

Zápis z členské schůze Bytového družstva 828 a 829 konané dne 29.04.2008

Členskou schůzi zahájil v 19:15 pan František Ondráček. V té chvíli se shromáždil dostatečný počet členů BD. Ověřením prezenčních listin byla zjištěna přítomnost 54 členů z celkového počtu 99 členů, členská schůze byla tedy usnášeníschopná.

Program

1. Volba předsedajícího schůze, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a sčítání hlasů.
2. Zpráva o hospodaření bytového družstva za rok 2007
3. Odsouhlasení účetní uzávěrky, rozdělení zisku
4. Zpráva o činnosti představenstva bytového družstva
5. Zpráva kontrolní komise bytového družstva
6. Investiční plán - zateplení
7. Navýšení fondu oprav
8. Fond odměn
9. Různé
10. Usnesení
11. Závěr

1. Volba předsedajícího schůze, zapisovatele, ověřovatele zápisu a sčítatele hlasů.

Návrh představenstva:

předsedající pan František Ondráček, zapisovatel pan Jiří Peša, ověřovatelé paní Miroslava Vyhnánková, paní Blanka Jelínková, sčítatelé hlasů pan Jan Veniger, paní Marie Setinská.

Hlasování:	PRO	54 hlasů
	PROTI	0 hlasů
	ZDRŽEL SE	0 hlasů

2.-3. Zpráva o hospodaření bytového družstva za rok 2007.

Zprávu o hospodaření všichni členové obdrželi s pozvánkou. Komentář ke zprávě přednesla paní Setinská. Současně navrhla, aby zisk ve výši 124.139,00 Kč nebyl rozdělován mezi členy a zůstal na účtu BD na běžné opravy. Hlasování o schválení Zprávy a návrhu na rozdělení zisku proběhlo najednou.

Hlasování:	PRO	54 hlasů
	PROTI	0 hlasů
	ZDRŽEL SE	0 hlasů

4. Zpráva o činnosti představenstva bytového družstva.

Zprávu přednesl pan František Ondráček. Představenstvo se schází jednou za měsíc na pravidelných schůzích a navíc dvakrát do měsíce operativně podle aktuální potřeby. Byly zavedeny úřední hodiny pro plánované návštěvy a po telefonické dohodě jednotliví členové řeší další požadavky.

Představenstvo provádí standardní administrativu /jenom převodů členských práv provedlo 10/. Řeší netypickou situaci s nečlenkou BD paní Šamajovou, která obsahuje rozsáhlou korespondenci. Řeší neplatící členy BD, další obsáhla korespondence. Zajišťuje kontakty s dodavateli a opravy.

Dále bylo provedeno kompletní vyklizení všech společných prostor domů - 2 velko-objemové kontejnery odpadu, rekonstrukce obou střech, zaizolování nástaveb výtahových šachet. Je zajištěna výměna vstupních dveří domů - proběhne v květnu 2008. Nájemné u nebytových prostor bylo navýšeno o inflaci 2,8%.

Hlasování:	PRO	54 hlasů
	PROTI	0 hlasů
	ZDRŽEL SE	0 hlasů

5. Zpráva kontrolní komise bytového družstva.

Zprávu obdrželi všichni členové s pozvánkou. Komentář ke zprávě přednesla paní Blanka Jelínková. Rozbíhající diskuse na nesouvisející téma byla předsedajícím odložena do bodu jednání - různé.

Hlasování:	PRO	54 hlasů
	PROTI	0 hlasů
	ZDRŽEL SE	0 hlasů

6. Investiční plán - zateplení.

Zprávu přednesl pan Jiří Peša společně s panem Janem Venigerem. Informovali o uzavření první části výběrového řízení. O firmách v užším výběru a cenách. Představenstvo bude průběžně informovat o krocích v řešení. Tato investiční akce v cenové kalkulaci cca 8,5 milionu Kč je náročná na odborné technické znalosti a orientaci v zajišťování půjček a dotací a současně vyžaduje spoustu času. Jmenovaní proto navrhnou přijmout na zajištění 2 externí pracovníky. Technicky zaměřený pracovník při realizaci zajistí stavební dozor.

Odcházejí 2 členové BD, schůze zůstává usnášeníschopná.

Hlasování:	PRO	52 hlasů
	PROTI	0 hlasů
	Zdržel se	0 hlasů

7. Navýšení fondu oprav.

Představenstvo navrhuje zvýšení příspěvku do fondu oprav, aby byly zajištěny dostatečné finanční prostředky po dobu splácení úvěru na zateplení. Navýšení umožní zkrácení splácení úvěru až o 1 rok.

A/ Navýšení o 15 Kč/m2 - měsíčně pro BD	98.095,00 Kč
B/ Navýšení o 10 Kč/m2 - měsíčně pro BD	65.377,00 Kč

Hlasování, zda zvýšit fond oprav:	PRO	49 hlasů
	PROTI	3 hlasů
	ZDRŽEL SE	0 hlasů

Hlasování o částce 15 Kč/m2:	PRO	21 hlasů
	PROTI	31 hlasů
	ZDRŽEL SE	0 hlasů

Hlasování o částce 10 Kč/m2:	PRO	32 hlasů
	PROTI	20 hlasů
	ZDRŽEL SE	0 hlasů

8. Fond odměn.

Od nastoupení představenstva vedeného panem Františkem Ondráčkem v roce 2006 nebyly požadovány odměny představenstvu. Nyní, po 1,5 roku trvající dostatečně kvalitní činnosti požaduje částečnou odměnu za svoji činnost. Předcházející představenstvo požadovalo odměnu cca 126.000,00 Kč ročně. Nynější představenstvo požaduje ½ této sumy, tj. 63.000,00 Kč za rok 2008 Vzhledem ke změně předpisů budou na tuto částku uzavřeny „Dohody o provedení práce“.

Hlasování:	PRO	50 hlasů
	PROTI	0 hlasů
	ZDRŽEL SE	2 hlasů

Odcházejí 2 členové BD, schůze zůstává usnášení schopná.

9. Různé.

9/1

Představenstvo dlouhodobě řešilo problém neplatičů. Do dne konání členské schůze se podařilo vyřešit téměř všechny dlouhodobé neplatiče. Přetrvává se členem bytového družstva, jedná se o byt č.9 vchod 828, kde činí dlouhodobý dluh téměř 50.000,00 Kč. Po vyčerpání všech postupů, které má představenstvo k dispozici, včetně výstrahy o možném zbavení členství v BD. Přesto nebylo dosaženo nápravy. Proto představenstvo ve smyslu stanov navrhuje zbavení členství v Bytovém družstvu manžele Šimunkovy.

Hlasování:	PRO	39 hlasů
	PROTI	1 hlasů
	ZDRŽEL SE	10 hlasů

9/2

Kontrolní komise doporučuje pro svoji komisi pana Karla Pinkase jako náhradníka.

Hlasování:	PRO	50 hlasů
	PROTI	0 hlasů
	ZDRŽEL SE	0 hlasů

9/3

Pan Jiří Peša navrhuje zachovat po zateplení objektu tzv. čistou fasádu. To znamená, že budou odstraněny všechny antény a držáky na prádlo na fasádě, nebo oknech a bude zakázáno je v budoucnu na fasádu instalovat. Rozvod kabelové televize bude ukryt pod opláštěním a v každém bytě bude ukončen přípojovací krabičkou i když nebude používán.

Hlasování:	PRO	44 hlasů
------------	-----	----------

PROTI 2 hlasů
ZDRŽEL SE 4 hlasů

9/4

Představenstvo navrhuje zvýšit poplatek za komerční pronájem bytu, tj. jiným osobám, než rodinným příslušníkům na částku 10.000,00 Kč/rok.

Hlasování: PRO 45 hlasů
PROTI 5 hlasů
ZDRŽEL SE 0 hlasů

9/5

Představenstvo navrhuje zvýšit poplatek za převod členských práv a povinností jiným osobám, než rodinným příslušníkům na částku 5.000,00 Kč.

Hlasování: PRO 32 hlasů
PROTI 7 hlasů
ZDRŽEL SE 11 hlasů

9/6

Pan Josef Hink si stěžuje na časté hrubé rušení nočního klidu obyvateli bytu č.26/828. Jedná se o podnájemníky pana Mariana Lojkáska. Člen BD i podnájemníci budou písemně vyzváni k zachovávání domovního řádu. Stížnosti se objevují i v souvislosti s jinými pronajatými byty. Nedodržování domovního řádu se může řešit i zákazem pronajímání bytu, v krajním případě i zbavením členství.

10. Usnesení.

Členská schůze hlasovala o všech bodech programu a navržených bodech a schválila usnesení:

1. Schvaluje program a administrativu schůze.
- 2-3. Schvaluje zprávu o hospodaření za rok 2007 a rozdělení zisku.
4. Schvaluje zprávu o činnosti představenstva BD.
5. Schvaluje zprávu kontrolní komise.
6. Schvaluje investiční plán - zateplení a souhlasí s najmutím externích pracovníků pro zajištění zakázky.
7. Schvaluje navýšení fondu oprav o 10 Kč/m2
8. Schvaluje proplacení odměny představenstvu.
- 9/1 Schvaluje zbavení členství v BD pro manžele Šimunkovy
- 9/2 Schvaluje pana Karla Pinkase, jako náhradníka kontrolní komise.
- 9/3 Schvaluje tzv. čistou fasádu po dokončení zateplení.
- 9/4 Schvaluje výši poplatků za komerční pronájem bytu 10.000,00 Kč/rok
- 9/5 Schvaluje výši poplatku za převod členských a povinností 5.000,00 Kč
- 9/6 Bere na vědomí povinnost dodržovat domovní řád a případné sankce.

Hlasování: PRO 50 hlasů
PROTI 0 hlasů
ZDRŽEL SE 0 hlasů

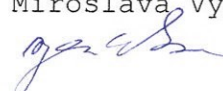
Zapsal:


Jiří Peša

Ověřil:

Miroslava Vyhnánková

Ověřil:


Blanka Jelínková

Účetní závěrka za rok 2007

Hospodářský výsledek za r. 2007 :

zisk ve výši 124 139,00 Kč

Běžný účet u ČSOB – stav k 31.12.2007	1 757 364,21 Kč
Pokladna BD – stav k 31.12.2007	29 606,00 Kč
Účet dlouhodobě přijatých záloh – fond oprav k 31.12.2007	-57 685,70 Kč
Dlouhodobé závazky – Splátky MČ k 31.12.2007	7 643 670,00 Kč
Dlouhodobý závazek – okna k 31.12.2007	331 488,00 Kč

Podrobný rozpis položek „ Náklady a výnosy „ je uložen v kanceláři BD a je k připraven k nahlédnutí : / pro všechny členy družstva /.

Členům bytového družstva předkládáme:

Náklady a výnosy – analytická evidence 31.12.2007
Rozvahu

Bytové družstvo Brechtova 828 a 829
Analytická evidence k 31.12.2007

Účet	Název účtu	obrat	Zůstatek k 31.12.2007
60201	Nájemné byty	-25 356,00	-25 356,00
60202	Nájemné nebyty	-136 805,00	-136 805,00
60211	Nájemné členů	-4 129 005,75	-4 129 005,75
64401	Úroky z prodlení	-34,00	-34,00
64802	Provozní výnosy	-14 966,00	-14 966,00
	převod členských práv	-5 000,00	
	pronájem	-4 000,00	
	odměna SČMBD	-3 150,00	
	odpis přeplatky	-2 816,00	
66201	Úroky ČSOB	-34 416,65	-34 416,65
66801	Pojistná událost	-139 683,00	-139 683,00
66802	Pojistná smlouva-bonifikace	-10 105,00	-10 105,00
Výnosy celkem			-4 490 371,40

50111	Spotřeba materiálu	1 205,00	1 205,00
	skartovačka	555,00	
	obálky	151,00	
	modem pro internet	499,00	
51111	Opravy a udržování dům	3 857 612,00	3 857 612,00
	plastová okna	3 190 700,20	
	pokrývačské práce (střecha)	513 673,00	
	oprava zámku	2 714,20	
	oprava osvětlení	3 177,30	
	sklenářské práce	6 653,00	
	oprava rozvodu vody	2 354,50	
	oprava topení	47 510,50	
	oprava stoupačky	388,50	
	oprava domovní schránky	1 002,80	
	prořez stromů a větví	2 000,00	
	sanace spár	50 360,00	
	stavební práce	22 798,00	
	likvidace odpadu	14 280,00	
51811	Odměny za správu	204 694,60	204 694,60
51812	Poštovné	7 402,80	7 402,80
51813	Poplatek za telefony	1 077,00	1 077,00
51814	Služby TECHEM, ENBRA	91 652,80	91 652,80
51819	Ostatní služby	76 055,50	76 055,50
	havarijní dispečink	1 428,00	
	zpracování daňového přiznání	5 831,00	
	požární revize	61 463,50	
	pronájem pozemku	863,00	
	montáž IRTN	1 672,00	
	deratizace	2 737,00	
	kopírování	1 761,00	
	poplatek - stavební povolení	300,00	
53211	Daň z nemovitosti	38 296,00	38 296,00
54611	Odpis pohledávek	3 801,00	3 801,00
54811	Ostatní provozní náklady	10 888,31	10 888,31
	členský příspěvek SČMBD	7 920,00	
	haléřové vyrovnání	23,31	
	odpis pohledávky	2 945,00	
55101	Odpisy DHM	32 945,00	32 945,00
56811	Bankovní poplatky	7 342,00	7 342,00
56812	Pojištění	33 260,00	33 260,00
69101	Daň z příjmu	29 760,00	29 760,00

Náklady celkem

4 395 992,01

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Minimální závazný výčet informací

podle vyhlášky č.500/2002 Sb.

ROZVAHA

ve zjednodušeném rozsahu

ke dni 31.12.2007

(v celých tisících Kč.)

IČ
27087484

Bytové družstvo Brechtova 828

a 829

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání liší-li se od bydliště

Brechtova 828/16

149 00 praha 4

Označení a	A K T I V A b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min.úč.obd. Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř.02+03+07+12)=ř.13	001	31519	-1390	30129	33662
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	8336		8336	9853
B.	Dlouhodobý majetek (ř.04 až 06)	003	18257	-1390	16867	16901
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	005	18257	-1390	16867	16901
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	006				
C.	Oběžná aktiva (ř.08 až 11)	007	4926		4926	6908
C.I.	Zásoby	008				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	009				
C.III.	Krátkodobé pohledávky	010	3139		3139	4766
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	011	1787		1787	2142
L	Časové rozlišení	012				

Označení	P A S I V A	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.14+20+25)	013	30129	33662
A.	Vlastní kapitál (ř.15 až 19)	014	19719	19510
A.I.	Základní kapitál	015	59	59
A.II.	Kapitálové fondy	016	19433	19433
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	017	21	8
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	112	-12
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) (ř.01-15-16-17-18-20-25)=ř.40 výkazu zisku a ztráty	019	94	22
B.	Cizí zdroje (ř.21 až 24)	020	10410	14035
B.I.	Rezervy	021		
B.II.	Dlouhodobé závazky	022	7586	11460
B.III.	Krátkodobé závazky	023	2824	2575
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	024		
C.I.	Časové rozlišení	025		117

Pozn.:

Sestaveno dne: <i>20.2.2008</i>	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou <i>Karel Černý</i> <i>142912080</i>
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání

Závěrečná zpráva kontrolní komise Bytového družstva Brechtova 828 a 829 za rok 2007

V roce 2007 plnila KK úkoly vyplývající ze stanov družstva a z úkolů uložených členskou schůzí.

Tyto úkoly plnila KK ve složení Ing. Ludmila Matušínková, pí Blanka Jelínková a pí Milada Stehlíková. Na členské schůzi v roce 2007 nebyl zvolen náhradník do KK. V současné době má o práci v KK zájem p. Pinkas, který se v současné době zúčastňuje schůzí KK jako host.

KK se na svých schůzích zabývala především:

- průběhem revitalizace domovních objektů družstva
- problémy s nedodržováním platební kázně některých nájemníků
- vyřizováním stížností členů BD představenstvem družstva
- změnami převodů členských práv na jiné nájemníky
- průběžnou kontrolou hospodaření družstva
- kontrolou účetní závěrky družstva za rok 2007

V souvislosti s revitalizací domovních objektů družstva konstatovala KK, že ze strany uživatelů bytů nejsou oficiální stížnosti na kvalitu výměny oken. V současné době družstvo i nadále splácí úvěr spojený s touto stavební akcí firmě Oknotherm. Úvěr by měl být splacen do konce letošního kalendářního roku. Další zlepšení těsnosti pláště budovy proti zatékání lze předpokládat až po opláštění budov a montáži nových okenních parapetů.

KK konstatovala, že z havarijních oprav byla provedena úplná rekonstrukce střechy na objektu č. 828 a na č.p. 829 se dokončuje (termín dokončení je závislý na počasí).

KK byla seznámena s výsledkem výběrového řízení, které provedlo představenstvo družstva na dodavatele výměny vstupních domovních dveří u obou domovních objektů. V této souvislosti KK upozorňuje, že do výběrového řízení byly zařazeni tři dodavatele a vlastní výběr byl proveden pouze na základě ceny. Vítězem se tak stala opět firma Oknoplastik, která byla dodavatelem výměny oken.

V současné době bylo vyhlášeno výběrové řízení na zateplení budovy opláštěním. KK nejsou známa kritéria výběru dodavatelské firmy ani metodika výběru. Podle vyjádření představenstva bude financování této rekonstrukce řešeno z cizích zdrojů, tj. bankovním úvěrem a nepředpokládá se využití nevratných dotací.

V oblasti platební kázně družstevníků, resp. nájemníků, došlo za minulé období ke zhoršení. K 31.12.2007 dosáhly nedoplatky na nájemném 139 159,- Kč u 14 nájemníků. Představenstvo tuto situaci řešilo v souladu se současnou legislativou. Neplatiči byli písemně vyzváni k zaplacení dlužných částek s tím, že v případě jejich neuhrazení bude podán návrh na ukončení členství v družstvu a následné vystěhování bez náhrady. Důsledkem této důrazné výzvy pokles dlužné částky 54 982,- Kč celkem u dvou neplatičů.

V oblasti vyřizování stížností členů družstva KK konstatuje, že se představenstvo zabývá stížnostmi v souladu se stanovami. Některé z těchto stížností, resp. jejich řešení je dlouhodobou záležitostí a je průběžně sledováno. V některých případech je řešení v kompetenci jiných orgánů, případně není stížnost přesná a adresná. Jako příklad lze uvést stížnost na nedovolenou stavební úpravu odvětrací šachty v kuchyni, která byla směřována vůči jednomu nájemníkovi. Po odstranění této úpravy a uvedení do původního stavu nedošlo ke zlepšení odvětrání, pravděpodobně z důvodů obdobných úprav i v jiných bytech

souvisejících stavebně s touto větrací šachtou. Pro skutečné zjištění příčiny tohoto stavu by bylo nutno provést celkovou kontrolní pasportizaci bytů.

V oblasti převodu členských práv na jiné nájemníky bylo KK zjištěno, že do současné doby došlo k převodu práv v 18 případech, přičemž v některých případech se jednalo o opakovanou změnu nájemního práva ke stejnému bytu ve velice krátkém časovém období. Zároveň KK konstatuje, že v některých případech jsou tato práva převáděna na budoucího družstevníka, který byt následně nevyužívá a komerčně ho pronajímá. KK upozorňuje, že až do splacení úvěru Městské části Praha-11 v rámci privatizace bytového fondu, nejsou družstevníci vlastníky bytu a proto je jejich právo nakládat s bytem omezeno pouze na nájemní vztah vůči družstvu. Je možné převádět členská práva v souladu se stanovami.

KK prováděla průběžnou kontrolu hospodaření družstva se zaměřením na kontrolu hotovostních plateb dle předložených účetních dokladů. Kontrolou nebyly zjištěny závady. V měsíci březnu provedla KK kontrolu účetní závěrky za rok 2007. Závěrku zpracovala správní firma TOMMI. K účetní závěrce nemá KK připomínky.

Závěr:

KK doporučuje členské schůzi BD schválit:

- zprávu o hospodaření bytového družstva za rok 2007
- účetní závěrku za rok 2007

KK doporučuje členské schůzi BD uložit představenstvu BD:

- při vypisování výběrových řízení na renovace v objektech BD věnovat větší pozornost přípravě kritérií výběru dodavatelů a informovat družstevníky o výsledku těchto výběrových řízení
- sledovat platební kázeň nájemníků bytů a v případě neplatičů postupovat důsledně v souladu s právními normami bez zbytečných prodlev
- zabývat se využitím nebytových prostor s cílem dosažení jejich pronájmu ku prospěchu družstva
-

KK navrhuje doplnit KK o náhradníka a navrhuje schválit členské schůzi p. Pinkase.

Za KK : Ing. Ludmila Matušínská

V Praze dne 7.4.2008