

Bytové družstvo Fantova 1780-1784
IČ: 27620590

Výroční zpráva o hospodaření družstva
za rok 2007

I. Obecné údaje

1. Obchodní firma:	Bytové družstvo Fantova 1780-1784
Sídlo:	Praha 13, Stodůlky, Fantova 1782/32 PSČ 155 00
Právní forma:	bytové družstvo
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	16.11.2006

2. Členové statutárních a kontrolních orgánů v roce 2007:

Představenstvo:

předseda: Ing. Jan Löffelman
člen: Ing. Helena Haškovcová
člen: Ing. Lubomír Soukal
člen: Jaroslav Hrouda
člen: Ing. Petr Hartmann

Kontrolní komise:

předseda: Ing. Josef Roušal
místopředseda: RNDr. Richard Vitášek
člen: JUDr. Zdeněk Kovařík
člen: Michal Brandejs
člen: Jaromír Bouček

II. Účetní metody a účetní zásady

Bytové družstvo postupovalo v roce 2007 podle zákona o účetnictví v platném znění, podle vyhlášky č. 500/2002 Sb. v platném znění a v souladu s Českými účetními standardy pro podnikatele, a to s přihlédnutím ke specifické bytových družstev. Účetnictví vedla od založení družstva v roce 2006 do konce října 2007 členka představenstva H. Haškovcová, od 1.11.2007 je účetnictví vedeno společností CENTRA, a.s., s kterou má družstvo uzavřenu mandátní smlouvu o správě nemovitostí. Tato společnost také vypracovala účetní závěrku za rok 2007 a současně i přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2007.

III. Činnost družstva v roce 2007

Bytové družstvo Fantova 1780-1784 bylo založeno na ustavující schůzi dne 10.10.2006 a do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 6609, bylo zapsáno dne 16.11.2006.

Vlastní činnost družstva byla zahájena až v roce 2007. Dne 1.8.2007 byla s Městskou částí Praha 13 podepsána kupní smlouva na bytové domy čp. 1780, 1781, 1782, 1783 a 1784, Fantova, Praha 5, Stodůlky, a současně byl podán návrh na vklad do katastru nemovitostí. Kupní cena nemovitosti byla smlouvou stanovena na **40 194 980,- Kč**, doba splatnosti

uvedené částky činila 90 dní. Koupě technologického celku za uvedenou cenu byla odsouhlasena členskou schůzí družstva dne 29.5.2007. Vklad do katastru nemovitostí byl proveden s účinností od 1.8.2007, tzn. od tohoto dne je družstvo vlastníkem uvedených bytových domů. Na pozemky, na nichž tyto nemovitosti stojí, je zatím uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní. Ještě před podpisem kupní smlouvy byla s Městskou částí Praha 13 uzavřena smlouva o postoupení pohledávek, kterou byly družstvu postoupeny pohledávky vztahující se k bytu č. 10 v domě čp. 1784 (dlužné nájemné, náklady soudního řízení a příslušenství) v celkové výši 331 081 Kč za cenu 300 000 Kč.

Členská schůze družstva dne 29.5.2007 rozhodla přijmout za účelem financování koupě nemovitosti úvěr s fixací na 15 let s tím, že úvěrová smlouva bude uzavřena se společností Raiffeisenbank, a.s., a vyslovila souhlas s tím, že úvěr poskytnutý Raiffeisenbank bude zajištěn prostřednictvím kupované nemovitosti. Úvěrová smlouva s Raiffeisenbank byla podepsána dne 25.6.2007, ve smlouvě byla jako maximální výše úvěru uvedena kupní cena domu s tím, že skutečný úvěr bude poskytnut ve výši uvedené v žádosti o čerpání úvěru. Současně byly uzavřeny i Zástavní smlouvy k zajištění úvěru.

Po předání kalkulačních údajů dosavadním správcem technologického celku, tj. CENTROU, a.s., byla vyčíslena cena za 1 m² bytové jednotky a celková cena jednotlivých bytových jednotek. Na základě tohoto vyčíslení byli všichni členové družstva vyzváni k podpisu závazku k úhradě dalšího členského vkladu ve výši stanovené podle čl. 6 stanov družstva. Současně podepisovali způsob úhrady tohoto závazku – buď v plné výši z vlastních prostředků, nebo částečně z vlastních prostředků (výše vlastních prostředků musela být v závazku uvedena) a částečně prostřednictvím úvěru, nebo v plné výši prostřednictvím úvěru. Termín splacení závazku k úhradě vlastními prostředky byl původně stanoven do 30.9.2007, přičemž rozhodnutím členské schůze z 9.10.2007 byl prodloužen do 15.10.2007. Do tohoto data bylo členy družstva na běžný účet družstva uhrazeno **12 326 005 Kč**, což představuje částku splacených pohledávek na další členský vklad.

V souladu s těmito uhrazenými vklady byla dne 18.10.2007 podána Raiffeisenbank žádost o čerpání úvěru ve výši **27 959 414,- Kč**, což představuje cenu nemovitosti nepokrytou uhrazenými členskými vklady plus poplatek za zřízení úvěru, který činí 90 439 Kč. Úroková sazba fixovaná na 15 let činí 6,87 % p.a., datum splacení úvěru je 30.6.2022. Úvěr byl čerpán 24.10.2007, téhož dne byla provedena v plné výši úhrada kupní ceny nemovitosti.

Dne 24.10.2007 byla rovněž uzavřena s pojišťovnou Kooperativa, a.s. pojistná smlouva na nemovitost ve vlastnictví družstva, roční pojistné činí 38 149,- Kč. Současně byla provedena vinkulace pojistného plnění ve prospěch Raiffeisenbank, a.s.

Fyzické převzetí nemovitosti od CENTRY, a.s. bylo provedeno 30.10.2007. Od tohoto data plní bytové družstvo všechny povinnosti jako faktický vlastník nemovitosti.

V souladu s rozhodnutím členské schůze ze dne 9.10.2007 byla uzavřena mandátní smlouva o správě nemovitostí s CENTROU, a.s. Smlouva je účinná od 1.11.2007 a byla uzavřena na dobu určitou do 31.12.2008.

IV. Výsledky hospodaření družstva za rok 2007

Výsledky hospodaření bytového družstva vyplývají z:

- účetní závěrky – rozvaha k 31.12.2007,
- výkazu zisku a ztráty za rok 2007,
- podrobné obrátové předvahy za rok 2007.

K některým položkám uvedených podkladů uvádíme následující upřesnění:

1. Na účtu 311000 je evidována postoupená pohledávka **300 000,- Kč** vztahující se k bytu 10/1784; její úhrada je odvislá od průběhu exekučního řízení. Závazek vůči Městské části Praha 13 ve stejné výši je evidován na účtu 325000; úhrada tohoto závazku byla již provedena 6.2.2008.
2. Na účtu 324000 je podchyceno nájemné vybrané původním vlastníkem podle podkladů k finančnímu vypořádání mezi Městskou částí Praha 13 a BD Fantova 1780 – 1784 za období od 1.8. do 31.10.2007. Výsledek tohoto vypořádání (nájemné bylo sniženo o náklady uhrazené původním vlastníkem ve výši 79 800,48 Kč) činil **707 984, 52 Kč** - tato částka byla družstvu uhrazena dne 24.1.2008.
3. V souladu se čl. 31 stanov družstva byl zřízen rizikový fond, do kterého je každý člen družstva povinen uhradit trojnásobek měsíční platby na nájemné a záloh na plnění spojená s užíváním bytu (větev A), a ten člen, který platí členský vklad ve formě splátek, trojnásobek měsíční splátky anuity (větev B). Původně měly být tyto úhrady provedeny do konce roku 2007, přičemž podle rozhodnutí členské schůze ze dne 9.10.2007 byly termíny úhrady stanoveny u větve A na 31.12.2007 a u větve B na 31.3.2008. Do konce roku 2007 bylo do rizikového fondu uhrazeno **1 088 740,88 Kč** (účet 427100).
4. Úhrady do provozního fondu jsou účtovány na účet 602700, do fondu oprav na účet 602900 a symbolické nájemné na účet 602800. Po snížení o náklady spojené s družstevními byty je rozdíl převeden na účet 475000 – dlouhodobé přijaté zálohy. Stav tohoto účtu, čili celkový stav provozního fondu a fondu oprav, k 31.12.2007 činil **269 600,78 Kč**.
5. Celkové zdanitelné výnosy družstva za rok 2007 činily 23 445 Kč (tržby z pronájmu nebytových prostor 22 262 Kč – účet 602000 + přijaté úroky 1183 Kč – účet 662000), celkové daňově účinné náklady činily 4 244 Kč (finanční náklady – účet 568). Celkový hospodářský výsledek BD za rok 2007 před zdaněním (zisk) dosáhl výše **19 201 Kč**. Z tohoto zisku, který byl současně základem daně, vyplynula daňová povinnost k dani z příjmů právnických osob za rok 2007 ve výši 4 560 Kč; tato daň byla uhrazena dne 27.3.2008.
6. Čistý zisk bytového družstva za rok 2007 po zdanění činil **14 641 Kč**. Představenstvo BD navrhuje členské schůzi ponechat tento zisk na účtu 428 – nerozdělený zisk minulých let.

V Praze dne 15.5.2008

Ing. Jan Löffelmann
předseda představenstva