

**OLBRA, bytové družstvo, se sídlem Olbrachtova 616,
460 15, Liberec 15, IČ: 25407589**

Zápis z náhradní členské schůze bytového družstva OLBRA, konané dne 12.6.2018
od 17.15 hodin ve školní jídelně ZŠ Aloisina Výšina 642, Liberec 15

Přítomno: 29 členů, tj. 31,86 %

Vzhledem k tomu, že se jednalo o náhradní členskou schůzi, byla schůze usnášeníschopná.

Předseda družstva: pan Schindler - zahájení schůze, přivítání členů

Vedením členské schůze byl pověřen předseda představenstva pan Schindler.

Program schůze: - schůze probíhala podle programu zveřejněného na pozvánce
- materiály uvedené na pozvánce byly k dispozici k nahlédnutí

Volba volební komise: navrženy paní Menšíková a paní Hodbořová.

Hlasování o předloženém návrhu: pro: 8, proti: 0, zdržel se: 1.

Paní Menšíková a paní Hodbořová byly zvoleny členy volební komise.

Volba ověřovatelů zápisu: navrženi: paní Doubravová a pan Hnělička.

Hlasování o předloženém návrhu: pro: 29, proti: 0, zdržel se: 0.

Paní Doubravová a pan Hnělička byli zvoleni ověřovateli zápisu.

-
1. P. Schindler – informace pro družstevníky a informace z minulé schůze:
 - Od 1. 4. 2018 byla provedena změna smluv pro domovnici a ukližečky na DPP
 - Byla provedena reklamace zateplení a střechy – oprava provedena zdarma v rámci záruky firmou Stav-Agency s.r.o.
 - Protiskluzové pásy před vchody na předních schodištích budou instalovány v září až říjnu 2018
 - Informace o provedené anketě organizované p. Molatou o případném zájmu členů o převod bytů do osobního vlastnictví. Ankety se zúčastnilo 28 členů, pro převod do OV bylo 17 členů, 11 proti. V současné době nebudou probíhat další kroky pro převody bytů do OV z důvodu nezájmu členů.
 - Informace a žádost o úklid sněhu ve vchodě 617 na zimní období, pí. Erbenová již nebude pokračovat. Zájemci mohou kontaktovat domovnici či představenstvo BD.
 - Informace o předání podrobného výpisu úhrad nájmu na základě minulé členské schůze včetně nových výpočtových listů. V 01/2019 bude všem členům zaslán přehled za r. 2018. Nabídka konzultací a řešení dotazů v rámci schůzí představenstva.
 - Informace o vyúčtování služeb za r. 2017: vyskytly se dvě chyby:
 - a) U SV byl proveden jeden chybný odečet, a aby nebylo nutné vše měnit, promítne se rozdíl do všech vyúčtování za r. 2018, rozdíl 3,80 Kč/m³ bude přesunut do příštího roku.
 - b) Chyba rozúčtování tepla ze strany VIPA ve výši cca 200,-Kč na byt bude také převedena do vyúčtování za r. 2018Při případném převodu bytu během r. 2018 bude tento rozdíl požadován k úhradě.
 2. Zpráva o hospodaření družstva za rok 2017 – přednesla účetní družstva paní Pavlíková (viz příloha).
Diskuse k přednesené zprávě:

- p. Hnělička – z přednesené zprávy vyplývá, že loni byl počet zaměstnanců 2, předtím 6. Za kým máme pohledávku ve výši 51000,-Kč – co to je? Někdo něco dluží?
- p. Pavlíková – byly to půjčky za byty
- p. Koňas – za r. 2017 už není na příslušném účtu nic evidováno.
- p. Schindler – prověříme a p. Hněličku budeme informovat

3. Zpráva kontrolní a revizní komise za rok 2017 – přednesl Ing. Koňas (viz příloha).

Zpráva o hospodaření družstva za rok 2017 a Zpráva kontrolní a revizní komise za rok 2017 a návrh o převodu zisku ve výši 8925,49 Kč do fondu oprav byly členskou schůzí schváleny.

Hlasování o předloženém návrhu: pro: 28, proti: 0, držel se: 1.

Diskuze:

- p. Molata – proč se nepodařilo rozdíly v nájmech odhalit dříve?
- p. Schindler – tyto informace byly k dispozici, ale řešily se při převodech bytů a celkovém poměru jsou přeplatky a nedoplatky na nájmech téměř totožné
- p. Hnělička: jak je dodržován hotovostní limit v pokladně družstva?
- p. Koňas – většinou je překračován a tato skutečnost je řešena v nových pravidlech hospodaření. Během let se nájem zvyšovaly a nebyl tomu limit přizpůsobován.
- p. Hnělička – proč vůbec lidé platí nájem v hotovosti? Je to práce s penězi a může dojít ke krádeži. Jsou tu banky, účty, lidé mohou platit převodem.
- p. Schindler – hotově platí pár členů, zejména starších
- p. Hnělička – placení nájemného v hotovosti by mělo být výjimečné
- p. Schindler – ano, souhlasíme s Vámi
- p. Koňas – limit pokladny nebyl překračován nijak výrazně

p. Koňas: Zpráva a porovnání nákladů na orgány družstva na základě požadavku některých členů na minulé schůzi:

Členům byly rozdány podklady s porovnáním nákladů (viz příloha)

- upřesnění-nabídka SBD SEVER není 265,-Kč/byt, ale je stejná jako nabídka RIA REALITY tj. 150,-Kč/byt)

- Kontrolní komise jednala a porovnávala náklady na provoz družstva ve stávajícím stavu a při případné správě externí společností, jak navrhoval p. Hnělička.

-Porovnávalo se, zda změna správy družstva přinese nějakou úsporu (finanční) za zachování představenstva družstva. Představenstvo by i při externí správě zodpovídalo za činnost tohoto správce a přistoupit ke kroku, že veškeré pravomoce včetně pravomocí představenstva delegujeme na externí firmu nám nepřijde vhodné.

- Teoretická úspora až cca 40000 Kč/rok dle nás nepřevažuje riziko spojené s kompletní správou externí firmou

Dotazy:

p. Hloucha – převod smluv uklízeček a domovnice z DPČ na DPP byl ještě loni problém

p. Koňas – loni byla provedena změna a opakující se činnost není takový problém. I jiná bytová družstva to dle našich informací řeší na DPP

p. Hnělička –odměna uklízečky činí 180,-Kč/hod, což je podle mě příliš vysoká částka. Je to dle mě nadstandard. Doporučuji se soustředit na odměny uklízeček. Pro porovnání- odměna člena představenstva-150,-Kč/hod.

p.Schindler – odměny uklízeček jsou od r. 2006 stále stejné, a to i přes rostoucí platy. Nikdy se nezvyšovaly.

p. Molata – je otázkou, zda bychom sehnali někoho, kdo by to dělal za nižší částku

p. Hnělička – nespokojenost s úklidem za vchod 617. Požaduje vytírání vestibulu 2x týdně, jako se to provádělo dříve, pondělí-čtvrtek.

p. Schindler- v období, kdy dochází k velkému znečištění, je možné uklidit vestibul 2x týdně na úkor chodby v nejvyšších patrech.

p. Menšík – k odměnám uklízeček, na Internetu jsem zjistil, že odměna za úklid 8-mi patrového domu je 2600,-Kč, a my máme 12 pater

p. Řečtáčková – je v rámci smlouvy uklízeček zahrnuto mytí oken?

p. Schindler – není, platí se zvlášť, 50,-Kč/okno

4. Plán oprav na rok 2018

Do plánu oprav je zahrnuta pouze oprava výtahů – závady vyplývající z inspekčních prohlídek a pravidelných kontrol ve výši 94500,-Kč+DPH, provede servisní firma Mikule.

Požadavek členů na nátěry kabin – nabídka bude dodána dodatečně

Hlasování o předloženém návrhu: pro: 26, proti: 1, zdržel se: 2

Návrh na fond oprav na rok 2018 byl přijat.

5. Pravidla hospodaření

Na návrh KK je nutná aktualizace pravidel hospodaření, protože se dříve na schůzích pouze postupně schvalovali doplňky.

Přečtení původní a nové verze dle bodů (viz příloha):

a) Správa domu

b) Nájemné

c) Opravy

d) Nakládání s finančními prostředky družstva

e) Pokladna

f) Poplatky za administrativní úkony

g) Odměn členů představenstva a kontrolní komise

h) Domovník

i) Úklid

Hlasování o předloženém návrhu: pro: 28, proti: 0, zdržel se: 1.

p. Hnělička – požadavek na zaslání pravidel hospodaření mailem

6. GDPR – ochrana osobních údajů

p. Schindler – informace o nakládání s osobními údaji na základě Evropské směrnice GDPR. Osobní údaje jsou uzamčeny v kanceláři družstva v trezoru, ke kterému mají přístup pouze členové představenstva. Elektronicky jsou vedena v našem programu. S účetní družstva a firmou VIPA je uzavřena smlouva o nakládání s daty a osobními údaji.

7. Diskuse

p. Řečtáčková – žádost o vymalování sklepů a natažení stěrky na podlahu ve sklepech

p. Schindler – musíme si stanovit rozsah a zda bude malba provedena i v kójiích

p. Novák- pro vyklizení kóji by bylo možné vyčlenit volnou místnost

Návrh: představenstvo zajistí poptávkové řízení na malování sklepů (vybílění stěn a stropů a nátěr podlahy) u obou vchodů

Hlasování o předloženém návrhu: pro: 29, proti: 0, zdržel se: 0

Dále proběhla diskuze o údržbě okolí domu.

Na závěr bylo poděkováno p. Molatovi za zpracování ankety k převodu bytů do Ov a p. Hněličkovi za podklady pro porovnání nákladů na správu družstva.

Ukončení diskuse.
Odchod 1 člena, počet 28.

Návrh usnesení: členská schůze schvaluje zprávu o hospodaření a účetní uzávěrku za rok 2017 a rovněž zprávu kontrolní a revizní komise za rok 2017, převod zisku ve výši 8925,49 Kč do fondu oprav.

Dále schvaluje plán oprav na rok 2018 ve výši 94500,-Kč+DPH a nátěr kabin výtahů. Dále byla schválena aktualizovaná pravidla hospodaření družstva. Představenstvo zajistí poptávkové řízení na vymalování sklepů (stěn, stropů a podlah)

Hlasování o předloženém návrhu: pro: 28, proti: 0, zdržel se: 0.

Navrhované usnesení bylo členskou schůzí schváleno.

Předseda družstva poděkoval přítomným za účast a schůzi ukončil.

V Liberci dne 7. 7. 2018

Zapsal: P. Novák

Představenstvo družstva: p. Schindler..... 

p. Novák..... 

p. Erbenová..... 

Ověřovatelky zápisu: p. Doubravová..... 

p. Hnělička

Zpráva o hospodaření družstva za rok 2017 v tis. Kč

(pro názornost porovnání s náklady a výnosy roku 2016)

A) NÁKLADY	r.2017	r.2016
položka		
režijní materiál	11	5
(drogerie na úklid, žárovky, kliky, kancelářské potřeby)		
opravy a údržba dodavately	280	158
(oprava schodiště, malování, opravy rozvodu topení, výměna vodoměrů, výtahu, sklenářské práce, opravy zámků vchod. dveří, nátěry oken a parapetů, oprava mříží, instalatérské práce)		
služby	127	174
(poplatek za správu, úklid sněhu, posyp chodníků, poštovné, telefonní poplatky, kopírování, revize požárních rozvodů, montáž indikátorů tepla, tlaková souprava, zpracování rozúčtování služeb)		
mzdové náklady	319	337
daň z nemovitosti	56	56
ostatní daně a poplatky	0	0
pojištění nemovitosti	31	31
ostatní mim.náklady(odpisy pohledávek-promlčené, neb.nájemníci)	12	0
odpisy nemovitosti	991	991
úroky ČSOB - úvěr	288	310
ostatní finanční náklady(poplatky bance)	11	11
daň z příjmu	4	4
Náklady celkem	2130	2077

B)VÝNOSY		
úroky z termínovaných vkladů	1	1
úroky ze splátky půjček na podíly	0	0
nájemné nebytový fond + pronájem antény	132	116
nájemné nečleni	233	233
poplatky za převod členství	12	19
výnos z odpisadných pohledávek(nebydlící nájemníci)	0	0
ostatní tržby(prodej klíčů+náhrada od pojišťovny+vým.dom.zvonků)	0	0
vnitropodnikové pokrytí nákladů z fondu oprav a záloh na nájemné	1761	1727
Výnosy celkem	2139	2096
Zisk(+), ztráta(-)	9	19

Zisk a jeho pokrytí v Kč

zisk = 8925,39

Návrh na pokrytí zisku:

1. zisk bude převeden do fondu dlouhodobých záloh na opravy, který je tvořen položkou věcně usměřňovacího nájemného.

Zpráva kontrolní komise za rok 2017

předložena členské schůzi dne 12. 6. 2018

Zpráva kontrolní komise o kontrole hospodaření a činnosti představenstva družstva za rok 2017 byla zpracována na základě výsledku průběžných kontrol vedení účetnictví, vedení evidence členů a činnosti představenstva, které proběhly

- dne 6.11.2017 v kanceláři družstva, a to za období od 1.1.2017 do 30.6.2017
viz Kontrolní zpráva č. 1/17
- a
- dne 5.3.2018 a 3.4.2018 za období od 1.9.2017 do 31.12.2017 - viz Kontrolní zpráva
č. 2/17

Kontrolní zprávy byly následně projednány v představenstvu družstva a předány v jednom písemném vyhotovení k archivaci.

Kontrolní komise pracovala v roce 2017 v úplném složení.

Členy kontrolní komise jsou:

MUDr. Rena Lukuvková, ing. Martin Koňas, p. Jaroslav Kubálek

Zpráva o kontrole hospodaření a činnosti představenstva družstva za rok 2017

Osnova:

1. Kontrola vedení účetnictví družstva
2. Kontrola evidence členů družstva
3. Nájem bytových a nebytových prostor
4. Kontrola činnosti představenstva, kontrola dokumentace
5. Závěr z kontroly hospodaření za rok 2017

1. **Kontrola vedení účetnictví družstva**

Účetnictví bylo zpracováno účetní p. Stanislavou Pavlíkovou v souladu s obecně platnými zásadami i účetními zásadami pro bytová družstva věcně a časově správně pro dané účetní období.

Závazky družstva vůči dodavatelům služeb byly pravidelně placeny dle splatnosti přijatých faktur a daňové závazky vůči státu dle lhůt stanovených zákony.

Pokladna byla vedena pověřeným členem představenstva v souladu s pravidly hospodaření družstva, pokladní doklady jsou řádně číslovány a chronologicky zapisovány do pokladní knihy, doklady byly pravidelně předávány k zaúčtování.

Příjmové pokladní doklady obsahovaly především platby nájemného z bytů a nebytových prostor, nedoplatky z vyúčtování služeb, příjmy z převodu členských práv - celkem 11.500,- Kč k 5-ti bytům.

Dále byla přijata 2x úhrada za přeplatek na elektřině ve společných prostorách v celkové výši 11.684,- Kč.

Výdajové pokladní doklady se týkaly výdajů na mzdy za práci orgánů družstva (98.224,-Kč), za úklid a domovníctví (81.115,-Kč), výplaty rozdílu mezi družstevním a regulovaným nájemným u dvou bytů (47.520,- Kč) a přeplateků z vyúčtování služeb za rok 2016. Dále to byly výdaje za zámečnické práce (20.680,-Kč), elektroinstalační práce a pohybová čidla na chodby (6.139,-Kč), drobné výdaje za úklid sněhu, sekání trávy, na výrobu klíčů, koupi žárovek, úklidových prostředků, kancelářských potřeb, za poštovné a za pronájem místnosti na 2 členské schůze.

Celkem dvakrát byla v roce 2017 odvedena do banky přebytečná pokladní hotovost z výběrů nájemného v celkové výši 190.000,- Kč.

Pokladna: k 31.12. 2017 činil konečný zůstatek pokladny 6.600,- Kč pokladní limit (30.000,- Kč) nebyl ke konci roku překročen.

Za rok 2017 bylo prověřeno celkem 61 nákladových faktur, jednalo se především o výdaje za dodávku tepla, teplé a studené vody v celkové výši 2.197611,50,- Kč (proti r. 2016 méně o 25.384,60,-Kč), vyúčtování služeb za rok 2015 od firmy VIPA za 36.002,40,- Kč, pojistné domu ve výši 30.860,- Kč, daň z nemovitostí ve výši 56.254,- Kč, účetní práce 72.000,- Kč, výměnu nefunkčních vodoměrů za 1667,-Kč (p. Beneš), povinnou výměnu vodoměrů za 143.440,- Kč, (p. Vacíř), povinný servis výtahů za 24.636- Kč, opravy výtahů dle revizní zprávy za celkem 110.826,- Kč, dále revize požárních rozvodů a hasicích přístrojů za 8.302,- Kč, opravu rozvodů domácích telefonů za 3.450,-Kč, telefonní poplatky 4.455,52,- Kč. Všechny přijaté faktury byly dle kontroly bankovních výpisů průběžně placeny.

Za rok 2017 bylo vystaveno družstvem **7 faktur** za pronájem střešních prostor pro provoz antén mobilních operátorů v celkové hodnotě 83.000,- Kč. Dále byla vyúčtována spotřeba elektrické energie pro tyto antény ve výši 42.135,- Kč.

Nájemné bylo družstevníky v roce 2017 placeno pravidelně, ale ne vždy včas, platby jsou zasílány často koncem měsíce, a tím se nedostanou do zúčtování platby za příslušný měsíc.

Z přehledu nedoplateků nájemného k 31.12.2017 vyplývá:

Nedoplatky byly většinou ve výši jednoho měsíčního nájmu a nižší, kromě 3 byt.j. s dluhem -22.764, -13.905 a -8.390 Kč. Sumárně však za všechny byty byl nedoplatek za nájmy bytů k 31.12.2017 **pouze -313,74,- Kč** proti -15.042,95,- Kč v roce 2016. Přestože celková částka za přeplatky a nedoplatky nájemného se blíží

k nule KK žádá představenstvo o důsledné sledování přeplatků a nedoplatků a případné pravidelné měsíční upomínkování.

V tomto roce byl odepsán, od roku 2014 opakující se dluh za byt č. 32 / 616 po zemřelém p. Lázokovi, ve výši 12.056,- Kč. Tento dluh byl nevymahatelný a proto kontrolní komise s tímto postupem souhlasila.

Čerpání prostředků na bankovních účtech bylo použito výhradně na placení faktur a ostatních výdajů družstva schválených členskou schůzí, případně představenstvem v souladu s pravidly hospodaření a stanovami družstva,

Stav peněžních prostředků na bankovních účtech k 31.12.2017 byl 2.570 970,90,-Kč (2.281523,90,- Kč) celkově došlo ke zvýšení disponibilní hotovosti na bankovních účtech proti roku 2016 o 289.447,- Kč (104.255,60,- Kč).

Úvěr poskytnutý ČSOB na zateplení domu a opravu střechy byl pravidelně splácen ve výši 75.270,88,- Kč měsíčně. Celkem bylo za rok 2017 zapláceno ČSOB 903.250,56,- Kč, z toho činil úrok včetně poplatků 290.855,73,- Kč a zaplacená jistina 612.394,83,- Kč. Konečný zůstatek úvěru k 31.12.2017 byl **7.404 461,60,- Kč**.

Účetnictví družstva bylo k 31.12.2017 řádně uzavřeno, přiznání k dani z příjmů z běžné činnosti ve výši 4.750,- Kč bylo podáno a daň z příjmu odvedena v řádném termínu.

KK konstatuje, že v roce 2017 byl dodržen vyrovnaný rozpočet družstva, což koresponduje s mírným nárůstem finančních prostředků na účtech družstva.

2. **Kontrola evidence členů družstva**

v roce 2017 bylo provedeno 5 převodů družstevních podílů. Členská evidence byla doplněna o nové členy a byly provedeny všechny záznamy o převodech a odchodech bývalých členů, seznam členů družstva byl průběžně doplňován. K 31.12.2018 družstvo evidovalo 91 členů.

3. **Pronájmy nebytových prostor**

Na všechny pronajaté nebytové prostory jsou uzavřeny řádné smlouvy. Nájemné bylo řádně vybíráno. Celkově bylo dle účetní evidence fakturováno na pronájmech nebytových prostor 7.740,- Kč, za pronájmy antén na střeše domu 125.135,- Kč, spolu s elektřinou (r.2016 114.772,- Kč, r.2015 -109 725,- Kč).

4 **Činnost představenstva**

Představenstvo se scházelo v roce 2017 pravidelně 1x za 14 dní a dle zápisů ze schůzí průběžně projednávalo a řešilo:

všechny provozní záležitosti družstva – tj. placení faktur a splácení úvěru, převody družstevních podílů na nové družstevníky a evidenci s tím spojenou, styk s dodavateli energií, bankou, pojišťovnou, VZP, Finančním úřadem a předávání příslušných účetních dokladů k proúčtování účetní družstva.

Jednání s firmou VIPA a rozúčtování služeb za rok 2016, zajištění jeho předání nájemníkům a výplaty přeplatků a výběr nedoplatků za služby v roce 2016.

Výběry nájemného a řešení problému s jeho platbou včetně upomínek.

Zajištění velké opravy výtahů na základě závěrů revizní zprávy.

Zajištění povinné výměny vodoměrů.

Zajišťování menších oprav elektroinstalace, topení, vodoměrů, výtahů, zvonků a vchodových dveří, zajištění úklidu sněhu, sekání trávy.

Odečty stavů elektřiny k anténám pro telefonní operátory, zajištění odpočtů spotřeby energií za rok 2017.

Projednání zpráv kontrolní komise, dále příprava výroční členské schůze a plánu oprav na rok 2018, zajištění členské schůze a vyhotovení zápisu.

Z jednání každé schůze představenstva byl pořízen zápis. Představenstvo zakládá všechny důležité dokumenty, které projednává. Originály účetních dokladů předává ke zpracování do účetnictví účetní družstva paní Pavlíkové.

6. Závěr z kontroly hospodaření za rok 2017

Kontrolní komise (dále jen KK) konstatuje, že neshledala žádná závažná pochybení v hospodaření s finančními prostředky družstva. Hospodaření bylo v souladu s obecně závaznými předpisy a stanovami družstva.

Po dobu splácení úvěru je nutné udržovat vyrovnaný, příp. přebytkový rozpočet družstva, omezit všechny zbytné výdaje.

- KK po představenstvu požadovala, aby důsledně vymáhala nedoplatky nájmu v zájmu bezproblémového splácení úvěru a aby zpoždění plateb nájemného bylo řešeno s dlužníky pravidelně měsíčně v návaznosti na upomínku. Vzhledem k výši nedoplatků ke konci roků, které u 3 bytových jednotek s největším dluhem dosahuje -22.764, -13.905 a -8.390 Kč. KK požaduje zavedení evidence způsobu vymáhání dluhů.
- KK dále požadovala, aby se našel způsob jak účetně vypořádat drobné částky přeplatků a nedoplatků nájemného, které se opakují již řadu let. Tento bod nebyl splněn.
- Dále KK požadovala vyřešit nedobytný dluh za byt č. 32 / 616 po zemřelém p. Lázokovi ve výši 12.056,- Kč. Tento bod byl splněn provedením odpisu v červnu 2017
- KK žádala představenstvo o aktualizaci „Pravidel hospodaření družstva OLBRA Bylo připraveno a bude předloženo členské schůzi konané dne 12.6. 2018 k odsouhlasení..

Kontrolní komise závěrem doporučuje ke schválení roční účetní závěrku za rok 2017 tak, jak je předložena účetní družstva paní Stanislavou Pavlíkovou. Zisk za rok 2017 ve výši 8.925,49,- Kč doporučuje kontrolní komise převést v účetnictví do fondu dlouhodobých záloh na opravy.

V Liberci dne 12.6.2018

Za kontrolní komisi:

Za představenstvo:

OLBRA, bytové družstvo, Olbrachtova 616, 460 15 Liberec 15, IČO 25407589

Plán oprav na rok 2018

náklady v Kč

1. Oprava výtahů – závady vyplívající z inspekčních prohlídek a pravidelných kontrol (provede servisní firma Mikule)

Celkem

94.500,- bez DPH

Sestavilo: představenstvo družstva

Pravidla hospodaření OLBRA, bytové družstvo

1. Správa domu

Správou domu Olbrachtova 616,617, Liberec 15 – Starý Harcov, je pověřeno představenstvo bytového družstva.

2. Nájemné

a) Nájemné pro družstevníky

Nájemné za bytové prostory pro družstevníky je stanoveno na 1m² obytné plochy na základě schválení členskou schůzí.

Nájemné představuje součet všech nákladů spojených s provozem družstva (kromě služeb), tj.:

Náklady na běžné opravy

Splátky úvěru včetně úroků

Pojištění domu

Odpisy domu

Daň z nemovitosti

Odměny orgánům družstva

Účetnictví

Tvorba rezervy na velké opravy

Nájemné na jeden byt pro družstevníka se počítá jako součin m² obytné plochy bytu a nájemného na 1m² obytné plochy stanovený členskou schůzí.

Velikost obytné plochy bytu je stejná jako byla pro výpočet členského podílu, t.j:

1+1 = 44 m²

1+3 = 81 m²

1+4 = 105 m²

Do nájemného se již nezapočítává vybavenost bytu.

b) Nájemné pro nájemníky – nedružstevníky

Je stanoveno na základě stejné velikosti plochy bytu dle bodu a) a sazby nájemného dle schválení představenstvem družstva.

c) Nájemné za nebytové prostory

Je stanoveno na základě smlouvy mezi družstvem a příslušným nájemcem na 1m² pronajaté plochy. Do nájemného se rovněž započítávají náklady za služby, pokud nejsou placeny nájemcem na základě samostatného měřiče přímo dodavateli těchto služeb.

Nájemné se může každoročně měnit dle skutečných nákladů družstva na základě schváleného rozpočtu nákladů na příslušný rok členskou schůzí.

K nájemnému pro družstevníky i nájemníky se připočítávají náklady na služby:

a) Společné:

- Úklid společných prostor podle počtu osob hlášených v domácnosti a sazbu na 1 osobu
- Elektrická energie společných prostor – podle počtu hlášených osob v domácnosti a sazby pro příslušný rok
- Výtahy – kromě domácností obývajících 1. Patro – podle počtu osob
- Poplatek za psa – dle schválení členské schůze

b) Individuální pro jednotlivé domácnosti:

- Záloha na spotřebu studené vody – konečné vyúčtování dle spotřeby na měřiči
- Záloha na ohřev teplé vody - konečné vyúčtování dle spotřeby na měřiči
- Záloha na teplo – konečné vyúčtování dle spotřeby na měřičích v bytě (pevná a spotřební složka)

-

3. Opravy

Jsou hrazeny z fondu oprav z nájemného schváleného členskou schůzí na příslušný rok.

- a) Běžné opravy: výtahů, osvětlení a společných prostor do výše 20.000,- za jednu opravu schvaluje pověřený člen představenstva
- b) Větší opravy a opravy havarijního charakteru – 20.000 do 100.000 Kč schvaluje představenstvo družstva po usnesení schůze představenstva
- c) Velké opravy nad 100.000 Kč – je nutné schválení členskou schůzí družstva na základě poptávkového nebo výběrového řízení

4. Nakládání s finančními prostředky družstva

Družstvo vede dva běžné účty – spořicí a provozní, oba vedeny u ČSOB Liberec.

Disponibilní právo k účtům mají členové představenstva uvedení na smlouvě s bankou, peněžní operace na účtech jsou schvalovány nejméně 2 členy představenstva.

5. Pokladna

Družstvo vede pokladnu, s jejímiž prostředky hospodaří pověřený člen představenstva.

Pokladní limit činí 30.000,-Kč. Z pokladny jsou hrazena drobná vydání spojená s provozem domu na základě řádných daňových dokladů. Do pokladny jsou hrazeny poplatky za převody administrativní úkony orgánů družstva (např. nájemné, poplatky za převod bytu atd.)

O pokladních operacích vede pověřený člen představenstva řádně číslované pokladní doklady a pokladní knihu. Pravidelně měsíčně předává tyto doklady k zúčtování účetní družstva.

6. Poplatky za administrativní úkony

- Převod členství na jiného člena (rodinný příslušník)...500,-Kč
- Převod členství na jiného člena.....3.500,-Kč

-

7. Odměny členům představenstva a kontrolní komise

a) Představenstvo:

Náklady na odměnu pro členy představenstva činí maximálně 180.000,-Kč ročně.

Z této částky je vyplácena jednotlivým členům představenstva odměna dle odpracovaných hodin ve výši 150,-Kč / hod.

Nepoužité prostředky budou na konci roku převedeny do fondu oprav.

b) Kontrolní komise:

Náklady na odměnu pro členy kontrolní komise činí maximálně 30.000,-Kč ročně.

Z této částky je vyplácena jednotlivým členům komise odměna dle odpracovaných hodin ve výši 150,-Kč / hod.

Nepoužité prostředky budou na konci roku převedeny do fondu oprav.

8. Domovník

Pro zabezpečení bezproblémového provozu domu je zřízena funkce domovníka pro oba vchody. Jeho úkolem je především nahlašování poruch dodávek služeb dodavatelům těchto služeb a potřeb oprav společných částí domu. Provádí i drobné opravy, např. výměnu žárovek na schodištích a výtazích .Dohlíží na pořádek a čistotu v domě.

Na tuto práci se uzavírá Dohoda o provedení práce za měsíční odměnu 3050,-Kč hrubého.

9. Úklid

Úklid společných prostor domu (schodiště a chodba před výtahy, vstupní hala) je zajištěn uklízečkou, se kterou je uzavřena Dohoda o provedení práce za měsíční odměnu 3050,-Kč hrubého.

Tyto zásady doplňují Stanovy družstva a mohou být na základě rozhodnutí členské schůze dále doplňovány a upřesňovány.

Aktualizováno a schváleno členskou schůzí dne 12.6.2018