

Zpráva o hospodaření Bytového družstva Rotavská, družstvo za rok 2016

Bytové družstvo Rotavská, družstvo
se sídlem Praha, Jaroslava Foglara 1332, PSČ 155 00
IČO 26432722

Bytové družstvo je zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem
v Praze, oddíl Dr, vložka 5031

Zpráva o správní činnosti

V průběhu roku 2016 prováděla obchodní společnost KORBEL facility s.r.o. správu majetku pro Bytové družstvo Rotavská, družstvo (dále jako „**bytové družstvo Rotavská**“ nebo „**bytové družstvo**“) na základě příkazní smlouvy uzavřené dne 31. 10. 2015. Naše činnost pro bytové družstvo je zaměřena na komplexní vedení účetnictví a ekonomické agendy, evidence plateb nájmu a vymáhání pohledávek, technickou správu majetku, tedy zabezpečení oprav, průběžné údržby a úklidu jednotlivých bytových domů a pozemků ve vlastnictví bytového družstva. Součástí správy je intenzivní komunikace a spolupráce s vedením bytového družstva a jednotlivými členy družstva, dle jejich potřeb. Samozřejmostí je v rámci výkonu naší správy účast při pravidelných jednáních představenstva, účast při řešení mimořádných i jiných situací, které v průběhu roku logicky nastávají. Nedílnou součástí naší práce je taktéž komunikace se spoluvlastníkem nemovitých věcí ve vlastnictví BD Rotavská, tj. s městskou částí Praha 13. Se zástupci Úřadu MČ Praha 13 jsou řešeny nejenom souhlasná stanoviska související s převodem družstevního podílu. Řeší se také koordinace a realizace činností, které se bezprostředně týkají bytového družstva Rotavská. Ve spolupráci s městskou částí Praha 13 a Technickou správou komunikací hl. m. Prahy, a.s. tak byly například opraveny chodníky v ul. Tlumačovská, byla řešena problematika záměru vybudování biotopu (přírodního koupaliště), v sousedství bytového družstva apod.

V roce 2016 jsme se soustředili na to, aby pohledávky bytového družstva byly sniženy na co možná minimální úrovni. Z tohoto důvodu se celkové pohledávky pohybovaly v průběhu roku 2016 ve výši 50 tis. Kč, což představuje zhruba 190,-- Kč na každého družstevníka. Je nutné dodat, že výši pohledávek průběžně monitoruje také poskytovatel úvěru Česká spořitelna, a.s., která riziko schopnosti splácení zahrnuje do výše úrokové sazby. Z tohoto důvodu má bytové družstvo Rotavská sazbu ve výši 1,06%, druhý úvěr má úrokovou sazbu ve výši 1,16%, což je velmi nízká úroková sazba v porovnání s jinými obdobnými subjekty. Nicméně naší ambicí je, aby pohledávky byly pokud možno ještě nižší, a z tohoto důvodu vedeme s jednotlivými družstevníky, kteří dluží, osobní jednání.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka číslo 239342

Vyúčtování služeb za zúčtovací období roku 2016 se nám podařilo distribuovat v průběhu měsíce března roku 2017. Vzhledem k tomu, že jsme nezaznamenali ani jednu námitku (reklamaci), budou veškeré přeplatky vypláceny dříve, tedy v termínu od 15. května do 16. května 2017.

V oblasti údržby nemovitostí jsme zajišťovali provádění revizí vyhrazených technických zařízení, které vyplývají z příslušných právních předpisů a norem. Na začátku roku 2016 byla provedena kontrola kotlů a rozvodů tepelné energie, tedy tzv. měření účinnosti kotlů v jednotlivých kotelnách a zpracování průkazů energetické náročnosti budov (tzv. PENB). Na jaře roku 2016 proběhla kontrola dětského hřiště, dále pak proběhla preventivní požární prohlídka společných prostor, požárního vodovodu, požárních uzávěrů, hasicích přístrojů, autonomních detekčních hlásičů, požárních ucpávek a kontrola nouzového osvětlení. V listopadu roku 2016 proběhla revize kotelen, tedy tlakových nádob, plynového zařízení a spalinových cest.

V průběhu roku 2016 prováděl pan Kašpar v rámci své činnosti průběžnou údržbu společných prostor v jednotlivých bytových domech dle aktuální potřeby. Pan Pilný prováděl běžnou údržbu zeleně (úklid areálu, údržba zeleně, seč trávníků, úklid sněhu, apod.) dle uzavřené smlouvy o dílo.

V druhé polovině roku 2016 proběhla celková výměna technologie kotelen v Rotavské č.o. 15 a č.o. 13 a v kotelně Jaroslava Foglara č.o. 1 a č.o. 4. Technologie nových kotlů je však odlišná od původně instalovaných. Nové úsporné kondenzační kotle (instalované dle nařízení EU) jsou bohužel hlučnější, než ty původní. Z tohoto důvodu byl vypracován znalecký posudek ke snížení hluchnosti v bytech, které bezprostředně sousedí s kotelny. Ve všech kotelny bude tedy nutné instalovat zvukovou izolaci, která, jak se nyní prokázalo, od výstavby bytových domů nebyla realizovaná. Termín instalace zvukových izolací je naplánován na léto roku 2017.

Na jaře roku 2017 jsme zveřejnili na nástěnkách v jednotlivých bytových domech informaci s žádostí o nahlášení závad oken. **K 15. 4. 2017 nám bylo nahlášeno celkem 60 závad, které budou individuálně řešeny ve druhé polovině roku 2017.**

V nejbližším období doporučujeme provést dokončení výměny kotlů na dodávku tepla pro ÚT a ohřev TV. Ve střednědobém plánu doporučujeme řešit opravou či výměnou nedobrý stav hydroizolací a podlahových krytin v 1. PP (garážích) a stav hlavních vchodových dveří. V dlouhodobém plánu je nutné řešit stav fasád a výměnu oken.

Informace o finančním hospodaření BD Rotavská

Finanční prostředky

Stav finančních prostředků k 31. 12. 2016

Prostředek	Částka
Bankovní účet - Česká spořitelna, a.s.	4 786 404,43 Kč
Bankovní účet vkladový - Česká spořitelna, a.s.	2 458 139,14 Kč
Bankovní účet vkladový - Česká spořitelna, a.s.	1 000 000,00 Kč
Celkem finanční prostředky k 31. 12. 2016	8 244 543,57 Kč

Stav úvěrového účtu k 31.12.2016	Částka
Bankovní úvěr - Česká spořitelna, a.s.	1 648 294,93 Kč
Bankovní úvěr - Česká spořitelna, a.s.	1 516 872,57 Kč
Celkem úvěr k 31. 12. 2016	3 165 167,50 Kč

Přehled čerpání dlouhodobých záloh (fond oprav) k 31.12.2016

Dlouhodobé zálohy - 2016	Částka
Dlouhodobé zálohy - počáteční stav k 1. 1. 2016	2 624 548,02 Kč
Dlouhodobé zálohy - tvorba za rok 2016	3 475 128,00 Kč
Dlouhodobé zálohy - mimořádná tvorba za rok 2016*	300 000,00 Kč
Dlouhodobé zálohy - čerpání dle usnesení za rok 2016	-2 296 903,28 Kč
Dlouhodobé zálohy - konečný stav k 31. 12. 2016	4 102 772,74 Kč

Dlouhodobé zálohy - tvorba	Částka
Dlouhodobé zálohy - konečný stav k 31. 12. 2016	4 102 772,74 Kč
Dlouhodobé zálohy - tvorba za rok 2017	3 475 128,00 Kč
Dlouhodobé zálohy - použitelné prostředky	7 577 900,74 Kč

* Mimořádná tvorba dlouhodobé zálohy za rok 2016 ve výši 300 tis. Kč souvisí s ukončením soudního sporu s obchodní společností DOMA a.s. Dohodou o mimosoudním vypořádání byla převedena ve prospěch Bytového družstva Rotavská částka ve výši 300 tis. Kč plus polovinu nákladů za vedený soudní spor.

Informace o plnění plánu oprav a investic BD Rotavská za rok 2016

Oprava a investice	Plán	Skutečnost
Výměna kotlů, zásobníků TUV, rozvodů ÚT a TUV v kotelně	1 900 000 Kč	1 460 712,68 Kč
Oprava střešních krytin - výplata pozastávek	0,- Kč	165 059,00 Kč
Energetické štítky budov (plán z roku 2015)	0,- Kč	39 200,00 Kč
Led osvětlení chodeb a garáží - realizace 2016 a 2017	100 000 Kč	10 925,00 Kč
Tenisový stůl (realizováno v roce 2017)	30 000 Kč	0,- Kč
Sušáky prádla	66 500 Kč	37 500,00 Kč
Lavičky se stolem 2x (realizováno v roce 2017)	11 000 Kč	0,- Kč
Stojan na kola 2x (realizováno v roce 2017)	3 500 Kč	0,- Kč
Rezerva	500 000 Kč	34 000,00 Kč
CELKEM	2 611 000 Kč	1 747 396,68 Kč

Oprava a údržba	Plán	Skutečnost
Oprava balkonů	200 000 Kč	0,- Kč
Oprava oken z roku 2013 – <u>dohoda o narovnání – p. Bartko</u>	0,- Kč	258 782,00 Kč
Oprava parapetů a zábradlí	200 000 Kč	3 496,00 Kč
Údržba dětského hřiště	50 000 Kč	4 687,00 Kč
Údržba retenční nádrže (proběhlo pouze vylovení řas)	50 000 Kč	0,- Kč
Oprava fasád	200 000 Kč	0,- Kč
Údržba zámkové dlažby	50 000 Kč	0,- Kč
Malování chodeb (realizováno v roce 2017)	300 000 Kč	0,- Kč
Oprava nátěrů garáží (realizováno v roce 2017)	2 000 000 Kč	0,- Kč
Údržba čerpadel a jímk	50 000 Kč	33 951,60 Kč
Rezerva	500 000 Kč	0,- Kč
CELKEM	3 600 000 Kč	300 916,60 Kč

Revize	Plán	Skutečnost
Revize kotelen a příslušenství	100 000 Kč	153 750,00 Kč
Kontrola účinnosti kotlů (plán z roku 2015)	0,- Kč	67 760,00 Kč
Revize BOZP a PO	50 000 Kč	18 800,00 Kč
Revize dětského hřiště	16 500 Kč	8 280,00 Kč
Rezerva	50 000 Kč	0,- Kč
CELKEM	216 500 Kč	248 590,00 Kč

CELKEM plán vs. skutečnost	Plán	Skutečnost
CELKEM	6 427 500 Kč	2 296 903 Kč

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka číslo 239342

Čerpání služeb za rok 2016

Přehled čerpání krátkodobých záloh na služby spojené s užíváním bytu po zaokrouhlení

Dlouhodobé zálohy - 2016	Zálohy	Náklady	Rozdíl
Úklid	313 560,00 Kč	192 000,00 Kč	-121 560,00 Kč
Úklid parking	90 720,00 Kč	76 000,00 Kč	-14 720,00 Kč
Pevný domovní odpad	271 752,00 Kč	191 840,00 Kč	-79 912,00 Kč
Společná elektřina	167 232,00 Kč	111 626,93 Kč	-55 605,07 Kč
Společná elektřina garáž	136 080,00 Kč	66 142,45 Kč	-69 937,55 Kč
STA	29 052,00 Kč	17 250,00 Kč	-11 802,00 Kč
Teplo	1 292 712,00 Kč	821 961,07 Kč	-470 750,93 Kč
TUV	1 408 896,00 Kč	1 051 079,92 Kč	-357 816,08 Kč
Vodné, stočné	1 024 522,00 Kč	919 100,14 Kč	-105 421,86 Kč
Správa	556 332,00 Kč	437 400,00 Kč	-118 932,00 Kč
Celkem	5 290 858,00 Kč	3 884 400,51 Kč	-1 406 457,49 Kč

Pozn. Mírnosvé hodnoty ve sloupci pod názvem „Rozdíl“ je přeplatek

Přehled použití výnosů ze zálohové položky nájem, správa a ostatních výnosů

Přehled použití výnosů ze zálohové položky nájem	Výnosy	Použití	Náklady
Předepsané nájemné družstevních bytů	1 389 852,00 Kč	Spotřeba materiálu	37 231,00 Kč
vráceno družstevníkům ve vyúčtování za rok 2015	-295 748,44 Kč	Pojištění domu	58 670,00 Kč
		Údržba venkovních prostor	433 981,00 Kč
		Opravy a udržování 1. část	126 240,88 Kč
		Odečty měřidel	13 150,95 Kč
		Domovník	222 000,00 Kč
		Daň z nemovitosti	42 578,00 Kč
		Odpis pohledávky	37 727,00 Kč
		Úroky	48 963,81 Kč
		Právní úkony	14 955,60 Kč
		Ostatní finanční náklady	15 157,32 Kč
		Členství v SČMBD	20 976,00 Kč
		náklady na energie BD	22 472,00 Kč
Celkem výnosy	1 094 103,56 Kč	Celkem náklady	1 094 103,56 Kč

Přehled použití ostatních výnosů	Výnosy	Použití	Náklady
Úroky	33 704,46 Kč	Odměny členům orgánů obch. korporací vč. pojištění	242 988,00 Kč
Provozní výnosy - pojistné plnění	43 046,00 Kč	Opravy a udržování 2. část	2 261,42 Kč
Ostatní provozní výnosy	113 672,64 Kč	Opravy a udržování po poj.událostí	5 800,00 Kč
Nájemné nedružstevní byty	156 588,00 Kč	Repre fond	948,00 Kč
Ostatní pokuty a úroky z prodlení	4 732,00 Kč	Ostatní služby	9 336,00 Kč
		Poštovné	15 550,95 Kč
		Ostatní provozní náklady	399,73 Kč
		Pojištění odpovědnosti členů orgánů BD	35 509,00 Kč
		Daň z příjmů z běžné činnosti - splatná	38 950,00 Kč
		Odpis pohledávky	- Kč
Celkem výnosy	351 743,10 Kč	Celkem náklady	351 743,10 Kč

Veškeré plánované opravy a investice byly hrazeny z dlouhodobých záloh v celkové výši **2.296.903,28 Kč**.

Ostatní opravy a náklady za služby byly hrazeny z ostatních výnosů a ze zálohové položky nájem a správa. Rozdíl ve výši **-295.748,44 Kč** (přeplatek) byl zahrnut do vyúčtování služeb za rok 2016 jednotlivým družstevníkům.

Daň z příjmu z příjmu právnických osob za rok 2016 byla ve výši **38.950,-- Kč**.

V Praze dne 10. 5. 2017

Rostislav Korbel

**KORBEL
FACILITY**