

Z Á P I S

**z jednání výroční schůze bytového družstva HORNÍ PROSEČ,
konané dne 11.12.2009 ve velké zasedací síni Městského úřadu
v Jablonci nad Nisou, Mírové nám. 19.**

Přítomní: viz prezentační listiny

Hosté : **p. Libor Kafka** ved. Správy byt. Fondu Interma a.s.

Program členské schůze :

1. Zpráva představenstva družstva
2. Zpráva kontrolní komise
3. Zpráva o hospodaření družstva k 31.12.2008
4. Diskuse ke zprávám
5. Volba předsedy družstva
6. Volba členů kontrolní komise, event. Prodloužení mandátu
7. Schválení náhrad statutárním orgánům družstva
8. Schválení jednorázových náhrad domovním důvěrníkům
9. Schválení nových směrnic
10. Schválení provedení kontroly vyúčtování tepla a TUV za roky 2006, 2007, 2008
11. Volné návrhy a připomínky
12. Závěr

Vzhledem k následným volbám byla zvolena komise ve složení :
p. Čechová, p. Šimůnek, p. Novotný

Přítomno včetně plných mocí 178 členů – tj. 62,46%

1. Zprávu představenstva družstva přednesl Ing. Dušek – bez připomínek
2. Zprávu kontrolní komise přednesl též její předseda p. Daniel Chalupecký
3. Zprávu o hospodaření družstva přednesl Ing. Dušek – bez připomínek
4. Diskuse ke zprávám žádná nebyla, takže závěrem předseda představenstva Ing. Jiří Dušek **RE Z I G N O V A L** na funkci předsedy ke dni konání členské schůze, tj. k 11.12.2009, což doložil písemně.

Na funkci předsedy byli 2 kandidáti :

p. Ing. Vyhnánek

p. Daniel Chalupecký, který ve svém představení uvedl. Že pracuje v Mladé Boleslavi, jezdí domu velmi pozdě a na funkci kandidoval jen proto, že o ni nikdo nejevil zájem.
Na závěr doporučil, aby raději nebyl volen.

Vzhledem k tomu, že žádné další návrhy nebyly, bylo přistoupeno k volbě.
Ing. Vyhnánek byl zvolen 175 hlasy 2 byly proti a 1 se zdržel hlasování

Poté ústně rezignovala na funkci v kontrolní komisi její dlouholetá členka **p. Pavlová**, která své rozhodnutí odůvodnila studiem a značným pracovním zaneprázdněním. Ztoto důvodu bylo nutné zvolit další 2 členy do kontrolní komise za p. Pavlovou a p. Ing. Vyhnánka. Po mnoha neakceptovaných návrzích byla navržena **p. Čechová** – domovní dův. Široká 12 – zvolena **178 hlasy**
p. Chalupecký – prodloužený mandát na další období - **všemi hlasy**
p. Kmetyová – zvolena jako náhradnice, která se nemohla k tomu vyjádřit, protože byla nepřítomná (omluvená)

V závěru p. Pavlová Navrhla, že je ochotná ještě do 30.6.2010 v kontrolní komisi pracovat a zaučit nové členy, pokud bude touto členskou schůzí zvolena.

V následné volbě byl její návrh schválen všemi hlasy.

7. Členská schůze schválila vyplacení ~~NÁHRAD~~ voleným orgánům.
8. Byly schváleny jednorázové ~~NÁHRADY~~ za období 2006 – 2007 domovním důvěrníkům Ze zůstatku nevyplacených náhrad voleným orgánům za roky 2004 – 2007. Výši pro jednotlivé dom. důvěrníky stanoví představenstvo podle vykonané práce za Uvedené období.
9. Byly schváleny všechny 4 nové směrnice takto :
Ke směrnici „ Náhrady statut. Orgánům“, kde jsou zahrnuty i náhrady dom. Dův. Byl dán Návrh ještě na zvýšení náhrad dom.dův., ale po diskusi byla ponechána výše v již schválené směrnici na zkušební období roku 2010 a na další VČS bude možné toto upravit.
10. Ve zprávě představenstva i kontrolní komise byly zmíněny zjištěné rozdíly ve vyúčtování tepla a TUV v roce 2008, který byl již přepočítán a stejné rozdíly jsou i v roce 2007 a 2006. Celou situaci znovu vysvětlili Ing. Vyhnánek , p. Kafka a Ing. Dušek, který po té nechal hlasovat o provedení kontroly vyúčtování tepla a TUV ještě za roky 2007 a 2006/ 2008 již provedeno/ s dopadem do korunového vyúčtování, které bude uvedeno ve vyúčtování za rok 2009. Pod vyúčt. roku 2009 bude mít každý uživatel bytu uvedeny 3 samostatné řádky 2006, 2007, 2008 rozdíl přeplatek, doplatek a rozdíl celkem vč. r. 2009

Pro kontrolu roků 2006, 2007 a 2008 hlasovalo **141**, proti **36**, zdržel se **1**

K dotazům k této problematice bylo dohodnuto, že ukončení kontroly vyúčtování bude sděleno dom. důvěrníkům a ti s tím seznámí členy ve svých domech a případní zájemci o vysvětlení propočtu, či výsledků budou pozváni na schůzku na tenisových kurtech.

Závěrem členská schůze zvolila :

- Výsledky hosp. družstva za rok 2008
- Náhrady statutárním orgánům družstva
- Jednorázové náhrady za roky 2006 – 2009 dom. důvěrníkům
- 4 nové směrnice
- Provedení odrody vyúčtování tepla a TUV za roky 2006, 2007 a 2008 s dopadem do finančního vypořádání ve vyúčtování za rok 2009
- Členská schůze zvolila nového předsedu **p. Ing. Vyhnánka**, novou členku kontrolní kontrolní komise **p. Čechovou**, na období do 30.6.2010 **p. Pavlovou** a náhradnici do kontrolní komise **p. Kmetyovou**.

ZAPISKA: LAUROVA MARIE

Jablonec nad Nisou 11.12.2009

Tímto Vám oznamuji rezignaci na funkci předsedy
bytového družstva Horní Proseč k dnešnímu dni, tj.
k 11.12.2009.



Ing. Jiří Dušek

Široká 21
Jablonec nad Nisou

VNITŘNÍ SMĚRNICE

Bytového družstva HORNÍ PROSEČ

číslo 1/2009
ze dne 16. září 2009

kterou se provádí zásady pro stanovení a proplácení paušálních nákladů spojených s výkonem funkcí představenstva a kontrolní komise Bytového družstva HORNÍ PROSEČ

1) ZÁKLADNÍ PRAVIDLA

Návrh vychází z předpokladu, že správce družstevních nemovitostí bude řádně vykonávat všechny činnosti stanovené mandátní smlouvou, uzavřenou mezi správcem a družstvem.

Činnost správce – agenda spojená s nájmem a jeho vybíráním a vymáháním nájemného, zajištění úklidu, údržba, domovnícké služby, správa domu, účetnictví družstva, kontrola plnění povinností uživatelů bytů, platby externím dodavatelům služeb atd. – je ohodnocena smluvní odměnou uvedenou v rozpisu záloh služeb spojených s užíváním bytu jednotlivých nájemců – členů družstva a orgány družstva by se tedy těmito běžnými provozními záležitostmi měly zabývat jen ve výjimečných případech, jako je např. převod členství, vydávání souhlasu s pronájmem a provedením stavebních úprav jednotky apod.

2) ÚHRADY

Úhrada je určena ke krytí provozních nákladů spojených s funkcemi ve volených orgánech družstva zejména:

Úhrady poměrové části telefonních poplatků, internetového připojení, amortizace výpočetní techniky, dopravy atd.

Pokud člen družstva bude vykonávat funkci, s níž jsou paušální náklady spojeny, pouze po určitou část roku, odměna bude stanovena jako podíl počtu kalendářních měsíců ve funkci a celkového ročního objemu nákladů.

Započaté měsíce se pro stanovení odměny nezapočítávají.

Proplacení paušálních nákladů za uplynulý kalendářní rok schvaluje členská schůze v rámci odsouhlasení roční závěrky a to na základě návrhu člena pověřeného kontrolní činností. Součástí návrhu musí být stručná rekapitulace činnosti orgánů (osob), kterým je proplacení navrhováno. Částka je splatná do jednoho měsíce po jejím schválení.

3) VÝŠE PAUŠÁLNÍCH NÁKLADŮ

Při počtu 281 členů, kteří mají a budou mít přiděleny byty nebo samostatné garáže a při částce 40,- Kč měsíčně za 1 obsazený byt či samostatně přidělenou garáž, bude na odměny k dispozici ročně částka 134 880,- Kč (maximální limit), která se pro účely návrhu výše odměn rozpočítá mezi představenstvo, kontrolní komisi a důvěrníky a to: Důvěrníci dostanou fixní částku za rok 6.000,-Kč (např. počet důvěrníků 11, tzn. 66.000,- Kč/rok)

Tato částka se odečte z maximálního limitu a z toho se poměrovým procentem rozpočítá roční odměna pro představenstvo a kontrolní komisi takto:

Představenstvo (60%)

Kontrolní komise (40%)

Příslušná částka bude tvořit základ a maximální limit, který může být na vyplacení použit a který může být v předkládaném návrhu výše úhrady dále krácen nebo přerozdělen podle rozdílného přístupu k výkonu funkce popř. nečinnosti.

4) FINANČNÍ ZATÍŽENÍ ČLENŮ DRUŽSTVA

Jak je výše uvedeno, výše příspěvku člena na paušální náklady činí 40,-Kč/měs. což je 480,- Kč ročně.

Příspěvky za příslušný kalendářní rok či jeho část uhradí členové tak, že jim výše uvedená částka bude naúčtována (resp. stržena) v rámci každoročního vyúčtování služeb. Pokud následně členská schůze, která bude náklady schvalovat v rámci schvalování roční účetní závěrky, rozhodne, že náklady proplaceny nebudou, nebo že budou kráceny, zůstanou vybrané finanční prostředky na odměny na běžném účtu družstva, kde budou k dispozici pro další rok. V dalším roce (opět při ročním vyúčtování) bude členům naúčtováno již pouze tolik, aby zůstatek částky určené na paušální náklady byl roven výše uvedenému max. limitu, tj. 480,- na člena.

Tato směrnice se použije poprvé pro výpočet náhrad za rok 2009.

V Jablonci nad Nisou dne 16. 9. 2009

VNITŘNÍ SMĚRNICE

Bytové družstvo Horní Proseč

číslo 2/2009
ze dne 24. září 2009

Pro výpočet nákladů na tepelnou energii na vytápění při změně konečného spotřebitele v průběhu zúčtovacího období

1. Náklady na tepelnou energii na vytápění v bytě, ve kterém změnil v průběhu zúčtovacího období uživatel (nebo postupně několik uživatelů) se vypočítají za celé zúčtovací období tak, jako by byl v bytě pouze jeden uživatel. (tzn., použije se pro výpočet náměr odečtený na konci zúčtovacího období za celé zúčtovací období.) Výpočet se provádí podle vyhlášky 372/2001 Sb.
2. Celkové náklady na tepelnou energii na vytápění v bytě se dělí podle uvedené vyhlášky na složku základní a složku spotřební podle předem daného poměru. (poměr mezi složkami může být od 50/50 až po 40/60 ve prospěch spotřební složky) s povinnými korekcemi tak, aby konečné náklady na tepelnou energii na vytápění v jednotlivých bytech nepřekročily 40% oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období popř. nesmí být nižší než o 40% oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. (Viz vyhláška §4 odst. 4).
3. Základní složka (její celková velikost je určena daným poměrem) pro jednotlivý byt se vypočítá podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce (domu). (Viz vyhláška §4 odst. 3)
4. Základní složka vypočítaná pro byt, ve kterém došlo ke změně uživatelů, se rozdělí mezi uživatele v poměru počtu dnů vytápění bytu nebo nebytového prostoru před a po termínu změny uživatele. (Viz vyhláška §6 odst. 5 písm. b)
5. Spotřební složka vypočtená pro byty v zúčtovací jednotce (domu) v závislosti na velikosti jednotlivých náměrů (v bytech) za zúčtovací období a případně jejich korekci (tak, aby byla splněna podmínka uvedená v odst. 2 této směrnice) se rozdělí u bytu, ve kterém došlo ke změně uživatelů takto:
 - a) není-li znám odečet náměru k termínu změny podle skutečné klimatické náročnosti příslušných částí zúčtovacího období před a po termínu změny uživatele bytu. Nejsou-li tyto údaje známy, pak podle přílohy č. 3 k vyhlášce 372/2001 Sb.
 - b) Jsou-li známy odečtené náměry k termínu změny jednotlivých uživatelů pak podle poměru jednotlivých spotřeb (náměrů) tepla. Pro rozúčtování se nebere zřetel na termíny změn cen tepla (Viz metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj k vyhlášce č.372/2001 Sb., §6, odst. 5, poslední věta). (Je-li tedy A vypočtený a po korekcích konečný náměr za zúčtovací období pro byt, ve kterém se změnil v průběhu zúčtovacího období uživatel a B, C, D jednotlivé odečtené náměry jednotlivých uživatelů B, C a D v daném bytě, pak $A/(B+C+D)*B$ je koeficient pro výpočet části z vypočtené spotřební složky pro daný byt a uživatele B).
6. Celkové náklady jednotlivých uživatelů jsou součtem vypočtené základní složky (viz odst. 4 této směrnice) a spotřební složky (viz odst. 5 této směrnice).

V Jablonci nad Nisou, dne 24. 9. 2009

VNITŘNÍ SMĚRNICE

Bytové družstvo Horní Proseč

číslo 3/2009
ze dne 24. září 2009

Pro vedení a zúčtování Fondu oprav a regenerace jednotlivých domů družstva

- 1) Přestože bytový dům jako celek je dosud relativně v dobrém stavu, jeví se jako účelné, aby družstvo začalo s určitým předstihem kumulovat finanční prostředky na budoucí možné opravy společných částí domu a těch stavebních součástí jednotek, jejichž opravy nepatří k povinnostem jednotlivých členů, resp. nájemců (členové, resp. nájemci jsou povinni sami financovat tzv. drobné opravy, kterými se rozumí zejména: opravy a výměna podlahových krytin, částí oken a dveří, kování, vypínačů, zásuvek, uzavíracích kohoutů, vodovodních výtoků, mísících baterií, sprch, van, umyvadel a toalet a další drobné opravy, viz nařízení vlády 258/1995 Sb.). Tyto prostředky neinvestičního charakteru se souhrnně nazývají fond oprav (viz čl. 58 návrhu stanov, popř. čl. 59 stanov původních).
- 2) Fond oprav se tvoří pravidelnými, příp. mimořádnými příspěvky členů. Pravidelné příspěvky jsou součástí pravidelných měsíčních plateb nájemců družstevních jednotek a nezakládají majetkovou účast člena v družstvu. Mimořádné příspěvky jsou takové příspěvky, jejichž součtem se dorovnáva vytvořená výše fondu oprav domu s výši potřebnou na danou opravu daného domu.
- 3) Fond oprav se používá na financování oprav, regeneraci a údržby domu, příp. dalších nákladů souvisejících s provozem domu. Nelze jej použít na financování investičních výdajů.
- 4) Fond oprav se vede v členění dle jednotlivých jednotek (bytů -viz Čl. 4 stanov družstva) a středisek (tj. jednotlivých domů družstva).
- 5) Fond oprav nelze použít na stavební úpravy jednotlivých jednotek.
- 6) Účetně se vede jako dlouhodobá záloha na budoucí opravy a regeneraci domu.
- 7) Zůstatek dlouhodobé zálohy po ukončení zúčtovacího období se převádí do dalšího roku jako jeho počáteční stav. Při změně vlastníka (např. prodejem) nebo nájemce se zůstatek (ani část FO vytvořená nájemcem) FO nevyplácí.
- 8) O užití prostředků z fondu oprav rozhoduje pouze schůze samosprávy daného domu dle čl. 35 odst. 5 stanov družstva.
- 9) Výši měsíčních příspěvků (v Kč/ m² bytu včetně balkonů a lodžii) určuje schůze členů družstva daného domu na celé následující účetní období
- 10) Počátek tvorby fondu oprav (tj. počátek úhrady měsíčních příspěvků členů, resp. nájemců, na účet družstva) se stanovuje na měsíc leden 2009.

11) Správa družstva uvede v ročním zúčtování každé jednotky tyto údaje o fondu oprav domu:

- a) Sumu ročních příspěvků dané jednotky do fondu oprav.
- b) Celkovou výši příspěvků jednotky od počátku zřízení fondu oprav.
- c) Poměrnou část fondu oprav jednotky (z celkové výše fondu oprav jednotky) použitou na opravu nebo regeneraci domu použitou v daném účetním období.
- d) Celkovou výši fondu oprav ke konci účetního období domu
- e) Celkovou sumu potřebnou na samosprávou schválenou opravu či regeneraci domu v následujícím účetním období. (podle plánu oprav)
- f) Nedosahuje-li fond oprav daného domu výše potřebné k plánované a potřebné opravě či regeneraci domu ani po přičtení následujících pravidelných měsíčních příspěvků do fondu oprav do doby opravy, uvede správa družstva ve vyúčtování i potřebnou poměrnou část (podle bodu 8) mimořádného příspěvku jednotky do fondu oprav tak, aby byl vyrovnán rozdíl mezi fondem oprav a výší opravy. Tento mimořádný příspěvek nenahrazuje pravidelné měsíční příspěvky do fondu oprav.

V Jablonci nad Nisou, dne 24. 9. 2009

VNITŘNÍ SMĚRNICE

Bytového družstva HORNÍ PROSEČ

číslo 4/2009
ze dne 1. října 2009

která upravuje pořízení, vyřazení a inventarizaci drobného hmotného majetku

Drobným hmotným majetkem se rozumí samostatné movité věci.

- 1) Drobný hmotný majetek v pořizovací ceně (včetně DPH) od 1.000 do 40.000 Kč (včetně) evidujeme v analytické evidenci. Tento majetek je též inventarizován vždy k 31.12. a ve vyšší zjištěné inventarizaci je zaveden k 31.12. do podrozvahové evidence. Tento majetek musí být fyzicky označen inventárním číslem a údaji družstva, bude uveden v účetnictví družstva. Evidenci tohoto majetku povede správní organizace.
- 2) Hranice 1.000 Kč pro evidenci v analytické evidenci je stanovena jako minimální, to znamená, že na základě představenstva je možné evidovat i majetek s nižší nebo vyšší pořizovací cenou.
- 3) O pořízení drobného hmotného majetku (dále jen DrHM) předkládá návrh příslušný důvěrník domu a kontrolní komise, představenstvo družstva následně posoudí a schválí pořízení DrHM .
- 4) Za DrHM je odpovědný důvěrník domu, pro něž byl majetek pořízen. Tomu bude tento majetek předán a s ním bude sepsán protokol o hmotné zodpovědnosti za tento majetek.
- 5) Inventarizace je soubor činností, při kterých porovnáváme skutečný stav majetku se stavem v účetnictví. Jde zejména o zjištění a zapsání stavu majetku do inventurních soupisů, porovnání tohoto stavu se stavem v účetnictví, vyčíslení a vypořádání inventarizačních rozdílů a zhodnocení stavu majetku. Inventarizace DrHM bude prováděna nejméně 1x ročně k 31.12. daného roku kontrolní komisí. Inventury mohou probíhat od října do ledna, ale stav majetku se musí prokázat k 31.12. údaji z fyzické inventury opravenými o přírůstky a úbytky uvedeného majetku za dobu od ukončení inventury do rozvahového dne (31.12.). Tento stav se bude vést pro každý dům zvlášť.

V Jablonci nad Nisou dne 1. 10. 2009