

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 opět 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 výborné. 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 výrazně ovlivnil výsledek hospodaření družstva, lze označit dlouhodobý finanční majetek. U tohoto majetku došlo, v porovnání s předchozím účetním obdobím, k výraznému ovlivnění hospodaření pozitivním směrem.

Realizovaný zisk z hospodaření za rok 2012 činí 6.223 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. V konečném důsledku ovlivnila čistý zisk také nulová daň z příjmu, kde družstvo využilo možnost daňových odpisů bytových jednotek postavených v režimu, tzv. DBV (družstevní bytová výstavba s úvěrovou či jinou spoluúčastí státu).

Především dosažené výnosy z pronájmu lze hodnotit jako výborné, neboť dlouhodobý trend v této oblasti služeb není pozitivní. Nabídek na pronájmy nebytových prostor je v posledním období stále více, avšak poptávka po nich má naopak výrazně klesající tendenci.

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. Činností, které družstvo zajišťuje, je velká spousta a nezřídka kdy 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 režijní náklady, kam patří pojištění nemovitosti a daň z nemovitosti.

Pokrytí všech dalších nákladů, které jsou zahrnuty v měsíčním rozpisu našich členů, jako je Poplatek správci budovy, se ale již v posledních letech nedaří. Důvodem neúspěchu však není nehospodárnost při jeho využití, ale především rychlý růst nákladových položek. V posledních letech zejména pak nákladů spojených s distribucí pošty.

Velmi významnou oblastí, která již není součástí měsíčního rozpisu 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, byly v posledních letech realizovány významné investiční akce, kterými se toto daří 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, což se prozatím úspěšně daří.

Poslední oblastí, která také ekonomicky ošetřuje výši Poplatku na správu, je hospodaření na položkách dlouhodobého finančního majetku. Tedy finanční nástroje, které mají především za cíl snížit riziko kumulace peněžních prostředků mimo rámec tzv. objemu pojištěných vkladů. Již v úvodu své zprávy jsem pak 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 přistupováno s vysokou mírou zodpovědnosti a s respektem ke známým rizikům. Toto své tvrzení opírám o dosavadní, více než patnáctileté 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 další státní či korporátní 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., Conseq Investment Management, a.s. a od letošního roku nově Česká spořitelna a.s., Institucionální správa aktiv. Realizované výnosy ze správy tohoto majetku v uplynulých letech výrazně přispěly k zjištění dostatku finančních prostředků pro zamýšlenou výstavbu nové administrativní budovy družstva.

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, byly pro Vás přínosné a ujistily Vás o tom, že i přes trvalý pokles členské základny je poskytování služeb členům jasnou prioritou současného vedení.

Základní výsledky hospodaření za uplynulý rok 2012 vypadají tady následovně:

Dosažený účetní zisk za rok 2012	6.222.663,76	Kč
Daň z příjmu	0,00	Kč
Čistý zisk	6.222.663,76	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 bude k dispozici na webových stránkách družstva, popřípadě je k nahlédnutí na ekonomickém úseku správy družstva.

Návrh na rozdělení výše uvedeného zisku ve výši 6.222.663,76 Kč v představenstvem schválené formě je následující: sociální fond – 300 000,00 Kč, pronájem společných částí – 217 170,85 Kč a rezervní fond – 5 705 492,91 Kč.

Vážené dámy a pánové, děkuji Vám tímto za pozornost

Michal Hnyk