

Vážené dámy a pánové,

Vážené delegátky, vážení delegáti

v této zprávě místopředsedy představenstva bych Vás rád, podobně jako už to přede mnou udělal, předseda družstva pan Miroslav Matějka, informoval o činnosti správy družstva v uplynulém roce 2011. Vzhledem k tomu, že zároveň zastávám i funkci ekonoma, dovolím si Vám přiblížit činnosti správy právě z pohledu hospodaření.

V uplynulém roce, nazvěme ho dobrý, jsme se z pohledu ekonomiky a peněz, v družstvu opět snažili o zajištění dostatku finančních prostředků pro všechny činnosti, které má družstvo za povinnost zajišťovat, tedy jak pro vlastní fungování družstva jako právnické osoby, tak pro bezproblémové zajištění poskytovaných služeb. Pokračovali jsme i v poradenské činnosti v oblasti správy nemovitostí pro své obchodní partnery.

První činností družstva, které se budu věnovat je 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. A byla to právě legislativní změna, která se pozitivním způsobem promítla do hospodaření střediska zahrnující tyto činnosti. Změna se týkala zrušení osvobození výnosů z nájemného od daně z příjmů. Doposud byla „chybně“ nastavená kalkulace jednotlivých složek nájemného kompenzována, ve smyslu platného znění Stanov, se Statutárním fondem družstva. Hospodářský výsledek z účetních operací bytových středisek musel být nulový anebo záporný, neboť předešlá legislativní úprava „nepřipouštěla“ tzv. ziskovost nájemného. Odstraněním této úpravy a přijetím Směrnice o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, umožnilo kompenzovat dosažený výsledek hospodaření na bytovém středisku s ostatními tj. nebytovými. Další významnou skutečností bylo i ošetření výše příspěvku na správu takovým způsobem, abychom v uplynulém roce nemuseli u členů 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 příchodící 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 již dávno klíčovou, neboť počet bytů ve vlastnictví družstva, podle Výroční zprávy za rok 2011, klesl na 28%. V této oblasti jsme se v uplynulém roce snažili především rozšířit počet informačních kanálů, kterými bychom mohli předávat všechny potřebné informace spojené se správnou nemovitého majetku zástupcům spravovaných subjektů. Výsledkem snahy je Zpravodaj, který družstvo začalo vydávat právě pro tyto subjekty. Zpravodaj by měl podle našeho záměru reagovat na aktuální otázky v problematice správy nemovitostí. Již první dvě čísla se setkala s pozitivním ohlasem. S ohledem na nárůst spravovaných subjektů, plánujeme v budoucnu vytvoření dalšího pracovního místa, jehož pracovník bude obstarávat základní účetní agendu těchto subjektů a řešit i aktuální problémy spojené s výkonem správy. 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, kterou se družstvo snaží minimalizovat příspěvek na správu pro naše členy. Družstvo se v uplynulém roce snažilo udržet si dlouhodobě stabilní obsazenost pronajatých prostorů, a to především dalšími investicemi do jejich rekonstrukce a modernizace a také aktualizací smluvních vztahů. Aktuální obsazenost se v loňském roce pohybovala okolo 90% a realizované výnosy byly ve výši cca 3000 tis. Kč.

V majetku družstva jsou družstva jsou i nebytové prostory, které již nejsou ve 100% vlastnictví družstva, jak je tomu v případě dříve jmenovaných. Jedná se o nebytové prostory, které jsou zpravidla společnými částmi bytových domů. Zde jsou realizované výnosy rozdělovány mezi jednotlivé vlastníky podle velikosti spoluvlastnického podílu. O čistý výnos je pak zpravidla navýšena dlouhodobá záloha na opravy a údržbu bytového fondu příslušného bytového střediska, kde byl výnos realizován.

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 právě 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 praktická realizace vnitrodružstevní Směrnice o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů. Význam této směrnice je pro vlastní funkci družstva naprosto zásadní, neboť po zrušení vyhlášky č.85/97 Sb. k 31. 12. 2010 neexistoval právní předpis pro stanovení jednotlivých složek předpisu nájemného.

Poslední bod své zprávy bych v krátkosti tradičně věnoval konkrétním výsledkům 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 2011 :

Dosažený účetní zisk za rok 2011	877.463,15 Kč
Daň z příjmu	247.090,00 Kč
Čistý zisk	630.373,15 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 630.373,15 Kč v představenstvem schválené formě je obsahem usnesení z dnešního jednání shromáždění delegátů.

Vážené dámy a pánové, děkuji Vám tímto za pozornost