedené vypořádání.

### **Stanovení měsíčních plateb 2016 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. Celkový výsledek vyúčtování záloha je vratka nájemníkům ve výši Kč 237 679,-. Při vyúčtování zálohových roku 2016 bylo postupováno v souladu se zákonem číslo 67/2013 Sb. v platném znění a vyhlášky MMR č. 269/2015 Sb.. Jako zálohové platby jsou rovněž vyúčtovány poplatky města za likvidaci odpadů. V roce 2016 byly náklady na topení rozúčtovány dle poměrových měřičů tepla umístěných na radiátorech ve všech bytových místnostech, 50% nákladů na vytápění bylo rozpočítáno dle vytápěné plochy a 50 % dle náměrů měřičů – indikátorů tepla. Výpočet proveden odbornou firmou dle platných zásad a polohy jednotlivých místností. Dle nové vyhlášky jsou úspory topení uznávány do výše 20% proti průměru celého domu, navýšení spotřeby pak do 100%. Úspora je ovlivněna mírnou zimou, ale vývoj počasí letošního roku avizuje již nyní zvýšení spotřeby o minimálně 15 % a dále se projeví i vlivy změn ceny tepla.

Změny měsíčních plateb s užíváním bytů a v zálohách placeným nájemníky představenstvo neuvažuje.

Zpracoval: Jiří Hanuš

V Hradci Králové dne 24. dubna 2017

***Zpráva schválena výroční členskou schůzí dne 26.4.2017***

## **Zpráva kontrolní komise k hospodaření družstva za rok 2016**

Kontrolní komise pracovala v roce 2015 ve složení pí Zahálková, Ing. Karbula, p. Glos. Členové komise se střídavě zúčastňovali měsíčních jednání představenstva. V roce 2016 neobdržela kontrolní komise od členů BD žádnou oficiální stížnost ani podnět, kterými by se musela zabývat. Náměty adresované představenstvu byly řešeny na pravidelných schůzích představenstva a členové kontrolní komise se k daným problémům aktivně vyjadřovali. Představenstvo hlavně řešilo výběr dodavatele a detaily výměny výtahu v domě. O placení měsíčních plateb s užíváním bytu je představenstvo pravidelně informováno. Drobná opomenutí s placením jsou projednána a mimo jeden případ vždy sjednána náprava. Zůstává problém s platbami nájemkyně bytu č. 45, která již od změny 05/2015 platí stále o Kč 246,- měsíčně nižší platbu.

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. 2016. 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.

Na informačního webu [www.bdhradecka.cz](http://www.bdhradecka.cz) jsou umísťovány důležité informace pro členy družstva a zápisy z jednání představenstva.

Kontrolní komise nemá k hospodaření BD v roce 2016 žádné připomínky, považuje je za vyrovnané, přiměřené a účelné, proto členské schůzi doporučujeme účetní závěrku roku 2016 ke schválení.

### **Návrhy kontrolní komise na přijetí usnesení:**

V souladu se zprávou kontrolní komise za rok 2016 navrhuje kontrolní komise výroční členské schůzi přijmout následující usnesení:

1. Členská schůze schvaluje účetní závěrku za rok 2016 a navrhované rozdělení výsledku hospodaření (převod HV Kč 26 682,88 jako mimořádný příděl do rezervy na opravy - fondu oprav).
2. Členská schůze schvaluje vyplacení odměn za administrativní a organizační práce členům orgánů BD za rok 2016 v celkové rozpočtované výši 13.000,- Kč hrubého s tím, že představenstvo samo rozhodne o rozdělení této částky.
3. Dořešit nedoplatky na měsíčních platbách (nájemné) u bytu č. 45.

V Hradci Králové 20. dubna 2017

Kontrolní komise BD Hradecká 412