

Z Á P I S

z členské schůze „Bytového družstva Praha 8 Strážkov, ul. Černého č. 8,
č.p. 426“ konané dne 21.března 2018

Program schůze:

1. Zahájení - předsedkyně představenstva
2. Volba - předsedajícího schůze
 - zapisovatele
 - ověřovatele zápisu
 - skrutátorů
3. Výroční zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva včetně účetní závěrky za rok 2017
4. Zpráva kontrolní komise
5. Návrh představenstva na rozpočet a na rekonstrukci a opravy pro rok 2018
6. Diskuse

Schůze byla zahájena v 18,00 hodin ve školní jídelně ZŠ Na Slovance, ul. Bedřichovská č. 1 Praha 8 – Libeň.

1. Úvodem přivítala předsedkyně družstva paní Stanislava Vojtišková přítomné. Po provedené prezenci a zjištění jejich výsledků konstatovala, že z celkového počtu 71 je přítomno (včetně plných moci) **44 členů družstva, tj. 61,97%. Schůze je tedy usnášeníschopná.**

2. Předsedkyně družstva navrhla
- předsedajícího členské schůze pana **Zdeňka Dědourka**
 - zapisovatelku paní **Janu Bukovskou**
 - ověřovatele pana **Ing. Jiřího Patku**
 - skrutátory paní **Růženu Holubovou** a paní **Miluši Trnkovou**

Navrženo usnesení:

Členská schůze **schvaluje** předsedajícího schůze, zapisovatele schůze, ověřovatele zápisu a skrutátory.

Hlasováno: pro: 44 hlasů proti: 0 zdržel se: 0

Usnesení bylo přijato.

3. Předsedkyně družstva paní Stanislava Vojtišková přednesla výroční zprávu představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2017.

Příjmy družstva :	1 608 421,- Kč
Výdaje družstva : povinné a nutné	961 162,- Kč
nepovinné (rekonstrukce a opravy)	1 997 075,- Kč

Disponibilní zisk za rok 2017 činí : **183 537,- Kč.**

Finanční zůstatky na účtech BD k 31.12.2017:

Pokladna	120,- Kč
ČSOB, a.s. (fond oprav a nájem)	482 046,- Kč
KB, a.s. (služby)	229 443,- Kč

Výroční zpráva je přiložena k tomuto zápisu.

Výroční zpráva za rok 2017 byla projednána a schválena představenstvem družstva dne 5.března 2018.

Ke zprávě nebyly žádné připomínky .

Bylo navrženo usnesení:

1) Členská schůze schvaluje předloženou Výroční zprávu představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2017, včetně účetní uzávěrky za rok 2017 bez výhrad.

2) Členská schůze schvaluje:

a/ zařazení zisku do fondu oprav na rok 2018

b/ vyplacení jednorázové odměny voleným orgánům družstva /představenstvo a kontrolní komise/ za rok 2017 v celkové výši 55 000,- Kč.

Hlasováno: pro: 44 hlasů proti: 0 zdržel se: 0

Usnesení bylo přijato.

4. Předseda kontrolní komise Ing. Jiří Patka přečetl zprávu o činnosti kontrolní komise za rok 2017.

Zpráva je přiložena k tomuto zápisu.

5. Předsedkyně družstva paní Stanislava Vojtíšková přednesla návrh představenstva na rozpočet a na rekonstrukce a opravy pro rok 2018.

Zůstatek na bankovním účtu ČSOB k 31.12.2017	+ 482 000,- Kč
Rozpočet příjmů na rok 2018	+ 1 573 000,- Kč
Rozpočet výdajů na rok 2018	- 1 200 000,- Kč

Přepokládaný zůstatek k 31.12.2018	+ 855 000,- Kč
------------------------------------	----------------

Návrh představenstva na rozpočet a na rekonstrukci a opravy pro rok 2018 byl projednán a odsouhlasen představenstvem družstva dne 5. března 2018.

Návrh na rozpočet je přiložen k tomuto zápisu.

Diskuse k návrhu rozpočtu na rok 2018:

Předsedkyně představenstva informovala o zvýšení ceny za pravidelnou údržbu výtahů, úklid objektu a zimní pohotovost o státem uznanou inflaci za rok 2017, která činí 2,5 %.

Zdeněk Dědourek informoval o interních problémech s rozvodem teplé vody v našem domě (kolísavá teplota teplé vody) , které se současně řeší.

Po skončení diskuse navrženo usnesení:

Členská schůze schvaluje předložený návrh na rozpočet a na rekonstrukce a opravy na rok 2018 bez výhrad.

Hlasováno: pro : 44 hlasů proti 0 zdržel se: 0

Usnesení bylo přijato.

6. Diskuse.

Paní Marie Zemanová si stěžuje na znečištění parapetu oken holubím trusem.

Pan Cyril Nebesář má připomínku k mechanickému otevírání vchodových dveří. Předsedkyně představenstva mu vysvětlila důvod (zabránění pohybu cizích osob v domě). Tento způsob zajištění dveří byl odhlasován již dříve na členské schůzi.

Pan Karel Jizba – stížnost na nízkou teplotu teplé vody.

Pan Dědourek, člen představenstva vysvětlil problém, který se v současnosti řeší, jak výše uvedeno. Od 24.1.2018 byla již učiněna částečná náprava a voda má dostatečnou teplotu.

Paní Ilona Šefčíková upozorňuje na zápach v přízemí domu.

Problém zápachu bude vyřešen ukončením podnájmu v bytě č. 2 k **31.5.2018**.

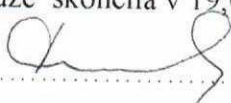
Pan Zdeněk Dědourek navrhl objednání kontejneru na odložení nepotřebených věcí.

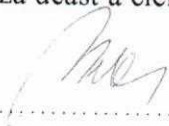
Hlasováno:

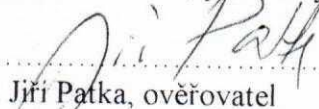
Pro : 7 hlasů Proti : 15 Zdrželo se: 22

Návrh nebyl přijat.

Po té předsedající schůze poděkoval všem přítomným za účast a členskou schůzi ukončil. Schůze skončila v 19,00 hodin.


.....
Zdeněk Dědourek , předsedající


.....
Jana Bukovská , zapisovatelka


.....
Ing. Jiří Patka, ověřovatel

Přílohy: Pozvánka na schůzi

Prezenční listina včetně plných mocí

Výroční zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2017

Zpráva revizní komise za rok 2017

Návrh představenstva na rozpočet a na rekonstrukci a opravy pro rok 2018

Výroční zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva včetně účetní závěrky za rok 2017

Hospodaření představenstva vycházelo ze základních dokumentů schválených členskou schůzí dne 23. dubna 2014, tj. návrhu na rozpočet a na rekonstrukci a opravy na rok 2017.

Finanční zajištění činnosti a hospodaření bylo rozděleno na dvě samostatné části podle způsobu použití příjmu následovně:

1) Zálohy na služby spojené s užíváním bytů

Výše záloh byla stanovena „Výpočtovými listy“, jejichž platnost přecházela z roku 2016. Na základě vyúčtování záloh na služby za rok 2016 byla provedena úprava záloh od 1.6.2017 u 32 nájemníků. U 7mi nájemníků došlo ke snížení záloh, to je u těch, u kterých byl přeplatek vyšší než 3 000,-Kč. Naopak zvýšení záloh na služby bylo provedeno u 25ti nájemníku, u kterých byl nedoplatek za rok 2016 vyšší než 500,- Kč. Úpravy byly provedeny u záloh na teplo, teplou a studenou vodu, a to podle spotřeby za rok 2016. V průběhu roku byly dále individuálně upravovány zálohy u jednotlivých nájemníků na základě změny počtu osob v domácnosti.

Předpis záloh na rok 2017 představuje částku 1 575 205 Kč. Předepsané a uhrazené faktury za služby za rok 2017 jsou 1 530 606 Kč. Družstvo mělo pohledávky po lhůtě platnosti k 31.12.2017 ve výši 330,- Kč z titulu záloh na služby.

Náklady na jednotlivé služby byly v této výši:

Pražská teplárenská, a.s. - dodávka tepla, ohřev pro TV, tep. energie pro ÚT : 1 053 120 Kč.

Vodovody a kanalizace, a.s. - vodné, stočné : 224 137 Kč.

PRE - el. energie (osvětlení objektu + režie výtahy) : 51 289 Kč.

Sybeka, s.r.o. - úklid objektu a okolí : 92 268 Kč.

OTIS, a.s. - údržba výtahů: 38 944 Kč.

Magistrát hl.m. Prahy - odvoz odpadu : 70 848 Kč.

Vyúčtování služeb poskytovaných s užíváním bytů za rok 2017 bude provedeno podle platné metodiky v rozdělení jako vždy podle jednotlivých druhů služeb (dodávka tepla, ohřev teplé užitkové vody, vodné stočné, el. energie, úklid, údržba výtahů, odvoz odpadu), jejich porovnání s výší záloh zaplacenou jednotlivými nájemníky a vyčíslením vzniklých nedoplatků nebo přeplatků.

2) Příjmy družstva:

Příjmy družstva tvoří nájemné, kterým se tvoří fond oprav, a další příjmy družstva

	návrh příjmů	skutečnost
Roční předpis plateb pro členy družstva	1 380 000	1 381 943
Česká telekom. infrastruktura ,a.s. - nájem	158 000	158 929
Dial Telecom - nájem	32 000	32 761
Prodej litiny (radiátory)	-	34 272
Úroky z bankovních účtů	-	516
CELKEM	1 570 000	1 608 421

Příjmy družstva odpovídají plánovanému snížení předpisů nájemného (tvoří se jím fond oprav), které bylo sníženo od 1.5.2016 o 15%, to je 30,29Kč/m2. Navíc se v příjmech roku 2017 projevila částka za prodej litiny z radiátorů při výměně za nové.
K 31.12.2017 má BD závazky po lhůtě splatnosti ve výši 1 979 Kč z titulu nájmu. Vyrovnáno v r. 2018.

Výdaje družstva

Výdaje jsou rozděleny na dvě části ,t.j. 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

	plán	skutečnost
Opravy a údržba objektu (výměna vodoměrů TV, oprava přístupového systému vstupních dveří, oprava systému požárního odvětrání, vícepráce – radiátory, odstranění graffiti atd.)	180 000	184 279
Spotřeba materiálu	23 000	10 258
Provozní režie spojená s činností družstva (projekt otopné soustavy, zimní pohotovost, telef. a pošt. poplatky, pronájem sálu, deratizace, kontrola hasicích přístrojů, revize požárního odvětrání, odvoz litiny, atp.)	120 000	117 307
Ost. poplatky (kolky, ověřování dokladů, podpisů)	2 000	2 840
Vedení účetnictví, domovní činnost do 1.10.2017	249 000	219 451
Pravidelné odměny (představenstvu) + domovní činnost od 1.10.2017	147 000	163 680
Práce na dohody + domovní činnost od 1.10.2017	20 000	29 680
Odměny předst. a kontrolní komisi (za rok 2016)	55 000	55 000
Zákonné zdravotní pojištění	18 000	19 284
Zákonné sociální pojištění	49 000	53 570
Pojištění nemovitosti	36 000	35 784
Doplatek DPPO (daň z příjmu práv.osob na r.2016)	-	-
Záloha na DPPO na rok 2017	30 000	30 400
Bankovní popl. (vedení účtu, za položky atp.)	15 000	13 353
Daň z nemovitosti	26 000	25 919
Pokuty a penále	-	357
CELKEM:	970 000	961 162

Od 1.10.2017 zajišťuje představenstvo (4 osoby) domovní činnost. Odměna za tuto činnost se projevuje zvýšením odměn a dohod , včetně zdravotního a soc. pojištění proti plánu. Naopak pak snížením částky v účetní položce 518 – provozní režie spojená s činností bytového družstva, ve které je do 1.10.2017 vedena částka za domovní činnost prováděnou podnikající fyzickou osobou.
Penále ve výši 357,- Kč bylo předepsáno Magistrátem hl.m. Praha - opožděná platba za odvoz odpadu – důvod – chybně vyplněné číslo banky.

2) Nepovinné výdaje – jmenovité akce rekonstrukce a oprav v roce 2017

V roce 2017 byla realizována plánovaná náročná, zejména organizačně, akce výměny radiátorů – zdokonalení otopné soustavy. Důvody, které vedly představenstvo k návrhu této akce byly podrobně rozvedeny v návrhu představenstva na rozpočet a na rekonstrukci a opravy pro rok 2017, který byl schválen členskou schůzí bytového družstva dne 22. března 2017.

Akce byla rozdělena na 5 oddělných sekcí podle jednotlivých stoupaček a proběhla v době od června do září 2017. Práce provedla firma ULIMEX, s.r.o.

Odhad nákladů : 1 800 000 Kč. (bez DPH)

Skutečné náklady: 1 997 075 Kč. (vč. DPH)

Při realizaci akce byly dohodnuty a provedeny další práce, které nebyly součástí smlouvy. Jedná se o doplnění manometrů na vstupním a výstupním potrubí ÚT do domu, umožňující správné nastavení hydraulického tlaku otopné soustavy. Dále doplnění výstupního potrubí teplé vody o teploměr a manometr, který ve spolupráci s coopthermem umožní správné nastavení teploty. Navíc byla provedena oprava kompenzátorů ve dvou bytových jednotkách, úpravy radiátorů ve dvou bytových jednotkách a dodáno příslušenství pro radiátory.

Celkem povinné a nepovinné výdaje na rok 2017 : 2 958 237 Kč

Závěr:

Celkem výdaje z prostředků BD na rok 2017 – plán : 2 770 000 Kč

Celkem výdaje z prostředků BD na rok 2017 – skutečnost: 2 958 237 Kč

Výdaje proti plánu byly vyšší o 188 237 Kč.

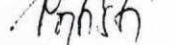
Předpokládaný zůstatek k 31.12.2017 na účtu BD u ČSOB, a.s.: 668tis.Kč.

Skutečný zůstatek k 31.12.2017: 482tis. Kč – zůstatek nižší oproti předpokladu – nezapočtené DPH 15% v plánu výměny radiátorů.

Výsledek hospodaření ve schval. řízení - disponibilní zisk za rok 2017 činí: **183 537 Kč**

Finanční zůstatky na účtech BD k 31.12.2017	Kč
Pokladna	120
ČSOB, a.s.(fond oprav, nájem)	482 046
KB, a.s. (služby)	229 443

Výroční zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva včetně účetní závěrky za rok 2017 byla projednána a schválena představenstvem družstva dne 5. března 2018.

Zpracovala: 
Stanislava Vojtišková
předsedkyně představenstva

Návrh usnesení:

- členská schůze schvaluje předloženou „Výroční zprávu představenstva o činnosti a hospodaření družstva včetně účetní závěrky za rok 2017“ bez výhrad.
- členská schůze schvaluje:
 - a) zařazení zisku do fondu oprav na rok 2018,
 - b) vyplacení jednorázové odměny voleným orgánům družstva (představenstvo a kontrolní komise) za rok 2017 v celkové výši 55 000 Kč.

predet

Bytové družstvo Praha 8 – Střížkov
ul. Černého 426/8

Zpráva kontrolní komise
pro výroční schůzi členů družstva
svolanou představenstvem na 21. 3. 2018

Kontrolní komise se sešla od minulé členské schůze čtyřikrát.

Zabývala se především kontrolou hospodaření a souvisejících dokladů. Kontrolovala příjmové a výdajové doklady, výpisy z účtů a posuzovala pololetní a roční účetní uzávěrku. K roční účetní závěrce a dokladům za rok 2017 nemá kontrolní komise připomínky.

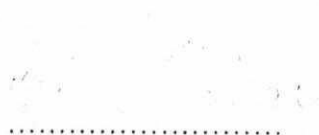
Kontrolní komise se seznamovala prostřednictvím zápisů s činností představenstva. Při projednávání materiálů pro členskou schůzi i při jiných vybraných tématech se předseda komise zúčastnil jednání představenstva.

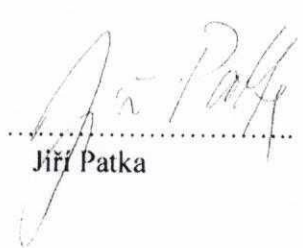
Aktivita představenstva za období od minulé členské schůze byly v souladu se stanovami a usnesením členské schůze.

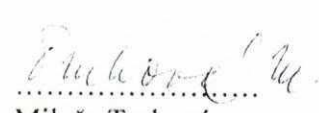
Kontrolní komise od minulé členské schůze neřešila žádné stížnosti či připomínky členů družstva, protože žádné neobdržela.

Tato zpráva byla odsouhlasena všemi třemi hlasy členů kontrolní komise.

V Praze, 5. 3. 2018


.....
Růžena Holubová


.....
Jiří Patka


.....
Miluše Trnková

Návrh představenstva na rozpočet a na rekonstrukci a opravy pro rok 2018

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, údržba výtahů, odvoz odpadků, osvětlení společných prostor), které musí být aktualizovány při každé změně.

Pro rok 2018 se zvyšuje cena za pravidelnou údržbu výtahů, úklid objektu a zimní pohotovost o státem uznanou inflaci za rok 2017, která činí 2,5%.

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

Rozpočet příjmů členů družstva vychází od 1.5.2016 ze schválené výše příspěvků do fondu oprav, to je 30,29Kč/m² bytové jednotky.

Rozpočet příjmů

Roční předpis plateb pro členy družstva	1 380 000
Česká telekom. infrastruktura, a.s. – nájem	160 000
Dial Telecom, a.s. – nájem	33 000
CELKEM	1 573 000 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 – výměna vodoměrů SV, oprava schodiště zadního vchodu, výměna patního měřiče teplé užitkové vody COOPTHERM, úprava vstupních dveří hl. vchodu a osvětlení tabla, atd.	325 000
Spotřeba materiálu	20 000
Provozní režie spojená s činností družstva (projekt na výměnu patního měřiče, revize elektro. garsonky, zimní pohotovost, právní služby, telef. a pošt. poplatky, pronájem sálu, kontrola hydrantů, deratizace, kontrola požárního odvětrání atp.)	110 000
Ostatní poplatky	2 000
Vedení účetnictví	133 000
Pravidelné odměny (představenstvu)+domovní činnost	243 000
Práce na dohody+domovní činnost	80 000
Odměny představenstvu a kontrolní komisi za rok 2017	55 000
Zákonné zdravotní pojištění	30 000
Zákonné sociální pojištění	80 000
Pojištění nemovitosti	36 000
Doplatek DPPO (daň z příjmu právnických osob) za rok 2017	11 000
Záloha na DPPO na rok 2018	35 000
Bankovní poplatky (za vedení účtu, za položky atp.)	14 000
Daň z nemovitosti	26 000
CELKEM	1 200 000 Kč.

2) Pro rok 2018 nenavrhuje představenstvo žádné velké jmenovité akce rekonstrukce a oprav objektu přesahující částku 200tis. Kč.

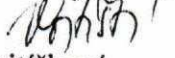
Celkem výdaje z prostředků BD na rok 2018 : 1 200tis.Kč

Závěr :

Rozpočet financí na rok 2018:

zůstatek na bankovním účtu ČSOB k 31.12.2017	+	482 tis.Kč
rozpočet příjmů na rok 2018	+	1 573 tis.Kč
rozpočet výdajů na rok 2018	-	1 200 tis.Kč
Předpokládaný zůstatek k 31.12.2018	+	855 tis.Kč

Návrh představenstva na rozpočet a na rekonstrukci a opravy pro rok 2018 byl projednán a odsouhlasen představenstvem družstva dne 5. března 2018.

Zpracovala: 
Stanislava Vojtíšková
předsedkyně představenstva

Návrh usnesení:

- Členská schůze schvaluje předložený návrh rozpočtu a na rekonstrukci a opravy pro rok 2018 bez výhrad.