

Vážené dámy a pánové,

dovolte mi, abych i já Vás dnes přivítal na dnešním shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva. Ve své zprávě místopředsedy představenstva bych rád stručně okomentoval právě uplynulý rok z pohledu dosažených hospodářských výsledků a dále bych se v krátkosti věnoval některým oblastem hospodaření, které kompenzují Poplatek správci budovy.

Dosažené hospodářské výsledky lze stručně ohodnotit jako dlouhodobě nejlepší. Došlo ke zlepšení téměř všech základní ukazatelů, ze kterých bych rád připomněl především dosažený zisk, ale dále snížení pohledávek z obchodního styku a v neposlední řadě i objem spravovaných finančních prostředků.

Dominantním faktorem, který stejně jako v loňském roce výrazně ovlivnil výsledek hospodaření družstva, lze označit dlouhodobý finanční majetek. U tohoto majetku došlo, v porovnání s předchozím účetním obdobím, k ovlivnění hospodaření pozitivním směrem. Portfolio nejenže umazalo ztráty z předchozího účetního období, ale úspěšně pokračovalo po celý rok v růstu. Z tohoto pohledu se s odstupem času jeví, jako kvalitní a předvídatelné, rozhodnutí představenstva Okresního stavebního bytového družstva, které potvrdilo zachování skladby portfolia i při jeho, dnes již můžeme říci, dramatického poklesu.

Realizovaný zisk z hospodaření za rok 2009 činí 6.111 tis. Kč po zdanění. Konečnou výši tohoto zisku velmi příznivě ovlivnilo i hospodaření ostatních nebytových středisek, kterými jsou pronájmy nebytových prostor a výkon správy nemovitého majetku pro společenství vlastníků jednotek, bytová družstva vzniklá privatizací bytového fondu a nečleny družstva.

O dobré hospodářské kondici družstva svědčí i ta skutečnost, že je schopné dlouhodobě plnit všechny své závazky, které vyplývají z jeho činnosti, a to nejen ve vztahu ke svým obchodním partnerům, ale i k obchodním partnerům právnických osob, které družstvu svěřily správu svého nemovitého majetku a finančních prostředků.

S tímto faktorem velmi úzce souvisí i potřeba zajištění potřebného objemu finančních prostředků na všechny jeho činnosti. Činnosti, které družstvo zajišťuje, je velká spousta a nezdá se, že se netýkají ani hlavního poslání družstva a tím je uspokojování bytových potřeb svých členů a služeb s tímto spjatých. Přesto si dovoluji tvrdit, že právě tato oblast je pro družstvo prozatím prioritou. A tato situace zůstane stejná minimálně do doby, kdy postupující „privatizace“ družstevního bytového fondu, lze-li takto převody bytů do osobního vlastnictví členů nazvat a s tím spojený pokles členské základny, neurčí družstvu prioritu novou.

K zajištění finančních prostředků pro tuto oblast, tedy uspokojování bytových potřeb svých členů a služeb s tímto spjatých, využívá družstvo především jejich pravidelné měsíční úhrady. Tyto, ale zpravidla pokrývají pouze základní tzv. ekonomicky oprávněné náklady spojené se správou nemovitosti, tj. opravy a údržbu nemovitosti, dodávku služeb a další tzv. režijní náklady, kam patří pojištění nemovitosti a daň z nemovitosti.

Pokrytí všech dalších nákladů, které jsou zahrnuty v měsíčním rozpise našich členů jako Poplatek správci budovy, se ale již v posledních letech nedaří. Důvodem neúspěchu však není neohospodárnost při jeho využití, ale především rychlý růst nákladových položek vynucených změnou legislativy. Poslední takovouto změnou bylo zavedení odvodu zdravotního pojištění z odměn Vás funkcionářů. Tento zákonný, odvod spolu s obecnou daňovou neuznatelností funkcionářských odměn, je pro hospodaření družstva citelným zásahem, neboť i tyto náklady jsou také součástí zmíněného Poplatku správci budovy.

Celá situace kolem funkcionářských odměn je složitější v tom, že zatímco růst ostatních nákladových položek je možné s velkým úspěchem eliminovat výběrem vhodného dodavatele, tak zde tato možnost není. Osobně si, ale myslím, že takto je to správně! Neboť já a spolu se mnou i ostatní členové představenstva, jsme skálopevně přesvědčeni o smyslu a přínosu Vaší práce a jakékoliv úvahy o snížení ohodnocení nepřipustíme.

Do budoucna bude však nutné, a to již v horizontu několika měsíců, přijmout některé změny. Nejvýraznější změnou bude můj návrh na vytvoření nové složky měsíčního rozpoisu, která by měla sloužit výhradně k zajištění zdrojů pro Vaše ohodnocení. Přímý přínos této změny vidím v tom, že dojde k okamžité stabilizaci popsané situace z pohledu zajištění zdrojů a dva nepřímé přínosy vidím v tom; že za prvé, bude běžným uživatelům zřejmé, že s výkonem funkce je spojen i určitý díl odpovědnosti, kterou je potřeba ohodnotit; a druhý, který by s ohledem na postupující privatizaci, měl ulehčit situaci statutárního orgánu nově vzniklého společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou, který vykonává obdobné činnosti jako Vy a nezřídka kdy doslova a do písmene prosí ostatní členy o příspěvek, byť pouze na prosté pokrytí svých nákladů. Celý efekt druhého přínosu je v tom, že nově vzniklá společenství zpravidla zachovávají skladbu měsíčního rozpoisu, a tak je zde předpoklad, že zachovají i tuto složku a pouze její výši přizpůsobí potřebám společenství.

Velmi významnou oblastí, která již není součástí měsíčního rozpoisu plateb, ale přesto stabilně přispívá k zajištění zdrojů na činnost družstva a pomáhá tak dlouhodobě ekonomicky ošetřit výši Poplatku správci budovy, je pronájem nebytových prostor. Pronájmy společných prostor evidujeme v družstvu dvojího druhu. Mezi ty první patří pronájmy společných částí na bytových domech. Tyto jsou však výhradně součástí hospodaření příslušného bytového domu, a tak nemají, vyjma daňové povinnosti, významný dopad na hospodaření družstva. Mezi ty druhé, pak patří pronájmy nebytových prostor v technických budovách a stavbách, které jsou v majetku družstva.

K zajištění stabilních příjmů z této oblasti, bylo nutné v posledních letech rozhodnout o některých investičních akcích, které by toto měly zajistit. Konečným cílem je pak stav, kdy ve smyslu řádné péče o svěřený majetek, budou prostory a služby poskytované na úrovni odpovídající požadovanému nájemnému. Cílem je také získat důvěryhodné a ekonomicky stabilní nájemce, kteří budou prostory užívat dlouhodobě.

Poslední oblastí, která také ekonomicky ošetřuje výši Poplatku na správu, je hospodaření na položkách dlouhodobého finančního majetku. Tedy finančními nástroji, které mají především za cíl snížit riziko kumulace peněžních prostředků mimo rámec tzv. objemu pojištěných vkladů. Již v úvodu své zprávy jsem shrnul pozitivní vliv tohoto majetku v uplynulém roce.

I přes uvedený důvod, tj. snížení rizika kumulace peněžních prostředků, se často setkávám s názory našich členů, že zajištění rizika tímto způsobem je pro družstvo příliš riskantní. Osobně tyto názory připisuji spíše k obecné nedůvěře tohoto způsobu zajištění či zhodnocení finančních prostředků. Navíc je leckdy členy opomíjena i ta skutečnost, že družstvo disponuje finančním majetkem, který se zpravidla v několika řádech liší od finančního majetku jich samých.

Proto bych i Vás rád ujistil, že ke správě finančního majetku je přístupováno s vysokou mírou zodpovědnosti a s respektem ke známým rizikům. Toto své tvrzení opírám o dosavadní více než desetileté zkušenosti družstva s tímto způsobem správy finančního majetku a také o aktuální složení portfolia dlouhodobého finančního majetku družstva, které zahrnuje především dluhopisy České republiky, popřípadě podíly ve fondech na ně zaměřené, dále hypoteční zástavní listy a dalších státních či korporátních dluhopisy. Z pohledu investičního bankovníctví se jedná o konzervativní tituly, kde je nízký výnos vykoupen dobrou likviditou. Družstvo také nespravuje tento majetek vlastními silami, ale využívá služeb externích partnerů, kterými jsou: ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB a ČP INVEST investiční společnost, a. s. a od roku 2009 nově i Conseq Investment Management, a.s.

Tolik tedy rozbor všech hlavních činností, kterými se družstvo snaží svým členům, kteří ještě nejsou členy některého z nově vzniklých společenství vlastníků jednotek, alespoň z části kompenzovat výši Poplatku správci budovy. Věřím, že informace uvedené v mé dnešní zprávě, byli pro Vás přínosné a ujistili Vás o tom, že i přes trvalý pokles členské základny je poskytování služeb členům jasnou prioritou současného vedení.

Děkuji za pozornost

Michal Hnyk