

Bytové družstvo Fantova 1780-1784
IČ: 27620590

Výroční zpráva o hospodaření družstva
za rok 2010

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 31.12.2010

Představenstvo:

předseda: Ing. Jan Löffelmann
člen: Ing. Helena Haškovcová
člen: Vladimír Hájek
člen: Radek Toufar
člen: Ing. Petr Hartmann

Kontrolní komise:

předseda: Ing. Josef Roušal
člen: JUDr. Zdeněk Kovařík
člen: Michal Brandejs

II. Účetní metody a účetní zásady

Bytové družstvo postupovalo v roce 2010 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 2010 vedeno společností CENTRA, a.s., se kterou má družstvo uzavřenu mandátní smlouvu o správě nemovitostí. Tato společnost také vypracovala účetní závěrku za rok 2010 a současně i přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2010.

III. Činnost družstva v roce 2010

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 2010 plnilo práva a povinnosti vlastníka nemovitosti - bytových domů čp. 1780, 1781, 1782, 1783 a 1784, Fantova, Praha 5, Stodůlky.

V roce 2010 se Bytové družstvo stalo také vlastníkem pozemků, na nichž tyto nemovitosti stojí. Kupní smlouva s Městskou částí Praha 13 byla podepsána v květnu 2010, vklad práva v katastru nemovitostí byl zapsán 10.8.2010 s právními účinky vkladu ke dni 27.7.2010. Kupní cena pozemků činila v souladu s předkupní smlouvou částku ve výši 2 235 500,- Kč, tj. 1 700,- Kč/m².

Celková cena pozemků byla uhrazena z prostředků družstva. V souladu s návrhem schváleným členskou schůzí byla výše dalšího členského vkladu vztahujícího se k pozemkům stanovena tak, že celková cena pozemků byla rozúčtována na jednotlivé byty jako ideální podíl vzhledem k aktuální ploše jednotlivých bytů. Splácení bylo umožněno jednak formou jednorázového vkladu celé částky (úhrada byla provedena za 35 bytů, celkem byla uhrazena částka ve výši 983 913 Kč), nebo pravidelnými měsíčními splátkami (splácení bylo zahájeno v lednu 2011 a bude ukončeno v červnu 2022, tj. celkem 138 splátek), k nimž se zavázalo 44 členů družstva.

Orgány družstva pracovaly v roce 2010 v souladu se stanovami BD. Představenstvo družstva uskutečnilo celkem 9 schůzí, z toho 3 schůze byly společné s kontrolní komisí a 2 schůzí se zúčastnili zástupci kontrolní komise. Kontrolní komise družstva se pak sešla na 3 samostatných jednáních. Členská schůze bytového družstva se konala celkem třikrát, a to 7.1.2010, 20.5.2010 a 15.11.2010. 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 2010 řešeny, patří zejména:

- výměna oken a vstupních portálů v celém objektu, realizovaná firmou OTHERM, vybranou na základě poptávkového řízení a schválenou členskou schůzí dne 7.1.2010,
- změna domovníka – ukončení smlouvy o dílo s p. Jenšovským k 31.5.2010 a uzavření dohody o provedení práce s p. Hýnarem od 1.6.2010,
- zajištění havarijní opravy střechy včetně jejího úklidu,
- zajištění změny dodavatelů služeb – vypovězení smlouvy s firmou CDV na úklid společných prostor a s firmou Schindler na opravy a revize výtahů a uzavření nových smluv s platností od 1.1.2011 s firmami HOKOS (úklid) a Kubík (výtahy); v obou případech bylo dosaženo významné úspory nákladů na tyto služby, které se projeví v roce 2011,
- zatékání do dvou bytů v průchodu,
- čištění kanalizace.
- projednání akce Zelená úsporám s Alfaville Plan s.r.o.
- opravy bytových ventilů.

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 2010 dva členové družstva uhradili zbývající výši dalšího členského vkladu, tj. nesplaceného úvěru vztahujícího se k jimi užívaným bytům. Stav nesplaceného bankovního úvěru k 31.12.2010 byl ve výši **21 200 931 Kč**, proti stavu k 31.12.2009 se tak snížil o 9,3 %. K 31.12.2010 byly plně splaceny další členské vklady celkem již za 29 bytových jednotek. K datu jednání květnové členské schůze se pak počet splacených členských vkladů zvýšil na 31 b.j.

IV. Výsledky hospodaření družstva za rok 2010

Výsledky hospodaření bytového družstva vyplývají z účetní závěrky k 31.12.2010:

- rozvahy k 31.12.2010,
- výkazu zisku a ztráty za rok 2010.

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; jde o pohledávku za bývalým nájemníkem, která zatím není promlčená.
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 1.1.2010 do 31.12.2010, 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 30.4.2011.
3. Výnosy družstva nepodléhající dani z příjmu právnických osob představují především výnosy od členů družstva, tj. jejich úhrady do provozního a rezervního fondu (účet 602700 a 602500), do fondu oprav (účet 602900) a symbolické nájemné (účet 602800). Výše uvedené výnosy od členů družstva za rok 2010 dosáhly celkové výše **1 967 920 Kč** a byly o 3,5 % vyšší než v roce 2009. Výnosy z nájmu nebytových prostor, což je hlavní složka výnosů podléhajících dani z příjmu, dosáhly výše **126 727 Kč** a proti roku 2009 vzrostly o 11,1 %.
4. V zálohách v bodě 2. i ve výnosech v bodě 3. jsou komentovány **předpisy** plateb, nikoliv skutečné **úhrady**. I když platební morálka naprosté většiny členů družstva byla dobrá, přesto se vyskytovaly i skluzy v platbách, ojediněle i vyšší nedoplatky. Celkový stav nedoplatků k 31.12.2010 činil 75 640 Kč, v této částce byly evidovány i tři pohledávky za bývalými členy družstva v celkové výši 19 256 Kč. Vzhledem k tomu, že přes maximální úsilí představenstva o jejich úhradu šlo o pohledávky nedobytné, byly v rámci účetní závěrky za rok 2010 odepsány na vrub nákladů družstva.
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 511900, 518200 - 518900, 522900, 523900, 524900, 532900, 548900 a 568100 - 568920). Úhrn těchto nákladů za rok 2010 dosáhl výše **5 552 980 Kč**, což byl čtyřnásobek skutečnosti roku 2009, přičemž k výraznému nárůstu došlo – především v důsledku realizace výměny oken a vstupních portálů s celkovými náklady ve výši 4 954 tis. Kč - pouze u nákladů na opravy a údržbu, ostatní náklady byly realizovány na úrovni roku 2009 nebo i nižší.

Celkové výnosy družstva za rok 2010 činily **2 131 044,13 Kč**, tj. o 1,7 % více než v roce 2009, celkové náklady družstva ovšem dosáhly výše **5 725 533,98 Kč**, takže hospodaření bytového družstva za rok 2010 skončilo ztrátou ve výši **3 594 489,85 Kč**. Vzhledem ke zdrojům vytvořeným z výsledků hospodaření družstva v předchozích letech bude tato ztráta pokryta z fondu oprav, ze statutárních fondů a z nerozděleného zisku let 2006 a 2007.

V Praze dne 29. 4. 2011

Ing. Jan Löffelmann
předseda představenstva