

Vážené dámy, vážení pánové

Vážené delegátky, vážení delegáti

Letošní zprávu místopředsedy družstva bych rád rozdělil do dvou hlavních částí. První bude věnována jako již tradičně hospodaření družstva za uplynulý rok, a to především s důrazem na významné položky účetnictví. Ve stejném duchu bych pak rád pokračoval i v druhé části, kterou bych, a to s ohledem na dnešní program schůze, věnoval rekapitulaci významných hospodářských skutečností za období mé funkce ekonoma a místopředsedy představenstva.

Uplynulý hospodářský rok lze označit jako návrat k normálu, roky 2008 a 2009 byly z pohledu dlouhodobých hospodářských výsledků družstva výjimečné. Kdy za rok 2008 zaznamenalo družstvo historicky první a tudíž i největší ztrátu z hospodaření, avšak v roce následujícím pak nejvyšší dosažený zisk. Oba tyto extrémy se dle mého názoru promítly do běžného fungování družstva pozitivně. Vykázaná ztráta prověřila kvalitu Stanov družstva i kompetentnost Vás delegátu při přijetí usnesení o způsobu její úhrady. Neobvykle vysoký zisk v následujícím roce, pak připravenost jednotlivých zajišťovacích fondů družstva, které mají za cíl kompenzovat popsané výkyvy hospodaření a poskytovat v tomto ohledu členům družstva jistotu.

Stále významnější roli v hospodaření družstva získává výkon správy pro cizí subjekty a realizace výnosů z pronájmu nemovitého majetku družstva. Plně v souladu s tímto trendem, se také v posledních letech ubírají investiční záměry družstva, jejichž výsledkem by mělo být vytvoření pevných základů, pro nabídku konkurenceschopných služeb, které má družstvo dlouhodobě záměr poskytovat. Je nasnadě, že v tomto trendu je nutné pokračovat i v dalších etapách vývoje družstva.

Pozitivně se v hospodaření družstva odráží i výnosy z finančního majetku. Význam tohoto majetku bude v dlouhodobém horizontu bude upadat, a to především v důsledku očekávaného dynamického vývoje skladby nemovitého majetku ve správě v dalších letech. Již nyní stále více společenství vlastníků, která vznikla a dále vznikají z bytových domů donedávna vlastněných družstvem, hospodaří se svými finančními prostředky samostatně prostřednictvím vlastních běžných účtů.

Výčet hospodářských operací s kladným vlivem na hospodaření družstva bych uzavřel i nemalým příspěvkem správy družstva, který spočívá v hospodárném přístupu zaměstnanců družstva ke spotřebnímu materiálu, nakupovaným službám a energiím a také optimalizaci mzdového ohodnocení zaměstnanců a zaměstnaneckých výhod.

Negativním způsobem se pak do hospodaření promítly zejména rostoucí náklady na výkon správy nemovitého majetku, a to zejména ty, které zatím nelze ovlivnit ani aktivním přístupem, ba právě naopak, aktivním přístupem dochází ke zvýšení nákladů. Řeč je o nárůstu pohledávek za uživateli bytů a s nimi spojené vyšší náklady na poštovní, telefonní služby, kancelářské potřeby atp. Růst pohledávek za úhrady spojené s užíváním bytů se v meziročním porovnání stal opravdu problémem číslo jedna, kdy nárůst o cca 1 mil. Kč je historicky největším.

Mezi další náklady ovlivňující negativním způsobem výsledky hospodaření lze zařadit i odpisy nemovitého majetku a další náklady spojené s jeho údržbou.

Družstvo během uplynulého roku zajišťovalo všechny hospodářské operace spojené jak s běžnou činností tj. zajišťování potřeb svých členů, tak i operace spojené s hospodářskou činností, kam je možné zařadit výkon správy pro cizí právní subjekty, výnosy z finančního majetku a výnosy z pronájmu movitého majetku družstva. Dosažený hospodářský výsledek ve výši 2006 tis. jako hlavní ukazatel úspěchu či neúspěchu, odpovídá účetním operacím, které družstvo za uplynulý rok zaevidovalo.

Druhou část své zprávy, tedy rekapitulaci významných hospodářských skutečností, bych rád začal tou, která je pro mnohé sice samozřejmostí, avšak její udržení je spojeno se stále vzrůstajícím úsilím a v některých případech

i mravenčí prací. Jedná se obecně o dobrou hospodářskou kondici družstva, tedy jeho schopnost plnit si své závazky, a to ve všech rovinách tj. jak ve vztahu ke svým členům tak i v obchodních vztazích. Dynamický vývoj družstva v posledních letech, který jde proti základním ideám družstva popsaný stav komplikuje, avšak i kvalitní rozhodnutí vás delegátů přispěli k jeho udržení.

Další významnou skutečností je ta, že se podařilo vždy zajistit dostatek finančních prostředků na údržbu nemovitostí, a to i na plánované rekonstrukce či modernizace bytových domů většího rozsahu. Zajištění finančních prostředků je řešeno nezřídka kdy i v rovině investičního úvěru. Z tohoto důvodu družstvo neustále rozšiřuje svou spolupráci s předními bankovními domy a jako důvěryhodný partner získává od těchto bankovních domů pro své členy odměnu v podobě výhodnějších nabídek.

Stejný přístup uplatňovalo družstvo i při pojištění majetku ve vlastnictví správě, kde se mu otevřeným dialogem podařilo získat dlouholetého, ale především spolehlivého partnera. Tomuto odpovídá i počet úspěšně uzavřených pojistných událostí, zejména pak plnění z nich realizovaných a dále také cena pojistného.

Poslední významnou oblastí, kterou bych rád zmínil je dlouhodobě ekonomicky ošetřená výše Poplatku správci budovy. Jeho výše se po celou dobu volebního období nezměnila, což lze především s ohledem na výše popsaný vývoj hodnotit jako úspěšné.

Závěrem své zprávy bych rád řekl, že mým osobním cílem v dalších letech bude zajistit dostatek finančních prostředků jak pro vlastní fungování družstva jako právnické osoby, tak pro bezproblémové zajištění poskytovaných služeb tj. oprav a údržby nemovitostí a dodávky služeb spojených s užíváním bytů. Pokračovat v poradenské činnosti v oblasti správy nemovitostí pro své obchodní partnery.

Děkuji za pozornost!

M. Hnyk