

# Zpráva představenstva pro ČS bytového družstva IDEÁL o činnosti a hospodaření družstva v roce 2014.

## 1 Stav členské základny.

K 31. 12. 2014 mělo družstvo 24 členů. V průběhu roku 2014 se nově stali členy družstva

- a) Endrštovi Kamila Gabriela (společné členství manželů) od 8. 1. 2014 v návaznosti na ukončení členství pana Šafáře.
- b) Maule Jaroslav od 22. 1. 2014 v návaznosti na ukončení členství Sládkové Ilony.

Všichni členové družstva jsou zároveň nájemci družstevních bytů v družstvu.

## 2 Činnost představenstva družstva.

Představenstvo družstva pracovalo ve složení: St. Husník, předseda, RNDr. O. Bůžek, místopředseda, P. Adámek, G. Křišťůvková, J. Turková, členové. Od výroční členské schůze 5. 6. 2014 se uskutečnilo 9 schůzí představenstva.

Představenstvo projednávalo všechny otázky, které jsou mu svěřeny zákonem a Stanovami. Vedle toho někteří členové představenstva (zejména paní Turková a pánové Adámek a Bůžek) zabezpečovali operativní činnosti související s evidencí členů a bytů, provozem domu, pronájmem bytů, rozpisem a vyúčtováním nájemného a zajišťováním oprav a investičních akcí.

Představenstvo družstva vydalo (od 5.6.2014 dva (Endrštovi a Procházkovi (J.P.) souhlasy s podnájmem.

Dále představenstvo vydalo formální souhlas s přestavbou a sloučením bytů č.14a 15 pro člena družstva a nájemce těchto bytů p. Lundáka (faktický souhlas vydalo družstvo již dříve rozhodnutím o převodu družstevních práv p. Lundáka na byt č. 14).

Představenstvo upozorňuje členskou schůzi, že 14. 11. 2015 končí jeho funkční období a proto zařadilo do programu této schůze bod „Příprava voleb do představenstva družstva“.

## 3 Přijetí nových stanov a přizpůsobení se novému ZOK.

Nejdůležitějším úkolem roku 2014 bylo připravit a přijmout nové stanovы družstva a jejich přijetím se podřídit ZOK. Přijetí nových stanov a podřízení se ZOK bylo schváleno jednomyslně členskou schůzí dne 11. 12. 2014. Následně poté byly nové stanovы zapsány do Obchodního rejstříku.

V souvislosti s přijetím nových stanov došlo k úpravám členských vkladů členů družstva podle přechodných ustanovení v článku 59 Stanov následovně:

- a) Původní vklady vedené na účtu „základní kapitál“, v nestejně výši pro jednotlivé členy a označené ustavující členskou schůzí družstva jako „základní vklady“ byly upraveny ke dni účinnosti těchto stanov na jednotnou výši 35.000 Kč u každého člena a staly se tak základními členskými vklady podle ZOK.
- b) Splacené částky dalších členských vkladů podle rozhodnutí ustavující členské schůze, dříve nesprávně vedené na účtu „kapitálové fondy“, byly ke dni účinnosti nových stanov převedeny jako další členské vklady podle ZOK na účet „základní kapitál“ a

byly z nich členům v případě potřeby doplněny jejich základní členské vklady do stanovené výše 35.000 Kč. Zbývající zůstatek je členům nadále veden jako „další členský vklad“ podle ZOK.

#### **4 Hospodaření družstva a vedení účetnictví.**

Jediným zdrojem příjmů družstva je nájemné, placené členy – nájemci družstevních bytů. Družstvo má dva účty u České spořitelny: běžný účet a spořicí účet. Podpisová práva k těmto účtům mají členové představenstva P. Adámek, O. Bůžek a J. Turková. Účetnictví družstva vedla na základě smlouvy firma EKONS. Operativní evidenci, evidenci předpisů a plateb nájemného shromažďování, ověřování a předávání účetních dokladů a provádění plateb zajišťovali v roce 2014 pověřeni členové představenstva P. Adámek, O. Bůžek a J. Turková.

V předchozích letech provádělo družstvo účetní odpisy majetku a vytvářelo tak každoročně účetní ztrátu. Vzhledem k tomu, že zákon bytovým družstvům tuto povinnost nenařizuje, bylo po konzultacích ekonomickými a právními poradci Svazu bytových družstev od tohoto účtování v roce 2014 upuštěno, ztráta vykázaná za rok 2013 byla uhrazena na vrub základního fondu a hospodaření družstva je po této úpravě vyrovnané.

Daň z nemovitosti za rok 2014 byla zaplacená ve výši 7.263 Kč.

Stav účtů družstva vedených u České spořitelny byl k 31. 12. 2014 následující:

- a) Běžný účet: ..... 608 575,52 Kč.
- b) Spořicí účet: ..... 999 846,50 Kč
- celkem: ..... 1 608 422,02 Kč

Stav pokladny byl k 31. 12. 2014: ..... 7 495,00 Kč.

#### **5 Ekonomická a technická správa.**

Veškeré činnosti spojené s ekonomickou i technickou správou družstva i domu vykonávali od založení družstva někteří z členů družstva a to zejména představenstva družstva. Vzhledem k tomu, že počet skutečně bydlících členů v domě stále klesá, je zajišťování těchto správních a technických agend stále pracnější a přesahuje již možnosti a kapacitu členů představenstva. Proto představenstvo v průběhu roku 2014 zahájilo kroky vedoucí k nalezení vhodného modelu zajišťování administrativních a správních činností. Byl vyhledán a posouzen okruh firem, které tuto činnost nabízejí. Problém byl v tom, že firma EKONS, která družstvu dlouhodobě vede účetnictví, byla ochotna zajišťovat celou ekonomickou správu, ale není způsobilá vést i technickou správu domu. Vzhledem k tomu, že v představenstvu byl vysloven požadavek na zachování kontinuity vedení účetnictví bylo snahou představenstva vyhledat firmu, která bude vést pouze technickou správu domu. Po dlouhých úvahách a ověřování zájemců byla nakonec pro technickou správu domu vybrána firma ZIEGLER ZZ s.r.o. S firmou EKONS byla uzavřena nová smlouva na zabezpečování ekonomických a správních činností. S firmou ZIEGLER ZZ byla uzavřena smlouva na technickou správu domu od 1. 5. 2015.

#### **6 Investice a opravy od 5. 6. 2014.**

- a) Koupě pozemku pod domem. Dne 5. 6. 2014 rozhodla členská schůze s konečnou platností o koupi tohoto pozemku. Následně byla uzavřena kupní smlouva na pozemek za cenu 2,213.120,-Kč a pozemek se stal majetkem družstva. První splátka kupní ceny ve výši 442.847,-Kč byla zaplacená dne 9. 7. 2014, první pravidelná měsíční splátka 7.407,-Kč byla zaplacená dne 10. 8. 2014. Navíc družstvo po dohodě s MČ Praha 4

zaplatilo dne 9. 7. 2014 i trojnásobek měsíční splátky ve výši 22.221,-Kč jako rezervu, kdyby došlo k nějakému výpadku platby, tak aby se předešlo případným sankcím ze strany MČ Praha 4

- b) oprava okapní hrany na střeše domu za 11.247 Kč v druhé polovině roku 2014
- c) výměna pohybového čidla na schodišti za 1.449 Kč v únoru 2015
- d) kontrola plynového zařízení ve společných prostorách za 1.000 Kč v únoru 2015
- e) zřízení úklidové místnosti za 26.006 Kč v březnu 2015
- f) havarijní oprava prasklého odpadního potrubí za 5.049 Kč v březnu 2015
- g) oprava horních říms domu za 16.160 Kč v květnu 2015

## **7 Schválení roční účetní závěrky za rok 2014**

Roční účetní závěrku za rok 2014 včetně přiznání k dani z příjmů zpracovala z dodaných podkladů firma EKONS. Představenstvo prohlašuje, že formě EKONS dodalo všechny relevantní podklady a žádnou skutečnost nezamlčelo a že vykázané výsledky věrně zobrazují stav hospodaření družstva. Výkaz zisků a ztrát za rok 2014 a Rozvaha k 31. 12. 2014 byly vypracovány firmou EKONS a tvoří přílohu této zprávy. Představenstvo navrhuje členské schůzi schválit roční účetní závěrku za rok 2014 bez výhrad.

## **8 Změny způsobu výpočtu nájemného a služeb.**

Členská schůze vyhlášená dne 21. 1. 2015 formou „per rollam“ rozhodla o novém způsobu stanovení plateb nájemců, včetně přechodu na nový systém záloh a upravený postup rozúčtování služeb.