

Vážené dámy a pánové,

svou zprávu místopředsedy představenstva, bych si dovolil začít, zhodnocením dosažených hospodářských výsledků za uplynulý rok a dále se zaměřím na několik oblastí, které si dovolím z ekonomického hlediska označit za významné.

První oblastí, na kterou bych se rád zaměřil, jsou výsledky hospodaření za kalendářní rok 2008. I přes dosaženou ztrátu z hospodaření, která byla zapříčiněna náhlým poklesem dlouhodobého a krátkodobého finančního majetku, lze hospodaření označit opět jako konsolidované. Do dlouhodobého a krátkodobého majetku můžeme zařadit především různé druhy cenných papírů a podíly v podílových fondech. Přestože ztráta z hospodaření nebyla pro řadu z Vás, našich členů, příjemným zjištěním, je dobré připomenout, že se jedná o první ztrátu z hospodaření za celou existenci družstva. Vykázaná ztráta z hospodaření by podle mého názoru neměla být chápána negativně, neboť nebyla způsobena žádnými nestandardními nebo pochybnými účetními operacemi.

Pokles hodnoty dlouhodobého a krátkodobého finančního majetku zasáhl celosvětově všechny skupiny investorů. Naše družstvo tedy na tom nemůže být jinak. Naopak k udržení této ztráty „v rozumných“ mezích přispěly především kvalitní rozhodnutí představenstva družstva, kvalita investičních titulů, aktivní spolupráce s investičními společnostmi a v neposlední řadě i kladné hospodářské výsledky u ostatních nebytových středisek, kterými jsou především pronájem nebytových prostor a výkon správy nemovitého majetku pro jiné právnické nebo fyzické osoby.

K pozitivnímu vnímání ztráty by měly přispět i následující faktory, které bych rád připomenul:

1. mimo účetní ztráty dosáhlo družstvo i daňové ztráty ve výši cca 1.200 tis., tato skutečnost se projeví pozitivně nejen ve zdaňovacím období roku 2008, kdy mělo družstvo nulovou daňovou povinnost, ale i v následujících letech, kdy bude možné o tuto daňovou ztrátu upravit daňový základ a tím snížit celkovou daňovou povinnost družstva
2. družstvo vytvořilo v předchozích letech svým úspěšným hospodařením dostatek finančních rezerv ke krytí takovéto ztráty, především na účtech fondů tvořených ze zisku, tak aby nemuselo využít tzv. uhrazovací povinnosti svých členů, myslím, že tato skutečnost by měla být vnímána členy velmi pozitivně
3. ke ztrátě z hospodaření došlo v důsledku náhlého poklesu hodnoty dlouhodobého a krátkodobého majetku, a tato hodnota v žádném případě nevyjadřuje kvalitu těchto titulů, lze tedy předpokládat a současný stav tomu nasvědčuje, že dojde k opětovnému růstu ceny, vzniklá ztráta je tedy pouze statickou informací ke konci roku, kdybychom sestavovali účetní závěrku k dnešnímu dni, vypadalo by hospodaření zcela odlišně

Závěrem bych chtěl k výsledkům hospodaření ještě poznamenat, že nelze dát za pravdu tvrzením některých našich členů, která považují hospodaření družstva za „izolované“, tedy takové na které nepůsobí vnější makroekonomické vlivy.

Družstvo je právoplatným ekonomickým subjektem, a přestože není jeho hlavním posláním vytváření zisku, ale především uspokojování potřeb jeho členů, podle oblasti jeho zaměření, v našem případě tedy potřeby spojené s bydlením, probíhají v něm všechny hospodářské operace obdobně jako v ostatních obchodních společnostech. Já spolu s ostatními členy představenstva jsme tedy toho názoru, že nevyužití investic do dlouhodobého a krátkodobého finančního majetku by zcela jistě

předešlo vykázané ztrátě z hospodaření, ale už méně by předcházelo rizikům spojených s případnou ztrátou likvidity finančních institucí. V souvislosti s tímto je především nutné poznamenat, že výše tzv. pojištění vkladů je pro objem finančních prostředků, kterými družstvo disponuje nedostatečná. Tolik tedy k hospodaření za uplynulý rok, další stručné komentáře k hospodaření jsem si dovolil uvést ve výroční zprávě, kterou jste všichni obdrželi spolu s pozvánkou.

Další oblastí, které bych se rád ve své zprávě věnoval, je pronájem nebytových prostor a to těch nebytových prostor, které nejsou společnými částmi bytových domů. V našem případě se jedná zejména o administrativní budovu a areál skladového hospodářství v ulici Česká v Liberci Vesci. Z pohledu ekonomiky a hospodaření družstva má tato část služeb poskytovaných naším družstvem velký význam. Jak jsem již připomněl v úvodním komentáři o výsledcích hospodaření, byly to právě výnosy z pronájmů, které pomohly výrazně vylepšit celkové hospodaření za uplynulý rok. Tento výsledek by mohl být ještě lepší, kdyby konstrukce platných nájemních smluv umožňovala, alespoň jednostranné inflační navyšování ceny nájemného a služeb ze strany pronajímatele tedy družstva. Bohužel toto ani další „důležité“ ustanovení většina smluv neobsahovala.

Vzhledem k tomu, že stávající konstrukce smluvních vztahů již delší dobu neodpovídala současným nárokům kladeným na tento segment služeb a jakákoliv jeho další aktualizace byla podle právního názoru představenstva neefektivní, přijalo představenstvo usnesení, kterým posvětilo výpovědi všech „problémových“ smluv s dovětkem pro stávající nájemce, že si vážíme našeho současného obchodního vztahu a je naším cílem nabídnout jim, v průběhu výpovědní lhůty, nový oboustranně přijatelný dokument.

I když existovala před tímto krokem u některých členů představenstva lehká obava, tak musím konstatovat, že „dobrá“ věc se podařila a především zásluhou otevřených dialogů a přijatelných kompromisů se podařilo uzavřít se všemi dosavadními nájemci kvalitní nájemní vztahy. Z pohledu ekonomického přínosu se podařilo v nových smlouvách dohodnout především významné zvýšení ceny nájemného a služeb a jejich pravidelnou valorizaci.

Zvýšené ceny za poskytované služby se musí nutně odrazit i ve zvýšené „péči“ o pronajímaný majetek. V uplynulém roce jsme již některé významné investice zrealizovali. Za všechny si dovoluji uvést rekonstrukci oplocení skladového areálu a přestavbu přístřešku na dřevo, který se nedařilo dlouhou dobu pronajmout, jako plnohodnotnou skladovou halu.

Myslím, že podobné investice mají svůj smysl a opodstatnění a pomohou udržet do budoucna pronajímané prostory ve stavu, který bude pro potenciální nájemce z technického i finančního pohledu zajímavý.

Třetí velmi důležitou oblastí, kterou bych rád stručně okomentoval, je výkon správy nemovitostí na základě smluvních vztahů pro právnické a fyzické osoby, které nejsou členy našeho družstva. Jak už jsem ve své zprávě poznamenal, hlavní náplní družstva by mělo být uspokojování bytových potřeb našich členů a služeb s nimi souvisejících. Přestože z laického hlediska není rozdíl ve správě členské a nečlenské základny velký rozdíl, tak z odborného hlediska se jedná o zcela odlišné věci. Jako příklad je možné uvést rozhodovací proces, pro členy družstva jsou závazná usnesení představenstva a shromáždění delegátů všude tam, kde je družstvo vlastníkem nemovitosti nebo je v pozici pověřeného vlastníka. Tam kde toto neplatí, mají rovnocennou rozhodovací pravomoc statutární orgány vlastníků spravované nemovitosti či právnické osoby založené za účelem jejich správy.

Popsaný rozhodovací proces je pouze jedním příkladem za všechny a stejné odlišné úpravy nalezneme ve všech činnostech zahrnutých do pojmu výkon správy nemovitého majetku. Zvláště markantní rozdíl je pak v ekonomických činnostech, neboť účetní a personální agenda některých společenství vlastníků jednotek se mnohdy vyrovná i té v našem družstvu. Především s ohledem na orgány státní správy je pak obtížně obhajitelné, že družstvo má ve správě 70 právnických osob a tak není možné požadovaným legislativním předpisů 100% dostát.

Zatím všechny tyto činnosti družstvo zvládá bez větších problémů, a to především díky profesionalitě a obětavosti svých zaměstnanců, ale je zřejmě už jen otázkou několika málo roků, kdy samo družstvo ztratí své poslání tj. uspokojovat potřeby svých členů a správa nemovitého majetku pro nečleny bude jeho hlavní činností.

Myslím, že se již s předstihem bude nutné zabývat tím, jakou úroveň správy a komu ji bude družstvo poskytovat. Zda by z pohledu akceschopnosti na stále se měnící požadavky spravovaných subjektů nebylo lepší, zajistit tyto činnosti jinou formou obchodní společnosti, kde jsou kratší rozhodovací procesy zajišťující vyšší produktivitu práce a tím i ještě více ekonomicky přijatelnější cenu za výkon správy než je tomu doposud.

Současný stav správy nemovitého majetku jsem si dovolil statisticky popsat do předložené výroční zprávy. Ze statistického výčtu je zřejmé, že družstvo má již ve správě větší počet cizích bytů a nebytových prostor než vlastních a s dalšími právnickými osobami spolu s panem předsedou jednáme. V tomto ohledu bych Vás přítomné a prostřednictvím Vás i naše členy chtěl ujistit, že popsané aktivity družstva spojené s výkonem správy pro cizí subjekty v žádném případě nebudou mít vliv na úroveň poskytovaných služeb.

Předpokládaná kapacita počtu spravovaných bytových a nebytových prostor s přihlédnutím ke všem hlediskům, ekonomickým, technickým i administrativním, byla stanovena na 5000. Zvýšení počtu spravovaných jednotek nad tuto hranici by si vynutilo především výrazné zvýšení personálního obsazení tak, aby nedošlo k poklesu úrovně poskytovaných služeb.

Na závěr své zprávy bych rád řekl, že mým osobním cílem a věřím, že i Vás všech ostatních, delegátů, členů představenstva, členů kontrolní komise, je zajistit všechny činnosti družstva, tak aby byly jen ku prospěchu našich členů, popřípadě klientů z řad nečlenů a aby skutečnost, že má někdo byt nebo garáž pod správou našeho družstva se stala odměnou.

Děkuji za pozornost!

M. Hnyk