

Bytové družstvo Belgická 2-4

se sídlem Belgická 4163/2 Prostějov, 796 04

www.bdbelgicka2-4pv.nazory.eu

PODKLADOVÉ MATERIÁLY

Úterý 21.6.2022 v 18.00 hodin
Restaurace Koliba U tří králů

OBSAH:

• Pozvánka	Str. 3
• Plná moc	Str. 4
• Zpráva o činnosti představenstva	Str. 5
• Informace o splácení úvěrů	Str. 5
• Hospodaření družstva za rok 2021	Str. 6
• Schválení roční účetní závěrky za rok 2021	Str. 7
• Návrh na vypořádání HV za rok 2021	Str. 7
• Zvýšení nákladů na správu domu	Str. 7
• Cena plynu od 1.1.2023	Str. 8

POZVÁNKA

Představenstvo Bytového družstva Belgická 2-4
svolává

ČLENSKOU SCHŮZI

která se koná

v úterý 21.6.2022 v 18.00 hodin
v restauraci Koliba U 3 králů Prostějov

s tímto návrhem programu:

- 1) Zahájení, jmenování zapisovatele, schválení programu
- 2) Zpráva o činnosti představenstva
- 3) Informace o splácení úvěrů + změna úrokové sazby hypotečního úvěru na období 30.6.2022 – 30.6.2025
- 4) Hospodaření družstva + čerpání fondu oprav za rok 2021
- 5) Schválení účetní závěrky za rok 2021
- 6) Návrh na vypořádání HV za rok 2021
- 7) Zvýšení nákladů na správu domu – pojistné na pojištění budovy a úhrada za vedení účetnictví
- 8) Cena plynu od 1.1.2023
- 9) Závěr

Prostějov, 8.6.2022

Bytové družstvo Belgická 2-4

Barbora Vrtalová
předseda představenstva

Marcela Štěpánková
místopředseda představenstva

- § 643 odst. 2) Zákona o obchodních korporacích: Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.
- Prezence 10 minut před konáním schůze.
- pozvánka byla vyvěšena na webových stránkách **www.bdbelgicka2-4pv.nazory.eu** 8.6.2022

Plná moc

(členská schůze družstva)

Já, níže podepsaný (á) _____,

bytem _____ ,
(dále jen člen družstva)

dávám tímto plnou moc

panu(i) _____ bytem _____
(dále jen zmocněný)

**aby mne zastupoval(a) jako člena družstva v domě Belgická 2 - 4 Prostějov,
na členské schůzi družstva konané dne 21.června 2022, s právem jednat a
hlasovat o záležitostech uvedených na pozvánce na výše uvedenou schůzi.**

V Prostějově dne _____

člen družstva

S výše uvedeným souhlasím a plnou moc přijímám.
V Prostějově dne 13.6.2022

zmocněný

2) Zpráva o činnosti představenstva

Představenstvo průběžně:

- Zajišťuje a předává Českomoravské záruční a rozvojové bance čtvrtletní monitoring družstva
- Podává daňová priznání a účetní závěrky na Finanční úřad a do sbírky listin na rejstříkový soud
- Sleduje platby nájemného (**k datu 31.5.2022 není nikdo v prodlení s placením nájemného**) a vymáhá případné nedoplatky
- provádí sledování insolvenčního rejstříku
- provádí sledování změn vlastníků v katastru nemovitostí
- pravidelně aktualizuje webové stránky domu
- při změně vlastníků bytů dohlíží na provádění souvisejících změn v členství v družstvu, předává tyto informace účetní firmě, zajišťuje předání měsíčních předpisů plateb novým vlastníkům
- dohlíží na ohlášení změn vlastníků firmě Techem spol. s r.o. kvůli rozúčtování tepla a vody
- schvaluje dohody o provedení práce
- zajišťuje pravidelné prohlídky a revize hydrantů, hasících přístrojů, plynu, elektřiny výtahů, tlakových nádob, komínů a kotlen
- zajišťuje servis kotlen a výtahů
- zajišťuje provádění drobných oprav v domě

Představenstvo dále:

- uzavřelo smlouvu s dodavatelem elektřiny (společné prostory + kotelny) – YELLO energy s.r.o. Cena za 1MWh sjednaná na dobu od 1.11.2021 a fixovaná na 2 roky byla 1490,- Kč/MWh (přesto od 1.5.2022 zvedli zálohy o 100%)
- po dvouletém jednání s Moneta bankou zjistilo, že **převzetí úvěrů** bytového družstva společenstvím vlastníků – **není možné do 31.3.2027, kdy skončí překlenovací úvěr stavebního spoření.**

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje zprávu o činnosti představenstva za rok 2021.

3) Informace o splácení úvěrů

Družstvo řádně každý měsíc hradí všechny splátky tak, jak nám bylo uloženo.

K 31.12.2021 je stav následující:

Hypoteční úvěr 2.500.000 Kč (do 30.4.2036) – do 30.6.2022 splátka pro družstvo 11.244,- Kč/měsíc
zůstatek k 31.12.2021: **-1.790 169,45 Kč úroková sazba: 2,09%;**

od 1.7.2022 úroková sazba 5,99% Od 1.7.2022 splátka 14.689,- Kč/měsíc

Na úroky z hypotečního úvěru je družstvu poskytována **státní dotace** z programu PANEL ve výši 25.258,00 Kč/rok.

Stavební spoření:

- **Překlenovací úvěr** ve výši 7.500.000,- Kč (do 31.3.2027) – splátka pro družstvo 33.125,- Kč/měsíc, k tomu spořicí účet stavebního spoření (do 31.3.2027) – **spoření** ve výši 14.049 Kč/měsíc – platba za družstvo celkem 47.174 Kč/měsíc.

Zůstatek k 31.12.2021: **- 5.548 442,39 Kč**

- **po získání nároku na úvěr ze stavebního spoření** (od 1.4.2027 do 1.8.2035) – splátka pro družstvo 52.500 Kč/měsíc.

Kromě toho 2 pokojové byty splácí do fondu oprav mimořádné splátky jako úhradu nákladů na pořízení lodžie (cena lodžie: 59.172 Kč) ve výši 247 Kč/měsíc. Splátky jsou na 240 měsíců – od 1.7.2012.

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje zprávu o splácení úvěrů s tím, že bere na vědomí, že od 1.7.2022 činí úroková sazba hypotečního úvěru 5,99% a je fixovaná na 3 roky do 30.6.2025.

4) Hospodaření družstva za rok 2021 + čerpání fondu oprav

Účetnictví domu vedeme přes účet bytového družstva, z tohoto účtu odchází všechny platby včetně plateb za úvěry.

Náklady čerpané z dlouhodobé zálohy

Kč

Čerpání na opravy	73 984,88
Čerpání na úvěr	701 016,00
Čerpání na provozní výdaje	121 840,62
Celkem čerpání z dlouhodobé zálohy:	896 841,50

Dlouhodobá záloha (fond oprav):

Počáteční zůstatek k 1.1.2021	489 222,64
Tvorba z nájemného	902 208,00
Tvorba dotace	25 379,00
Čerpání	-896 841,50
Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2021:	519 968,14

Ostatní náklady

548/430 - ostatní pojištění	1 755,00
568/100 bankovní poplatky	126,00
Celkem	1 881,00

Výnosy:

602/940 - tržby z nájemného (Infos)	2 000,00
648/100 – provozní výnosy (hal.vyrovnání)	1,03
C e l k e m	2 001,03

Stav peněžních prostředků k 31.12.2021

Pokladna:	7 938,00
Běžný účet	837 752,73
Stavební spoření	1 955 674,10
Dlouhodobý úvěr- hypoteční	-1 790 169,45
Dlouhodobý úvěr	-7 504 116,49

Podrobné čerpání DZO – tzv. fondu oprav za rok 2021 najdete na webových stránkách domu [www. bdbelgicka2-4pv.nazory.eu](http://www.bdbelgicka2-4pv.nazory.eu)

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje hospodaření družstva za rok 2021.

5) Schválení roční účetní závěrky za rok 2021

Celou účetní závěrku za rok 2021 (Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty a Příloha k účetní závěrce) najdete na webových stránkách domu www.bdbelgicka2-4pv.nazory.eu

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje hospodaření družstva za rok 2021.

6) Návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021

Hospodářský výsledek k 31.12.2021 činí **zisk 120,03 Kč,- Kč.**

Představenstvo navrhuje přidělit.

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje přidělit zisk za rok 2021 ve výši 120,03 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a investice.

7) Zvýšení nákladů na správu domu

- od 1.7.2022 bude zvýšena platba za **vedení účetnictví** z původních 95,- Kč/byt/měsíc + DPH na 110,- Kč/byt/měsíc + DPH. (+18,15 Kč/měs/byt) – zvýšení se zatím pokryje z provozních záloh
- Od února t.r. zvýšeno **pojistné** za letošní rok (a spolu s tím i pojistná hodnota budovy) z původních 34.975,- Kč/rok na 35.256,- Kč/rok (= přibližně + 0,50 Kč/byt/měsíc) – zvýšení se zatím pokryje z provozních záloh
- Zálohy na elektřinu se zvedly od 1.5.2022 o 100%. Kdybychom zvedali zálohy, povýšili bychom je v průměru cca o 100,- Kč/byt. Vzhledem k tomu, že všechny byty měly celkem vysoké přeplatky z vyúčtování služeb, je zřejmé, že by zálohy měly i tak na druhé pololetí stačit. Rozhodli jsme se tedy do konce roku zálohy nezvyšovat, rozdíl oproti loňskému roku doplatíme ve vyúčtování služeb za letošní rok.
- Platba za **hypotéku** bude od 1.7.2022 navýšena o 3.445,- Kč/měsíc – placeno z fondu oprav – zatím není nutné navýšovat.

Zálohy proto zvedneme až od 1.1.2023 až poté, co bude známa cena plynu.

Návrh usnesení:

Členská schůze bere na vědomí zvýšení nákladů na správu domu dle předloženého návrhu.

8) Cena plynu od 1.1.2023 (myšleno plyn do kotlen k ohřevu teplé vody a tepla)

Všichni víme, jak to s plynem v naší republice momentálně vypadá.

Náš dům má do konce roku 2022 zafixovanou cenu 1MWh plynu za 570,- Kč bez DPH.

Plyn odebíráme přes YELLO ENERGY od SPP, a.s.

Původně jsme vždy cca v polovině roku fixovali cenu – většinou vždy směrem dolů. I proto jsme měli každoročně přeplatky z vyúčtování služeb.

Tato praxe je nyní pryč. Je problém přejít s odběrem kolem 400MWh/rok k jinému dodavateli.

YELLO ENERGY již počátkem června navrhovali zafixovat cenu **na další tři roky, ovšem za 2399,- Kč/MWh**, což je pro nás **4,2x navýšení**.

Pokud by se fixovalo na kratší období, byla by cena ještě vyšší (přes 3000,- Kč/MWh)

Sledujeme dění kolem plynu a máme za to, že fixovat nyní vysokou cenu na delší období není v této době vhodné řešení. Proč?

Trh ví, že ČR nyní tzv. plní zásobníky. Proto je cena plynu mimořádně vysoko a trh očekává, že ceny postupně klesnou.

Další aspekt je, jak se k problému staví vláda, protože ta se k tomu, aby vyjednala pro ČR jakoukoliv dvoustrannou dohodu o odběru plynu, nemá. Rozhodla se kupovat energie na burze a tento postoj neměnit přesto, že to bude pro republiku likvidační.

Vláda zatím nevydala ani žádné stanovisko, jak se postaví k odběratelům plynu v panelových domech s vlastní kotelnou. Hovoří se o nějakém sociálním tarifu, nikdo však nic neříká o tom, jak se budou chovat, pokud bude cena plynu zafixovaná a zda to vůbec bude platit i pro domy s vlastní kotelnou.

Máme obavu udělat jakýkoliv krok, aby se nám to v budoucnu nevymstilo.

Může se totiž stát, že zafixujeme nyní plyn za těch 2300 Kč na tři roky a ono to za rok může být na polovině, ale my budeme muset další dva roky platit nekřesťanské zvýšení.

Může se také stát, že vláda neudělá vůbec nic, vše nechá na lidech a nám potom přijde, že jsme měli fixovat 2300 Kč, protože na podzim se může cena vyhoupnout ještě výš.

Může se však také stát, že se vláda vzpamatuje a alespoň trochu cenu plynu narovná nebo stanoví čitelné podmínky slibovaného sociálního tarifu pro odběr plynu pro domovní kotelny

Jak trh s plynem, tak naše vláda jsou nevyzpytatelní a v dnešní době nepředvídatelní. Možnosti, jak dosáhnout nižších cen jak plynu tak elektřiny jako stát máme, ale vláda je nechce využít.

Rádi bychom znali vaše stanovisko k tomu, zda zafixovat cenu plynu již v tomto období (2300,- Kč/MWh/3roky) či čekat – s veškerými s tím spojenými možnými důsledky.

V Prostějově dne 8.6.2022

Barbora Vrtalová v.r.

Marcela Štěpánková v.r.

Eva Kišková v.r.