

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 2007. Vzhledem k tomu, že zároveň zastávám i funkci ekonoma, dovolím si Vám přiblížit činnosti správy právě z pohledu hospodaření.

V uplynulém roce, nazvěme ho stabilizační, jsme se z pohledu ekonomiky a peněz, v družstvu snažili především o přesnější vymezení nákladů a výnosů jednotlivých středisek, na které je družstvo právě z pohledu vnitřního hospodaření členěno. Toto přesnější vymezení by mělo do budoucna lépe odpovědět na otázky efektivity vynaložených nákladů. Proto v tomto vymezení budu strukturovat i svoji zprávu.

První a hlavní činností družstva je stále a ještě nějakou chvíli zůstane výkon správy bytů a nebytových prostor pro členy družstva a poskytování služeb s ní souvisejících. Oblast ekonomiky v této činnosti je povětšinou upravena platnými právními předpisy, a to z pohledu obou skupin členů, tj. nájemců i vlastníků. Přesto jsme i v této oblasti dokázali v uplynulém roce také pozitivně ovlivnit výši „nákladů“, a to rozhodnutím představenstva OSBD o zrušení příspěvku na SČMBD. Další významnou skutečností bylo ošetření výše příspěvku na správu takovým způsobem, abychom v uplynulém roce, tak ani v tomto roce nemuseli přistoupit k úpravě stávající výše příspěvku na činnost správy.

Další činností, kterou bych rád ve svém taxativním výčtu vzpomenu, je výkon správy bytů a nebytových prostor pro naše „bývalé“ členy, nyní již v pozici samostatně hospodařících subjektů, SVJ a dále i výkon správy bytů a nebytových prostor pro cizí nově příchozí subjekty. Všechny činnosti v této oblasti musí družstvo provádět minimálně se stejnou péčí, jakou věnuje výkonu služeb pro své kmenové členy. Je nutné si uvědomit, že tato pozice je pro družstvo z pohledu jeho další existence klíčovou, neboť počet bytů ve vlastnictví družstva se podle Výroční zprávy za rok 2007 blíží 50%. V této oblasti se nám velmi osvědčilo pořízení nového informačního systému a také vytvoření pracovního místa, jehož pracovník nejen, že obstarává základní účetní agendu těchto subjektů, ale řeší i aktuální problémy spojené s výkonem správy. Do dalšího období uvažujeme, vzhledem k nárůstu počtu spravovaných objektů k dalšímu posílení tohoto úseku. Výnosy, které družstvo realizuje z této činnosti, slouží především k úhradě nákladů souvisejících s touto činností a dále k minimalizaci příspěvku na správu pro naše členy.

Pronájem nebytových prostor je další významnou činností, která zajišťuje finanční prostředky jednak pro činnost středisek bytového hospodářství nezanedbatelnými dotacemi do fondu oprav, ale zároveň slouží k minimalizaci příspěvku na správu pro naše členy, to v případě pronájmu nebytových prostor „vlastněných“ 100% družstvem, v tomto případě se jedná o skladové hospodářství a administrativní budovu. U pronájmu nebytových prostor na střediscích bytového hospodářství jsme již přede dvěma lety přistoupili ke změně dosavadního způsobu zdaňování těchto příjmů. Tato změna samozřejmě opět souvisí s dramatickou změnou vlastnické struktury v jednotlivých bytových domech a spočívá v tom, že družstvo vyhotoví každému spoluvlastníkovi potvrzení o výši příjmů z těchto pronájmů a tento si je zahrne do svého daňového přiznání. Přínosem změny je průhlednější evidence a dále odstranění legislativního rozporu v otázkách zdanění takovýchto příjmů. V oblasti pronájmu prostor „vlastněných“ družstvem je naším jednoznačným zájmem zvyšování výnosů plynoucích z těchto pronájmů. Naše plány jsou trochu v rozporu se současným stavem smluv, které tyto příjmy zajišťují, neboť smluvní vztahy jsou nejen z pohledu výše nájmu již zastaralé, ale neodpovídají ani současným požadavkům v oblastech inventarizace majetku, požárních a bezpečnostních předpisů. Naším cílem pro letošní rok náprava smluvních vztahů minimálně do takové podoby, která by družstvu zajistila na jedné straně jejich udržení a na straně druhé zvýšené výnosy v dalších letech.

Poslední významnou oblastí ekonomiky je správa svěřených finančních prostředků. I tyto příjmy samozřejmě znamenají výnosy, osobně si ale myslím, že jejich výše neboli přínos pro družstvo, bývá často některými členy zveličován. Tyto výnosy stejně jako ty z činností výše jmenovaných, slouží k minimalizaci

příspěvku na správu. Druhá a z mého pohledu významnější úloha je v diverzifikaci finančních prostředků tj. vytvoření takového portfolia, které pomůže družstvu přestát výkyvy na finančním trhu. Tato skutečnost nám pomohla například významně korigovat nepříznivý vývoj na peněžních trzích v uplynulém roce.

Tolik tedy k vymezení hlavních ekonomických činností družstva a dále bych vzpomenu další činnost, do které jsem měl možnost v uplynulém roce zasáhnout a provedl stručnou rekapitulaci výsledků hospodaření družstva.

Uvedenou činností byla příprava a následné schválení Vnitrodružstevní směrnice, upravující vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů. 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.

Poslední bod své zprávy bych v krátkosti tradičně 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 2007 vypadají následovně:

Dosažený účetní zisk za rok 2007	1.651.067,59	Kč
Daň z příjmu	663.360,00	Kč
Čistý zisk	987.707,59	Kč

Tyto výsledky hospodaření, stejně jako celé hospodaření družstva, bylo opět předmětem nezávislého auditu, který si družstvo nechalo zpracovat, obdobně jako v uplynulých letech. 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 987.707,59 Kč v představenstvem schválené formě je obsahem materiálů na dnešní jednání shromáždění delegátů. Jako podstatnou změnu předloženého návrhu vidím posílení tvorby nově vytvořeného Rezervního fondu.

Vážené dámy a pánové, děkuji Vám tímto za pozornost