

Vážené dámy a pánové,

v této zprávě místopředsedy představenstva bych Vás rád podobně jako už to přede mnou udělal, předseda družstva pan Matějka, informoval o činnosti správy družstva v uplynulém roce 2006. Vzhledem k tomu, že zároveň zastávám i funkce ekonoma, dovoluji si Vám přiblížit činnosti správy právě z pohledu ekonomie a peněz.

V uplynulém roce proběhla, a to nejen z pohledu ekonomiky a peněz, v družstvu velká spousta změn. Za všechny bych vzpomenu ty, z mého pohledu nejdůležitější, a tou byly: volba nového představenstva, ukončení spolupráce družstva s firmou pan Fotra FOTATHERM, přijetí Směrnice řešící hospodaření s finančními prostředky na fondech oprav a za poslední pořízení nového informačního systému.

Rád bych začal tím posledním, a tím je pořízení nového informačního systému. Zvládnutí této z pohledu konečného uživatele nevýznamné změny, znamená pro samotné družstvo a jeho další vývoj velký posun vpřed a já bych si ho dovilil označit za klíčové. Osobně znám mnoho správců z řad družstev, které stav současné legislativy a stále náročnější požadavky vlastníků, nutí ke změně svých informačních systémů. Konečného rozhodnutí o takovéto změně se ale obávají, a tak je cíleně oddalují a nezřídka se mu snaží i vyhnout. Z tohoto ohledu jsem osobně velmi rád, že o změně informačního systému v našem družstvu rozhodlo, po zodpovědném výběru ještě předchozí představenstvo a dalo tak větší prostor k jeho zavedení.

Pořízení nového informačního systému umožní družstvu jako správci zvýšit rozsah poskytovaných služeb především z pohledu vlastníků a nájemců bytových jednotek, adresnější sledování finančních prostředků ve fondech oprav a záloh spojených s užíváním bytu, dále pak snadnější přípravu podkladů pro vymáhání případných pohledávek ze stran nájemců a vlastníků a v neposlední řadě i podstatné zvýšení kultury poskytovaných služeb s ohledem na rozvoj moderních technologií.

Další činností, do které jsem měl možnost v uplynulém roce zasáhnout, byla příprava a následné schválení Vnitrodružstevní směrnice, upravující hospodaření na položkách dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového fondu v domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví družstva, zkráceně fondu oprav. Proces vlastní přípravy mě osobně v celku potěšil. V připomínkovém řízení se sešlo mnoho podnětných návrhů a připomínek, a to jak ze strany členů představenstva a kontrolní komise, tak i ze strany v uvozovkách řadových členů našeho družstva. Myslím a doufám, že s tímto názorem nebudu osamocen, když prohlásím, že se nám podařilo společně vytvořit poměrně kvalitní dokument, respektující především všude vzpomínanou solidaritu družstevního soužití a průběžnou změnu vlastnických struktur v jednotlivých domech. Za všechny tyto podněty a připomínky bych chtěl jménem představenstva všem, kteří se na jejím vypracování podíleli poděkovat a ostatní ujistit o tom, že přijatá směrnice by neměla tak řečeno zkamenět, tj. stát se předpisem bez možnosti dalšího vývoje.

Mezi hlavní změny vyplývající z přijaté směrnice bych uvedl za první, přesné vymezení vlastní tvorby a čerpání fondu oprav a za druhé posílení tvorby fondu oprav společných částí domu, všem dobře známý fond oprav konstrukce na úkor zrušení tvorby fondu oprav bytové jednotky. S odstupem času bych si dovilil označit přínos obou těchto změn jako pozitivní. Přesné vymezení

tvorby a čerpání pomohlo všem zúčastněným stranám k čitelnějšímu hospodaření na položkách fondu oprav a o přínosu posílení tvorby fondu oprav konstrukce není nutné dlouze hovořit.

Dalším bodem, u kterého bych se rád zastavil, je ukončení spolupráce s firmou pana Fotra, která poskytovala družstvu po dlouhé roky služby v oblasti rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu mezi konečné spotřebitele. Impulsem pro ukončení spolupráce, kterou bych si i za tu poměrně krátkou dobu mé funkce na družstvu dovolil označit jako bezproblémovou, bylo osobní rozhodnutí pana Fotra. Správa družstva byla tímto ale postavena před problém jak zajistit další fungování této služby pro své členy. Režimy jak tuto službu zajistit jsou v podstatě pouze dva: a) dodavatelským způsobem tj. firma s obdobnou náplní činnosti jako měl pan Fotr a b) zajistit tuto službu vlastními silami v rámci nového informačního systému.

Osobně jsem rád, že i po nelehké diskuzi zvítězila varianta zajištění této služby pro své členy vlastními silami a podařilo se tak pod křídla družstva vrátit činnost, kterou by podle mého názoru mělo zajišťovat právě samo družstvo. Spoustu problémů a nepříjemností toto rozhodnutí jistě přinese, ale mohu zodpovědně prohlásit, že pracovníci správy družstva jsou na ně připraveni. Letošní označme ho, jako první vyúčtování se nakonec podařilo. Nepoužívám záměrně žádných přídavných jmen a to ani špatných ani dobrých. Zatím myslím postačí konstatování, že vyúčtování je za uplynulý rok hotovo. Z dosavadních reklamací a stížností, které jsem měl možnost posuzovat, jsem si udělal několik vlastních závěrů, se kterými bych Vás rád seznámil. První se týkaly přehlednosti Protokolu vyúčtování – přehlednost je i podle mého názoru pro konečného uživatele určitě tím nejdůležitějším, být schopen si spočítat náklady za všechny poskytované služby by mělo být na prvním místě. Trochu tu ale vyvstává problém co s cenami za služby, které se v průběhu roku mění, například cena za GJ. Příslušná vyhláška ukládá správci tyto změny do výsledného protokolu uvádět. Dovolím si za všechny zodpovědně slíbit, že na výsledné podobě protokolu v průběhu tohoto roku zapracujeme.

Další reklamace se týkaly chybných odečtů stavů měřidel. Tato služba je spolu s instalací a odečty poměrových měřidel poskytována společností VIPA. Chybnými odečty mám na mysli, především záměnu stavů vodoměrů na studenou a teplou vodu. Reklamace této skutečnosti jsou samozřejmě uznány jako oprávněné.

Další stížnosti jsou ty, týkající se ceny poskytovaných služeb, zejména tepla a teplé užitkové vody. Osobně to přisuzuji faktu, že mnozí dodavatelé tepla upravili skokově cenu na počátku roku 2006 a uživatelům se tato skutečnost projevila až s ročním odstupem. V tomto případě nezbyvá než se obrnit trpělivostí a vysvětlovat.

Jako poslední skupinu bych uvedl stížnosti na způsob rozúčtování služby vytápění, prováděnou společností VIPA s.r.o. na základě poměrových indikátorů. Na tyto lze opět reagovat pouze trpělivým vysvětlováním, popřípadě uspořádáním semináře s jednatelem společnosti panem docentem Patočkou, který plánujeme v průběhu května na žádost uživatelů v Chrastavě.

Poslední bod své zprávy bych v krátkosti věnoval hospodaření družstva za uplynulý rok. Družstvo bylo z hospodářského hlediska členěno stejně jako v uplynulých letech na střediska bytového hospodářství tj. samostatně hospodařící ekonomické celky, kde náklady každého střediska jsou kryty z jeho výnosů realizovaných formou předpisu záloh spojených s užíváním bytů a na

nebytová střediska včetně Správy družstva; jejich úkolem je vytváření výnosů, které slouží k minimalizaci nákladů na správu, kterými jsou zatěžována střediska bytová.

Hospodaření družstva je i z vnitřního pohledu orientováno neziskově, tzn. že veškeré výnosy nebytových středisek jsou přednostně směřovány k minimalizaci nároků na příspěvek na správu družstva ze středisek bytového hospodářství.

Základní výsledky hospodaření za uplynulý rok 2006 vypadají následovně:

Dosažený účetní zisk za rok 2006	3.905.322,21	Kč
Daň z příjmu	1.283.160,00	Kč
Čistý zisk	2.622.162,21	Kč

Tyto výsledky hospodaření, stejně jako celé hospodaření družstva, bylo opět předmětem nezávislého auditu, který si družstvo nechalo zpracovat, obdobně jako v uplynulých letech, nad rámec platné legislativy. Výsledkem provedeného auditu hospodaření družstva je výsledná zpráva auditora obsahující i jeho výrok. Celý obsah této zprávy je k dispozici na webových stránkách družstva, popřípadě je k nahlédnutí na ekonomickém úseku správy družstva.

Návrh na rozdělení výše uvedeného zisku ve výši 2.622.162,21 Kč v představenstvem schválené formě je obsahem materiálů na dnešní jednání shromáždění delegátů. Jako podstatnou změnu předloženého návrhu vidím, posílení tvorby rezervního fondu – dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového fondu na úkor rozdělení zisku mezi členy družstva, jak tomu bylo v minulých letech. Představenstvo tento návrh vypracovalo jako reakci na stále se měnící vlastnickou strukturu ve spravovaných bytových domech.

Vážené dámy a pánové, děkuji Vám tímto za pozornost