

Závěrečná zpráva

o činnosti, hospodaření a stavu bytového družstva Přístav 4

za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Vypracoval: Ladislav Lašek

Projednáno: v představenstvu dne: 25. 4. 2019; na členské schůzi dne: 14. 5. 2019

Úvod

Bytové družstvo funguje od června 1995 jako právnická osoba za účelem zajišťování služeb souvisejících s bydlením pro 20 členů. Družstvo je zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze a řídí se Stanovami, naposledy upravenými v říjnu 2014.

Družstvo je členem Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků bytových jednotek, které nám poskytuje užitečné rady, vzory dokumentů a výhodnější pojistnou smlouvu, než kdybychom ji uzavřeli samostatně. Dům je pojištěn podle Rámcové smlouvy Sdružení BD a SVJ u Kooperativy na totální škodu ve výši 40 mil. Kč.

1. Správa domu

Po celých 24 let jsou činnosti spojené se správou domu zajišťovány formou samosprávy a představenstvo plní povinnosti správce. Legislativci nám pravidelně přidělávají práci formou různých nových zákonných nařízení, jejichž novelizace musíme sledovat. Poslední dobou nás zaměstnaly novelizace zákona občanského, zákona o obchodních korporacích a zákona o ochraně osobních údajů. V této souvislosti jsme s vámi domlouvali novelizaci nájemních smluv, abychom je sladily s legislativou. Z 20 členů potvrdili smlouvu 18, dva s jednotou formou nesouhlasí. Občas nás zaměstnávají i statistici, dodavatelé i někteří členové svými žádostmi a změnami členství.

Velkou pozornost jsme loni věnovali přípravě a realizaci rekonstrukci střechy. Firma Střechy Plus, která vyhrála ze 3 firem výběrové řízení, opravila krov, vyčistila půdu a instalovala novou krytinu a oplachování. Součástí akce bylo také zateplení podkrovních bytů na energetickou kategorii s hodnocením C. Realizace proběhla od 18.6. do 13.9.2018. Stavební dozor pravidelně kontroloval postupy a kvalitu prací a zorganizoval 4 kontrolní dny. Řešilo se pár stížností na hluk, zápach, tmu a postup tepelných izolací. Revize hromosvodu je kladná, ale zemnicí odpor hromosvodu na vstupu do terénu neodpovídá normě, což musíme dále řešit.

Představenstvo plní nadále všechny úkoly správce budovy, od organizace až po drobné opravy a výměny žárovek. O výměňkovou stanici se stará odborník ze sousedního hotelu. K práci obsluhy výměníku, paní účetní a uklízečky jsme nezaznamenali žádné připomínky, podle našich informací všichni pracují profesionálně a zodpovědně. Nově byla zřízena webová adresa www.pristavni4.cz a e-mailová adresa: info@pristavni4.cz. Během roku jsme také řešili otázku parkování na ploše za domem, dotazy byly dotčeným členům zdůvodněny.

a) Péče o dům

Péče o řádný stav a provoz domu a předcházení škodám jsou nejdůležitější úkoly představenstva. Plníme funkci jako odpovědní hospodáři, kteří vědí, že i společné vlastnictví přináší mnoho povinností, a nejen nám. Plánované povinné revize, kontroly i nutné opravy představenstvo včas zajistilo a návrh na revizi a opravy v roce 2019 je v příloženém návrhu plánu revizí.

V roce 2018 jsme zajistili:

Revize:

- hasicích přístrojů, požárního vodovodu a preventivní požární prohlídku
- servisní revizi výměňkové stanice
- revize tlakových nádob výměňkové stanice
- opravy podle výsledků revize domovního plynovodu
- revize elektro v suterénu, vč. krytu
- pravidelné provozní a odborné prohlídky výtahu
- kontrola funkcí krytu

Opravy a údržba:

- kontrola pronikání vlhkosti do bytu č. 19
- oprava uzávěru na stoupačce SV a TUV k bytu č. 10
- vyčištění a vyfrézování stoupaček kanalizace
- řešení 2 výpadků topení
- oprava osvětlení v krytu a popisů zvonků
- zajištění servisu oken a dveří v bytech několika zájemců
- výběrové řízení z 5 oslovených firem na rekonstrukci vstupních dveří

Investice a opravy:

- výměna vodoměrů na studenou vodu
- oprava válce výměníku
- přeměření bytů a zaj. vkladu domu s rozpisem jednotek do katastru nemovitostí (6.12.2018)

b) Hospodárnost:

Finančně nejnákladnější provoz je tepelná energie – stojí nás téměř 60 % z celkových nákladů na bydlení. Odběr topného média je díky mírné zimě podobný jako v minulých letech. Odběr topného média dosáhl v roce 2018 výše jen 850,95, což je o 77,57 GJ méně než loni. Norma určuje povinnost účtovat 60 % spotřebované energie na vytápění a 40 % na ohřev teplé vody. Poslední roky se na nákladech příznivě projevují výměny oken a nejvíce asi mírná zima. Měření dílků na radiátorových měřidlech a přepočítání na jednotlivé byty nám dělá certifikovaná firma INMES. Výsledky spotřeby tepla jsou vám k dispozici a regulace topení na termoregulačních ventilech na radiátorech záleží jen na vás!

Platby daně z nemovitosti, záloh daně z příjmu a pojištění nemovitosti a odpovědnosti probíhalo v řádných termínech. Bankovní účet má BD u České spořitelny, se kterou komunikujeme elektronicky. Pronájem nebytového prostoru KPMG probíhá úspěšně mnoho let. Platí spolehlivě a žádné služby navíc nežádá. Přejme si navzájem, aby nám takový „podnájemník“ vydržel co nejdéle. Představenstvo také řadu let oceňuje i vaši vyrovnanou platební morálku při placení záloh na služby spojené s bydlením. Dvě drobná opomenutí plateb byla obratem vyřešena.

Péče o hospodárnost přispěla k udržení poměrně nízkých nákladů na provoz a služby téměř ve všech položkách. Podrobnosti najdete v Sumáři. Díky přesnému odhadu nákladů výsledek vykazuje jen menší odchylky.

Níže náklady byly na odběr topného média, odpad, osvětlení a režii. Trochu zvýšené náklady vznikly na vodu, ohřev teplé vody a provoz výtahu. Hodně jsme investovali do rekonstrukce střechy a méně do výměn vodoměrů a dalších oprav. Rozdíly nejsou výrazné a svědčí o kvalifikovaném ekonomickém plánování. Celkové roční provozní náklady jsou, při nárůstu počtu osob, jen o 33 965 Kč vyšší než loni.

Hospodaření roku 2018 je ve vztahu k vyúčtování záloh oproti loňsku ukončeno vyšším přeplatkem, ve výši 200 840,- Kč. U některých bytů vznikly výrazné přeplatky, přesto budeme předpis záloh upravovat jen pro byty se změnou počtu osob nebo změnou plateb dodavatelů.

Vzhledem k minulému úspěšné praxi budeme i letos posílat přeplatky na účet, ze kterého byly placeny zálohy. Po podpisu převzatého vyúčtování za rok 2018 to zařídíme do týdne. Správnost úhrady si pak zkontrolujete podle převzatého vyúčtování. Současně s vyúčtováním Vám předáme také rozpis záloh pro rok 2019.

c) K organizaci družstva

Záležitosti družstva byly projednávány na 8 jednáních představenstva a na 2 členských schůzích. Členové představenstva se také mnohokrát setkávali pro řešení dílčích úkolů a samozřejmě probíhala četná osobní, telefonická a internetová komunikace. Za používání výpočetní techniky, tisky a telefonování si členové představenstva nic neúčtují.

V průběhu roku byla průběžně vyřizována další běžná agenda související se správou majetku a řízením družstva a sledovány změny legislativy. Dokumenty o výsledcích hospodaření družstva za rok byly v elektronické formě včas předány do Sbírký listin Městského soudu, kde jsou na webu volně přístupné.

2. Vývoj skladby členů a uživatelů bytů

Stručný popis změn v domě v průběhu roku 2018:

Z celkového počtu 20 bytů bylo ke konci roku 2018 užíváno 9 členy BD (paní Š. Wiltshire, I. Bažantová, E. Geigerová a A. Gürtlerová, dále p. F. Grus, J. Májíček a L. Lašek a ve druhé polovině roku ještě L. Volf a D. Andrlé). Dalších 5 bytů užívají bývalí členové – kteří převedli členský podíl na jiné osoby a mají právo je v jednání zastupovat (paní Valenová, Kejlová a Bělostík). Zbývajících 7 bytů bylo pronajímáno a bohužel, u některých je lhostejný přístup k domu často znát. V roce 2018 celkem užívalo byty 40,25 osob, což je o 2 méně než loni.

Na závěr bych chtěl poděkovat členům i dalším uživatelům bytů za to, že v domě byl i loni pořádek, že vztahy jsou dobré až přátelské. Děkuji, že většina z vás se snaží i o třídění odpadu a odnos do sběrných nádob. Cestou na tramvaj je to hračka. Jsem rád, že poházených nedopalků a kapesníků před vchodem je poslední dobou méně.

Na závěr bychom se chtěli předem omluvit za hluk, prach a nepořádek, který nás otravoval při rekonstrukci vstupních dveří. Potichu to bohužel nejde udělat.

V Praze dne 14. 5. 2019

Za představenstvo BD:
L. Lašek, J. Májíček a M. Klugarová

Vyvěšeno dne:2019