

Návrh představenstva na rozpočet a na rekonstrukci a opravy pro rok 2016

Návrh rozpočtu vychází ze Stanov, kterými se ukládá vyrovnané hospodaření družstva v příslušném kalendářním roce a vytváření rezervy ve fondech pro finančně náročnější opravy a rekonstrukce.

Finanční zajištění činnosti družstva je rozděleno na dvě samostatné části podle způsobu užití příjmů následovně:

1) Zálohy na služby spojené s užíváním bytů

Zálohy na služby jsou stanoveny „Výpočtovými listy“. Předepsané zálohy na služby spojené s užíváním bytu musí odpovídat předpokládaným nákladům fakturovaným jednotlivými dodavateli služeb. Družstvo pro nájemníky zajišťuje uvedené služby formou zprostředkovatele. Vybrané zálohy jsou vedeny na samostatném účtu u Komerční banky, a.s. a jednou ročně, po ukončení zúčtovacího období, se provede jejich vyúčtování ve vztahu skutečných nákladů k zaplaceným zálohám jednotlivými nájemníky. Vzniklé přeplatky se vyplatí a nedoplatky vyberou. Z těchto důvodů musí družstvo po vyúčtování upravovat zálohy tak, aby se blížily ceně jednotlivých služeb. To se týká také záloh na služby závislé na počtu osob u jednotlivých nájemníků (úklid, výtah, odvoz odpadků, osvětlení společných prostor), které musí být aktualizovány při každé změně.

2) Nájemné, kterým se tvoří fond oprav a další příjmy.

Rozpočet příjmů členů družstva vychází ze schválené výše příspěvků do fondu oprav platné do 30.4.2016 ve výši 35,64 Kč/m² a od 1.5.2016 snížené o 15%, to je 30,29Kč/m².

Rozpočet příjmů

Roční předpis plateb pro členy družstva	1 464 000
Telefonica , a.s. – nájem	158 000
Dial Telecom, a.s. – nájem	32 000
CELKEM	1 654 000 Kč

Rozpočet výdajů

Je rozdělen na dvě části, tj. povinné a nezbytné pro chod družstva a nepovinné výdaje, které představují jmenovité akce na rekonstrukci a opravy objektu.

1) Povinné výdaje a nezbytné pro chod družstva:

Opravy a údržba objektu	150 000
Spotřeba materiálu	20 000
Provozní režie spojená s činností družstva (zimní úklid, právní služby, telef. a pošt. poplatky, pronájem sálu, kontrola hydrantů, deratizace, kopírování, odborné posudky atp.)	80 000
Revize plynu	20 000
Ostatní poplatky	2 000
Vedení účetnictví, domovní činnost	240 000
Pravidelné odměny (představenstvu)	82 000
Práce na dohody	14 000
Odměny představenstvu a kontrolní komisi (za rok 2015)	50 000
Zákonné zdravotní pojištění	11 000
Zákonné sociální pojištění	28 000
Pojištění nemovitosti	36 000
Doplatek DPPO (daň z příjmu právnických osob) za rok 2015	13 000
Záloha na DPPO na rok 2016	38 000
Bankovní poplatky (za vedení účtu, za položky atp.)	15 000
Daň z nemovitosti	26 000
CELKEM	825 000 Kč.

2) Nepovinné výdaje – jmenovité akce rekonstrukce a oprav v roce 2016:

1) Rekonstrukce stoupaček - úprava stoupacích vedení rozvodů teplé a studené vody.

Dokončení akce úprav stoupaček – budou realizovány úpravy stoupaček u třípokojových bytů nad bytem č. 2 a č. 4.

Oprava představuje vystřižení stávajícího prověšeného potrubí, úpravu potrubí, navaření nového potrubí, ukotvení proti poklesu, úpravu umístění vodoměrů atd.

Zajistí: firma **ULIMEX s.r.o.**

Termín: jaro a podzim 2016

Cena: **80 000 Kč (vč.DPH)**

2) Výměna radiátorů – zdokonalení otopné soustavy

Představenstvo navrhuje členské schůzi realizaci výměny radiátorů v průběhu let 2016 a 2017, příp. 2018.

Zdůvodnění: Objekt byl zkolaudován v roce 1978. Od té doby prošla otopná soustava jen částečnou modernizací v roce 1992, která byla zaměřena pouze na zlepšení regulace těles jejich doplněním termostatickými ventily. V roce 2013 byla vyměněna poměrová měřidla za elektronická, která umožňují přesný odečet spotřebované energie na topení a její rozúčtování na jednotlivé byty.

Od kolaudace objektu nebylo řešeno stáří těles radiátorů. Výrobce u litinových těles garantuje záruku 20 let. Stávající tělesa jsou v provozu již 38 let a začínají se u nich projevovat závady prosakováním vody přes těsnění mezi články radiátorů. Podle zjištění ceny opravy takto poškozeného radiátoru vychází tato více než cena radiátoru nového. V několika bytech si nájemníci provedli výměnu poškozených těles na vlastní náklady. Současně dochází i životnost termostatických ventilů, které se zanášejí vodním kamenem a přestávají regulovat, tj. buď těleso netopí, nebo topí a nelze regulovat. Těchto závad přibývá, přičemž výměna ventilů představuje vždy vypuštění celé stoupačky. Otopná soustava je jako celek na hranici životnosti a proto je nutno, i s ohledem na změnu tepelných poměrů v objektu, jí postupně obnovovat, aby mohla sloužit bez poruch i další roky.

Představenstvo navrhuje výměnu stávajících těles za litinová s čelní panelovou plochou model VIADRUS – (typ Kalor 3 nebo Termo). Tělesa budou osazena výpustnými ventily a od určitého podlaží ventily odvzdušňovacími.

Postup: V roce 2016 zajistit výměnu radiátorů v jedné řadě třípokojových bytů (jihovýchod – nad bytem č.3), v roce 2017, příp. 2018 v ostatních bytech.

Celkem cena : odhad – 1 800tis.-2 mil.Kč.

V roce 2016 – náklady 375 000Kč.

Zajistí společnost ULIMEX,s.r.o. – realizace mimo topnou sezónu.

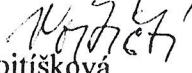
Celkem nepovinné výdaje – jmenovité akce rekonstrukce a oprav: 455 000 Kč.

Celkem výdaje z prostředků BD na rok 2016 celkem: 1 280 000

3) Rozpočet financí na rok 2016:

zůstatek na bankovním účtu ČSOB k 31.12.2015	+	1 157 tis.Kč
rozpočet příjmů na rok 2016	+	1 654 tis.Kč
rozpočet výdajů na rok 2016	-	1 280 tis.Kč
Předpokládaný zůstatek k 31.12.2016	+	1 531 tis.Kč

Návrh představenstva na rozpočet a na rekonstrukci a opravy pro rok 2016 byl projednán a odsouhlasen představenstvem družstva dne 7. března 2016.

Zpracovala: 
Stanislava Vojtišková
předsedkyně představenstva

Návrh usnesení:

- Členská schůze schvaluje předložený návrh rozpočtu a na rekonstrukci a opravy pro rok 2016 bez výhrad.