

Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7 v roce 2023

1 Stav členské základny

K 31.12.2023 mělo družstvo 24 členů. V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným změnám ve členství družstva:

Všichni členové družstva jsou zároveň nájemci družstevních bytů v družstvu.

2 Činnost představenstva družstva

V roce 2023 pracovalo představenstvo družstva ve složení:

Zdeněk Moučka, předseda, Mgr. Albert Vojtěch, místopředseda, Ing. Pavel Adámek, člen představenstva.

V roce 2023 se uskutečnily tři schůze představenstva: ve dnech 12.1.2023, 7.6.2023 a 26.10.2023. Operativně spolu členové představenstva jednali (e-mailem, telefonicky, osobně) průběžně po celý rok.

Představenstvo projednávalo všechny otázky, které jsou mu svěřeny zákonem a Stanovami družstva. Vedle toho někteří členové představenstva zabezpečovali operativní činnosti související s evidencí členů a bytů, provozem domu, pronájemem a podnájemem bytů, rozpisem a vyúčtováním nájemného a zajišťováním oprav a investičních akcí ve spolupráci se správními firmami.

Představenstvo družstva vydalo v roce 2023 osm souhlasů s podnájemem pro nájemce bytů č. 6, 10, 11, 17, 19, 23, 25 a 28.

3 Obecně

V roce 2023 se uskutečnila jedna členská schůze, dne 28.11.2023. Schválení účetní závěrky, bylo provedeno prostřednictvím per rollam, viz článek 16 níže.

4 Rekonstrukce střechy

Na základě usnesení členské schůze ze dne 29.11.2022 a následných jednání byla v lednu 2023 uzavřena smlouva o dílo se zhotovitelem stavby, firmou Březina a Herbst („BaH“). Stavba proběhla ve druhém čtvrtletí roku 2023. Formální předání stavby proběhlo až v říjnu 2023, po vyúčtování a uhrazení více prací a méně prací.

Cenové položky s tím spojené jsou uvedeny v tabulce článku 15 níže. Platba za rekonstrukci byla rozdělena do více splátek. Zde je uveden souhrn a některé význačné položky:

Celková cena: ... = 2 508 803,- Kč. Z toho: ...

- Poplatek PRE za zvýšení rezervovaného příkonu: ... = 20 200,- Kč +
- Zřízení zásuvky 380 V s jističem „32C“: ... = 35 167,- Kč

- Zábor chodníku a silnice, nájem kontejneru:

- MČ Praha 4: ...=24 360,- Kč +

- + TSK HMP: =36 540,- Kč, -

- Vratka prostřednictvím BaH: ... = -6 525,- Kč

- = Celkem: ... =54 375,- Kč

- BaH - Instalace stavebního výtahu +

- + BaH - Realizace rekonstrukce +

- + BaH - Předání díla vč. dokumentace: ... =2 399 061,-Kč.

5 Zhotovení zásuvky 380 V

V souvislosti s potřebami stavby - rekonstrukce střechy - bylo rozhodnuto nechat zhotovit zásuvku 380 V s jističem „32C“. Viz položky v článku 4 výše. Provizorní zásuvka by vyšla lacíněji, stálá zásuvka však jistě bude využita znovu při dalších pracích.

6 Optické kabely v domě

V létě proběhlo pokládání optických kabelů firmou CETIN. Tyto kabely by měly postupně nahradit stávající galvanické rozvody využívané firmou O2. V případě dohody firmou Vodafone. Kabely jsou momentálně dovezené do kabičky nad dveřmi každého bytu. Předpokládá se, že poskytovatelé datových a telefonických služeb budou následně oslovovat již jednotlivé klienty.

V souvislosti s pokládáním nových kabelů, odstraňování části starých nefunkčních, a stejně tak i nových a starých rozvodných skříněk byla zjištěna nefunkčnost části rozvodů STA. Opravu části rozvodů TV (z STA), včetně nové rozvodné skříňky provedla firma PROFISAT.

7 Oprava okolí oken ve 4. patře

Plastová okna ve 4. patře byla instalována dříve než v ostatních místech domu. Důvodem byl jejich horší stav než jinde, vlivem náročnějších povětrnostních podmínek v těchto místech. A negativně se začala projevovat eroze materiálu v okolí těchto oken i v současnosti. Zejména u bytu č. 28. Představenstvo již v roce 2022 objednalo opravy v okolí těchto oken u všech čtyřech bytů. V roce 2022 se stihla provést oprava u bytu č. 28, viz zápis o činnosti z předchozího roku. Zbytek, u bytů č. 25, 26 a 27 byl proveden v roce 2023.

8 Navýšení měsíčních plateb členských příspěvků - služby, režie

Na základě dosavadního vývoje cen a výhledu na další rok, a na základě důrazného doporučení účetní firmy EKONS se představenstvo rozhodlo navýšit platby (zúčtovatelné zálohy) od ledna 2024 o cca 33 %. Přesné rozepsání na jednotlivé položky v předpisech plateb provedla podle reálného vývoje cen účetní firma EKONS.

9 Navýšení měsíčních plateb členských příspěvků - fond oprav

Na základě dosavadního vývoje cen a na základě doporučení svazu bytových družstev (SMBD) se na členské schůzi dne 28.11.2023 družstvo usneslo navýšit členské příspěvky do fondu oprav (údržba a opravy) od 1.1.2024 ze stávajících 27 Kč / m² na 45 Kč / m².

10 Odpadní svody

V březnu 2023 došlo k akutní havárii, projevující se v bytech č. 4 a 5 v přízemí. Vlivem ucpání kanalizace začaly přetékat „kuchyňské“ odpady v těchto bytech. Na zavolání provedla firma BYTOSERVIS havarijní zásah - čištění odpadního svodu v suterénních prostorách domu. Dle nálezu z vyteklých odpadních vod bylo zjištěno zapříčinění ucpání odpadu zbytky z úklidu. A to přesto, že jsou úklidoví pracovníci výslovně instruuováni, že do výlevky v suterénu nesmí lít zbytky po úklidu.

Po odchodu pracovníka BYTOSERVISu následně odklízeli do suterénu vyteklé odpadové vody paní Svobodová, pan Adámek a pan Moučka.

11 Úklid společných prostor v domě družstva

Úklid ve společných prostorách domu, zajišťuje firma ZIEGLER ZZ. Viz rozpis na nástěnce v přízemí domu.

Firma ZIEGLER ZZ si pro tyto práce najímá externí pracovníky. Na základě událostí v březnu 2023, viz článek 10 výše, a na naše podané stížnosti vyměnila firma ZIEGLER ZZ úklidové pracovníky za jiné. Zatím, dle průběžných namátkových kontrol, k opakování vylévání nečistot po úklidu do domovní kanalizace již nedochází.

12 Údržba zahrádek, sekání trávy

Obě činnosti zatím stále zajišťují dobrovolně obyvatelé domu (paní Štenglová, paní Svobodová, pan Vojtěch).

Na členské schůzi dne 28.11.2023 oznámila paní Štenglová, že bude muset postupně od údržby zahrádek upouštět. Pokud se toho nikdo dobrovolně neujme, bude to muset řešit představenstvo. Prozatím to není akutní.

13 Další údržba, opravy a investice

Jako každoročně, proběhla řada standardních úkonů, jako je revize plynových zařízení, kontrola spalinových cest, kontrola protipožární ochrany, preventivní deratizace ve sklepních prostorách a dalších drobností údržby.

14 Hospodaření družstva a vedení účetnictví

Jediným zdrojem příjmů družstva je nájemné, placené členy - nájemci družstevních bytů. Účetnictví družstva vedla na základě smlouvy firma EKONS. Družstvo má dva účty u České spořitelny: běžný účet a spořicí účet. Plná dispoziční práva k těmto účtům mají členové představenstva, pánové Adámek, Moučka a Vojtěch. Omezená práva přístupu s pouze možností nahlížení na stav účtů a provedených transakcí, mají, z kontrolních důvodů, pověření členové družstva, paní Turková a pan Bůžek, a dále zástupce účetní firmy EKONS, paní Houdková. Operativní evidenci, evidenci předpisů a plateb nájemného, shromažďování, ověřování a předávání účetních dokladů a provádění plateb zajišťovali v průběhu popisovaného období pověření členové představenstva.

Daň z nemovitosti za rok 2023 byla zaplacena ve výši 7 243,- Kč.

Stav bankovních účtů družstva, vedených u České spořitelny, byl k 31.12.2023 následující:

- a) Běžný účet: 529 489,47 Kč.
 b) Spořicí účet: 1 000 117,23 Kč
 celkem: 1 529 606,70 Kč

Stav pokladny byl k 31.12.2023: 4 464,00 Kč.

15 Údržba, investice a opravy v roce 2023

Popis	Částka [Kč]	Kdy
ZIEGLER ZZ - Kameraová prohlídka kanalizačních stoupaček	23171,50	1.2023
ZIEGLER ZZ - Montáž detektorů kouře vsuterénu	5773,00	1.2023
SEMI - Kontrola a nastavení STA DVBT2, zaměření signálu	1932,00	2.2023
PRE - Poplatek za zvýšení rezervovaného příkonu	20200,00	2.2023
BYTOSERVIS - Čištění kanalizace	4945,00	3.2023
MHMP - Zábor komunikace, kontejner	36540,00	4.2023
ZIEGLER ZZ - Deratizace v domě na půl roku	1754,50	4.2023
ZIEGLER ZZ - Revize plynových zařízení	12581,58	4.2023
MČ Praha 4 - Zábor komunikace	24360,00	4.2023
BaH - Rekonstrukce střechy - 1. splátka	692950,00	4.2023
ZIEGLER ZZ - Elektroinstalační práce (zásuvka 380 V, 32 A)	35167,00	4.2023
BaH - Rekonstrukce střechy - 2. splátka	692950,00	6.2023
BaH - Rekonstrukce střechy - 3. splátka	692950,00	6.2023
PROFISAT - Oprava a znovu zprovoznění STA	11421,00	8.2023
BaH - Rekonstrukce střechy - konečná splátka	230994,00	8.2023
ZIEGLER ZZ - Oprava okolí oken a vyústění, 4. patro, 2. část	37559,00	10.2023
BaH - Zprostředkovaná vrátka za TSK HMP - Zábor pro kontejner	-6525,00	10.2023
BaH - Rekonstrukce střechy - více práce, méně práce	89217,00	10.2023
ZIEGLER ZZ - Pravidelná kontrola PO	2147,75	11.2023
ZIEGLER ZZ - Kontrola spalinových cest (7 bytů)	8536,55	12.2023
ZIEGLER ZZ - Deratizace v domě na půl roku	1754,50	12.2023

16 Schválení roční účetní závěrky za rok 2022

Roční účetní závěrka za rok 2022 byla členům družstva předložena ke schválení formou „per rollam“ dne 1.6.2023, a byla schválena dne 21.6.2023.