

BYTOVÉ DRUŽSTVO HOSTINSKÉHO 1537-1540

zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze,
Oddíl Dr, vložka 6605
IČ 27619176

18/06/2012

Vážení členové družstva,

představenstvo Vám děkuje za trpělivost při narovnání účetnictví. Bohužel náprava nedostatků je vždy namáhavější a zdoluhavější než jejich způsobení. Narovnání účetnictví se věnovali jak členové představenstva, tak zástupci SBD Pokrok. Ing. Beránek z SBD Pokrok bude přítomen na nadcházející ČS a je připraven zodpovědět Vaše případné dotazy k vyúčtování z dubna 2012.

V tomto vyúčtování byla uvedena položka **Ztráta na PF a službách za období do konce roku 2010**. V minulosti představenstvo hospodařilo pravidelně se stálou ztrátou na provozním fondu a společných službách, přičemž tato ztráta (dluh za členy BD) nebyla zahrnuta do ročních vyúčtování. Navíc vznikala účetní ztráta (kolem 4,6 milionů, způsobená nesmyslným odpisováním hmotného majetku/budov BD - BD není podnikatelský subjekt). Tato účetní ztráta bude uhrazena ze zisku při převodu BJ do osobního vlastnictví. Na konci při likvidaci družstva hrozí, že z prodeje/převodu bytů do OV vznikne daňový zisk, ze kterého bude nutno uhradit daň z příjmu, to bude značně nevýhodné pro zbývajících členy BD.

Shrnutí činnosti představenstva za období 2009-2012

Členové BD byli pravidelně informováni o dění v BD a to zápisy ze schůzí představenstva, tyto byly zveřejňovány na nástěnkách v každém vchodu a na webových stránkách. Na webových stránkách je k dispozici také řada dokumentů ke stažení (aktuální stanovy, formuláře návrh, plná moc, hlášenka o počtu osob, přihláška za člena BD aj.). Tyto dokumenty lze na vyžádání dodat každému členovi BD. Představenstvo připravilo a nechalo odsouhlasit **jednací řád, domovní řád, pravidla pro pronájem bytových jednotek, pravidla pro hlášení oprav a havárií**.

Představenstvo zajistilo **změnu stanov**. Dle nových stanov bude možno bezproblémově prodat volné byty, vyřešit problémy s nepláči a navíc došlo změnou stanov k nápravě formálních chyb ve stanovách minulých.

Představenstvo dále zajišťovalo bezproblémový chod bytového družstva – kontrola a proplácení faktur, zajišťování oprav (příloha 4) na společném majetku, řešení reklamací (okna, střecha), převody práv a povinností, mimořádné splátky DČV (návrh postupu splacení DČV – příloha 2), výběrová řízení (úklidová firma, prohlášení vlastníka, výběr správcovské firmy).

Narovnání účetnictví, úsporná řešení, řešení dlužníků

Představenstvo zrušilo pracovní poměr managerovi BD, představenstvo pracovalo bez nároku na odměny, představenstvu se podařilo zajistit snížení úroku z úvěru (z 5,8% na 4,89%), představenstvo zajistilo výhodnější podmínky pojistné smlouvy. Díky těmto opatřením skončilo hospodaření BD se ziskem ve srovnání s lety minulými (příloha 1). Řada problematických dlužníků byla donucena svoji situaci řešit a nejsou již členy BD.

Technická prohlídka

Představenstvo se účastnilo spolu se zástupci SBD Pokrok technické prohlídky společného majetku BD. Přehled nutných oprav je uveden přehledně v tabulce (příloha 3).

Představenstvo nyní jedná o vyvázání bytů ze zástavy u ČS (je podána žádost a čekáme na vyjádření ČS) a nastavení pravidel při pronájmu nebytových prostor a získání nových nájemců, tak aby byly nebytové a společné prostory pronajímány za stejných smluvních podmínek. Dále oslovilo řadu soudních znalců za účelem stanovení ceny volných bytů. Představenstvo se nadále bude věnovat ochraně majetku BD (střecha -neoprávněné umístování satelitních přijímačů, stěhování nábytku, neoprávněné užívání společných prostor).

Za BD Hostinského 1537-1540

Martina Zemanová

Jan Vosecký

Zdena Nováková

BYTOVÉ DRUŽSTVO HOSTINSKÉHO 1537-1540

zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze,

Oddíl Dr, vložka 6605

IČ 27619176

Příloha 1

	Kč/měsíc/byt		Kč/rok/celý byt.dům	
	2008/2009	2010/2011	2008/2009	2010/2011
Odměny KK a představenstvu	40 Kč	0 Kč	42,000 Kč	0 Kč
Správa IG (+ vyúčtování služeb)	152 Kč	0 Kč	168,000 Kč	0 Kč
Stašková - účetnictví	98 Kč	0 Kč	109,500 Kč	0 Kč
Pokrok - kompletní správa	0 Kč	179 Kč	0 Kč	218,000 Kč
Pojištění	52 Kč	41 Kč	57,883 Kč	45,442 Kč
Daň	35 Kč	35 Kč	38,220 Kč	38,220 Kč
Manager BD	175 Kč	0 Kč	192,000 Kč	0 Kč
Součet celkem	552 Kč	255 Kč	607,603 Kč	301,662 Kč
Úspora		297 Kč		305,941 Kč

Příloha 2**NÁVRH POSTUPU SPLACENÍ DALŠÍHO ČLENSKEHO VKLADU (DČV)**

Člen BD je povinen písemně informovat představenstvo BD o svém úmyslu uhradit DČV.

Informace musí být doručena představenstvu do 15.února/15. května/15. srpna a 15.listopadu v daném kalendářním roce. Představenstvo/Pokrok vyčíslí a členovi BD zašle do konce měsíce, ve kterém bylo představenstvo informováno, částku DČV s tím, že člen BD je povinen zajistit, aby tato částka byla připsána na účet BD do desátého dne následujícího měsíce (tj. 10.

března/10.června/10.září a 10.prosince). Pokud tato povinnost nebude splněna, bude mimořádná splátka uskutečněna až v následujícím čtvrtletí (viz ČS ze dne 23.09.2007).

BYTOVÉ DRUŽSTVO HOSTINSKÉHO 1537-1540

zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze,

Oddíl Dr, vložka 6605

IČ 27619176

Příloha 3

Návrh oprav představenstva dle zápisu o technické prohlídce ze dne 8.3.2012						
číslo závady	závada	místo závady	nabídka Pokrok Kč	nabídka KB Servis Kč	stanovisko představenstva priority (1=nutné)	ČS schválila ano/ne
1	demontáž plechového rozbočného rozvaděče, odstranění volně visících kabelů, zametení kaminků střešní krytina	střecha, strojovna	2308	3990		
2	odstranění zatékání do výtahových šachet a následně do objektu / přetmelení spár + oprava věnce , možné řešení je i zateplení 5 cm deskami	střecha	52527	66188	1	
3	doplnění / oprava / madla na zábradlí, malba, výměna podlahové krytiny / výhledově / dodání kování ke dveřím /čp.1538/	chodby	nabídka v jednání			
4	kermické sokly (vestibul) demontáž starého soklu, očištění, oprava podkladu stěny, nařezání, montáž soklu, spárování čišťení (akryl a silikon), uklid, naložení odpadního materiálu	1537 1538 1539	8574			
5	nutno nalepit chybějící sokl / zamezení vzlinání vlhkosti do objektu /, výměna okapů a svodů / příliš malé - nepobírají prudké deště /	zadní vstupy	22800	28044	2	
6	odstranění zdi mezi prádelnou a sušárnou a tím vznikne místnost cca 35m2 včetně úprav el. vedení, omítek, lakýrnických prací, úprava – vyrovnaní podlahy / výškový rozdíl,pokládka PVC, nebo nátěr odolnou barvou, předělání na suché prostředí včetně protokolů	zasedací místnost 1537 + 1538, prádelny	25217+58264	24897 + 48051		
7	izolace 1540-nutno provést výkopové práce do hloubky základové desky cca 2,5 m a položit izolace včetně terénních úprav / pokládka betonového odvodňovacího kanálku /oprava zdiva po zatékání	sklepní prostory1540	nabídka v jednání	96797	1	
8	kompletní výměna stoupaček SV,TV + kanalizace v objektu Vackova čp. 1540 – zapomenuto při celkové rekonstrukci	1540	53832		1	
9	Malba 1537-1538	chodba 1537 1538		1751		

BYTOVÉ DRUŽSTVO HOSTINSKÉHO 1537-1540

zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze,
Oddíl Dr, vložka 6605
IČ 27619176

Příloha 4

Provedené opravy v období říjen 2011 - červen 2012

- Výměna žárovek 1540
- Vyklizení mandlovný suterén 1537-1538
- Oprava ústředního topení (37/23)
- Oprava vodoměrné soustavy 1537
- Oprava zvonkového tabla (3812)
- Výměna dešťového svodu (1540)
- Oprava osvětlení u strojoven (1537-1540)
- Oprava osvětlení výměna žárovek (1537)
- Oprava nefunkční požární klapky (1540)
- Oprava ústředního topení (3713)
- Oprava topení (3703)
- Deratizace (4002)
- Oprava prasklého topení (3715)
- Revize STA
- Nefunkční měřidlo studená voda (4016)
- Oprava dešťového svodu (1540)
- Oprava zámků - vchodové dveře (1540)
- Vyčištění odpadního potrubí + výměna měřidel TV,SV (4007)
- Odvzdušnění topení + výměna termoregulačních ventilů (3724)
- Oprava topení (3808)
- Oprava topení (4003)
- Osazení měřidel SV (4022)
- Oprava topení (4015, 4018, 4016, 4007, 3902, 3821, 3804,3824)
- Zatékání vody pod okny (3922)
- Výměna termoregulačních ventilů (3913, 3916)
- Oprava HUP (3919, 3704, 3815, 3821, 4010)
- Výměna termoregulačních ventilů (4018, 4001, 4022, 3913)
- Oprava topení (3709)
- Výměna termoregulačních ventilů (3819)
- Oprava osvětlení (1538)
- Oprava světlo suterén (1540)
- Oprava stoupačka (4010)
- Oprava světla (1537)
- Oprava stěny (4001)