

Bytové družstvo Fantova 1780-1784
IČ: 27620590

Výroční zpráva o hospodaření družstva
za rok 2009

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 k 31.12.2009

Představenstvo:

předseda: Ing. Jan Löffelman
člen: Ing. Helena Haškovcová
člen: Vladimír Hájek
člen: Jaroslav Hrouda
člen: Ing. Petr Hartmann

Kontrolní komise:

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

II. Účetní metody a účetní zásady

Bytové družstvo postupovalo v roce 2009 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 bylo v roce 2009 vedeno společností CENTRA, a.s., se kterou má družstvo uzavřenu mandátní smlouvu o správě nemovitostí. Tato společnost také vypracovala účetní závěrku za rok 2009 a současně i příznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2009.

III. Činnost družstva v roce 2009

Bytové družstvo Fantova 1780-1784, bylo zapsáno do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 6609, dne 16.11.2006. Po celý rok 2009 plnilo práva a povinnosti vlastníka nemovitosti - bytových domů čp. 1780, 1781, 1782, 1783 a 1784, Fantova, Praha 5, Stodůlky.

Pozemky, na nichž tyto nemovitosti stojí, nebyly ještě v roce 2009 ve vlastnictví družstva. V průběhu roku byl realizován jejich převod na MČ Praha 13, kupní smlouva byla družstvu doručena až v květnu 2010, přičemž zástupci BD ji podepsali 10.5.2010. Kupní cena pozemků činí v souladu s předkupní smlouvou částku ve výši 2 235 500,- Kč, tj. 1 700,- Kč/m².

Orgány družstva pracovaly v roce 2009 v souladu se stanovami BD. Představenstvo družstva uskutečnilo celkem 8 schůzí, kontrolní komise družstva se sešla na 5 jednáních (navíc jedno jednání se uskutečnilo společně s představenstvem). Členská schůze bytového družstva se konala celkem třikrát, a to 4.3.2009, 7.5.2009 a 22.10.2009. Zápisy z jednání představenstva, kontrolní komise i z členských schůzí jsou všem členům družstva k dispozici na webových stránkách družstva www.bd-fantova.com.

K úkolům, které byly v roce 2009 řešeny, patří zejména:

- uskutečnění výběrového řízení na převod členských práv a povinností spojených s užíváním bytu č. 10/1784; o účast v řízení projevíli zájem celkem 4 zájemci, přičemž podmínky řízení splnil pouze 1 zájemce, a to p. Radek Toufar – s nabídkovou cenou 2 410 000 Kč; uvedená částka byla do 14 dnů od ukončení výběrového řízení uhrazena a byla převedena do fondů družstva; následně členská schůze BD konaná 4.3.2009 pak schválila přijetí p. Toufara za člena družstva,
- obnova funkčnosti STA na příjem digitálního vysílání – realizováno v březnu 2009,
- provedení instalace elektronického vstupního systému firmou MERCOTRADE, s.r.o. – ukončeno v dubnu 2009,
- otevření kanceláře BD v přízemí domu 1781 od března 2009 s cílem zajistit služby pro členy BD jednotlivými členy představenstva, a to každou středu podle časového rozvrhu uvedeného na webových stránkách družstva,
- zvýšení záloh na služby placené členy družstva s platností od 1.7.2009, a to s přihlédnutím k vysokým nedoplatkům za služby podle vyúčtování za období 11/2007 – 12/2009,
- zpracování nového Domovního řádu BD, který členská schůze schválila 7.5.2009,
- změna člena představenstva – místo ing. Lubomíra Soukala, který se odstěhoval, byl kooptován pan Vladimír Hájek (kooptace do představenstva se uskutečnila 10.6.2009), jeho členství v představenstvu schválila členská schůze 22.10.2009,
- oprava a výměna domovních telefonů – realizace v srpnu 2009,
- další prodloužení mandátní smlouvy na správu nemovitostí s Centra, a.s., vzhledem k tomu, že z provedeného výběrového řízení, kterého se zúčastnilo celkem 5 firem, nevyplývala žádná výrazně výhodnější alternativa,
- uzavření smlouvy s firmou Konsorcium revize a servis požární techniky na pravidelné kontroly objektů BD,
- provedení výměny 10 oken ve strojvnách výtahů a v prostorech před strojovny z důvodu jejich havarijního stavu a vzhledem k nutnosti zabezpečení objektu před vniknutím ze střechy – výměnu provedla firma Roll-Top koncem října 2009.

V průběhu roku 2009 byla několikrát projednávána otázka výměny oken a další rekonstrukce domů. Na říjnové členské schůzi byla projednána možnost komplexní opravy TC08 s využitím programu „Zelená úsporám“, schůze schválila mandát představenstva k výběru firmy na zpracování odborného posudku k zapojení do tohoto projektu. Na základě předložených nabídek muselo představenstvo spolu s kontrolní komisí pouze konstatovat, že finanční náročnost této akce by byla podstatně vyšší než se původně předpokládalo, což by spolu s nutností čerpání vysokého úvěru se značnými úroky znamenalo neúměrné zatížení členů družstva navýšením současných měsíčních plateb o cca 3 000,- Kč na dobu 10 let. Doporučilo proto rekonstrukci zajistit postupnými opatřeními financovanými z vlastních prostředků s tím, že v prvním pořadí bude provedena výměna oken a vstupních portálů, a to

již na jaře 2010. Na základě poptávkového řízení uskutečněného v závěru roku 2009 byla vybrána firma OOTHERM na uskutečnění tohoto záměru. Tento návrh projednala a schválila členská schůze konaná 7.1.2010.

V průběhu roku byly pravidelně prováděny měsíční splátky úvěru poskytnutého Raiffeisenbank ve výši **27 959 414 Kč** i platby úroků z tohoto úvěru. V průběhu roku 2009 tři členové družstva uhradili zbývající výši dalšího členského vkladu, tj. i nesplaceného úvěru vztahujícího se k jimi užívaným bytům. Stav nesplaceného bankovního úvěru k 31.12.2009 byl ve výši **23 363 954 Kč**, proti stavu k 31.12.2008 se snížil o 8,4 %. K 31.12.2009 byly plně splaceny další členské vklady celkem již za 27 bytových jednotek.

IV. Výsledky hospodaření družstva za rok 2009

Výsledky hospodaření bytového družstva vyplývají z účetní závěrky k 31.12.2009:

- rozvahy k 31.12.2009,
- výkazu zisku a ztráty za rok 2009.

K některým položkám uvedených podkladů uvádíme následující upřesnění:

1. Na účtu 311000 je nadále evidována postoupená pohledávka **300 000,- Kč** vztahující se k bytu 10/1784.
2. Členové družstva – uživatelé bytů i nájemci nebytových prostor mají povinnost platit měsíčně zálohy na teplo, TUV, vodu, úklid, provoz výtahu, elektřinu, odvoz odpadu a správu. Tyto zálohy jsou účtovány na účtech 324010 až 324090 – přijaté zálohy. Vyúčtování těchto záloh za období od 1.1.2009 do 31.12.2009, tj. porovnání předepsaných záloh se skutečnými náklady na energie a služby za uvedené období, bylo dokončeno a předáno jednotlivým uživatelům bytů a nebytových prostor do 30.4.2010 (ve vchodě 1784 dne 11.5.2010).
3. Výnosy družstva nepodléhající dani z příjmu právnických osob představují především výnosy od členů družstva, tj. jejich úhrady do provozního fondu (účet 602700), do fondu oprav (účet 602900) a symbolické nájemné (účet 602800). Výše uvedené výnosy od členů družstva za rok 2009 dosáhly celkové výše **1 899 728 Kč** a byly o 1,5 % vyšší než v roce 2008. Celkové výnosy nepodléhající dani z příjmů činily v roce 2009 částku **1 935 564 Kč**. Výnosy z nájmu nebytových prostor, což je hlavní složka výnosů podléhající dani z příjmu, zůstaly na úrovni roku 2008 a dosáhly výše **114 028 Kč**.
4. V zálohách v bodě 2. i ve výnosech v bodě 3. jsou komentovány **předpisy** plateb, nikoliv skutečné **úhrady**. I když platební morálka většiny členů družstva byla dobrá, přesto se vyskytovaly i skluzy v platbách, ojediněle i vyšší nedoplatky; vysoké nedoplatky byly především z vyúčtování služeb za rok 2008, které měly být uhrazeny do 31.7.2009, přitom přes několikrát upozornění nebyly plně vyrovnány ani do konce roku 2009. Ještě k 31.3.2010 neměli uhrazeny dluhy z vyúčtování služeb za rok 2008 dva bývalí členové družstva (dluh celkem 10 tis. Kč).
5. Jako náklady spojené s družstevními byty jsou účtovány náklady, které nejsou zúčtovávány formou záloh, především náklady na opravy a údržbu, náklady na další služby a další provozní náklady, osobní náklady, daň z nemovitostí, pojištění a poplatky SIPO (účty 511, 518100 - 518900, 523000, 524900, 532900, 544900, 548900, 548901 a 568100 - 568920). Úhrn těchto nákladů za rok 2009 dosáhl výše

1 368 056 Kč, což byl dvojnásobek skutečnosti roku 2008, přičemž k výraznému nárůstu došlo – v důsledku akcí komentovaných výše - pouze u nákladů na opravy a údržbu, ostatní náklady byly realizovány na úrovni roku 2008 nebo i nižší.

6. Celkové výnosy družstva za rok 2009 činily **2 094 949,38 Kč**, celkové náklady družstva dosáhly výše **1 455 372,34 Kč**, celkový zisk bytového družstva za rok 2009 před zdaněním činil **639 577,04 Kč**. Hospodářský výsledek BD za rok 2009 podléhající dani z příjmů (daňový základ) dosáhl výše **69 689 Kč**. Z tohoto daňového základu pak vyplynula daňová povinnost k dani z příjmů právnických osob za rok 2009 ve výši **13 800 Kč**; tato daň byla uhrazena dne 29.3.2010.
7. Celkový čistý zisk bytového družstva za rok 2009 po zdanění činil **625 777,04 Kč**. Představenstvo BD navrhuje členské schůzi následující rozdělení čistého zisku:

Příděl do fondu oprav

625 777,04 Kč

V Praze dne 10.5.2010

Ing. Jan Löffelmann

předseda představenstva