

Z P R Á V A

o činnosti představenstva, hospodaření družstva za rok 2018 a návrh hospodářsko-finančního plánu na rok 2019

Vážení delegáti, vážení hosté,

představenstvo předkládá shromáždění delegátů zprávu o činnosti za minulý kalendářní rok, výsledky hospodaření družstva SBD Plzeň-jih se sídlem v Přešticích za rok 2018 a návrh hospodářsko-finančního plánu na rok 2019.

Poslední shromáždění delegátů uložilo představenstvu zajistit plnění těchto úkolů:

1.) Zajistit plnění hospodářsko – finančního plánu

Tento úkol byl splněn, jak vyplývá z předložených podkladů a z této zprávy.

2.) Projednat připomínky z diskuse – v diskusi na minulém SD vystoupili celkem dva delegáti:

V diskusi k navýšení poplatku na zajišťování správy bytů vystoupila paní Jaroslava Záveská z Horšic, která požádala o zdůvodnění rozdílné výše poplatku pro nájemce a vlastníky, kteří jsou také členy družstva. Na místě odpověděl předseda představenstva p. Majer – vysvětlil, že členové-nájemci na rozdíl od vlastníků jsou povinni hradit další poplatky navíc. Tyto argumenty byly následně na příkladech zopakovány při osobní návštěvě paní Záveské na družstvu.

V samotné diskusi pak pan Miloš Pech v souvislosti se snižujícími výnosy z úložek navrhl zabývat se výstavbou bytových domů jako alternativou zhodnocení volných úložek. I v tomto případě reagoval na místě předseda představenstva p. Majer – představenstvo již předtím k dlouhodobé návratnosti vyhodnotilo tuto možnost jako velmi rizikovou.

Představenstvo vzalo na vědomí vypořádání se s diskusními příspěvky již na shromáždění delegátů a rozhodlo, že tak není nutné na příspěvky ještě reagovat.

3.) Dále bylo uloženo obvodovým komisím a samosprávám sledovat hospodaření samospráv a v případě ztrátového hospodaření následně realizovat změnu plánu v průběhu roku 2018. I tento úkol byl ze strany OK a SA průběžně buďto samostatně popřípadě na základě upozornění správy družstva plněn.

Členové představenstva se v roce 2018 sešli celkem jedenáctkrát na svých pravidelných jednáních, kde se zabývali průběžně plněním úkolů vyplývajících z usnesení shromáždění, stanov družstva, požadavků obvodových komisí a samospráv, přičemž tomu bylo podruhé po celý rok v novém složení na základě výsledků voleb v roce 2016. V případě akutní potřeby byla navíc opět běžně využívána elektronická komunikace.

Na úvod vlastní zprávy bych jako vždy uvedl několik statistických údajů:

Družstvo mělo ke konci roku 2018 celkem 728 bydlících a 52 nebydlících členů. Ve správě družstva bylo ke konci roku 2018 celkem 3.069 bytů, z toho 793 jiných vlastníků.

Nadále pokračují převody bytů do vlastnictví ze zákona. V roce 2018 bylo převedeno 70 bytů do vlastnictví, což je o 31 více, než v roce 2017. Pro porovnání v roce 2005: 81 bytů, v roce 2006: 76 bytů, v roce 2007: již 104 bytů, v roce 2008: 127 bytů, v roce 2009: 118 bytů, v roce 2010: 104 bytů, v roce 2011 pak 160 bytů, v roce 2012: 90, v roce 2013: 74 bytů, v roce 2014: 76 bytů, roce 2015: 42, v roce 2016:44, v roce 2017: 39. Celkem tak bylo k 31.12.2018 převedeno zatím 1.729 bytů do vlastnictví členům družstva, kteří o převod požádali. Z celkového počtu bytů se jedná tedy o zhruba 70 % převedených bytů. Z tohoto počtu k 31.12.2018 zůstalo členy družstva 648 vlastníků, což je 38 %.

Na konci roku 2018 bylo evidováno 7 nevyřízených žádostí o převod bytových jednotek, od ledna 2019 bylo přijato dalších 23 nových žádostí (celkem 30 žádostí), z toho k dnešnímu dni vyřízeno 26 žádostí, tzn. v evidenci družstva zůstávají 4 nevyřízené žádosti. Mimo tuto statistiku nevyřízených žádostí zůstává nadále 25 členů družstva, kteří po podání žádosti nereagovali na výzvu družstva k podpisu smlouvy o převodu a má se tedy za to, že o převod do OV momentálně zájem nemají.

Co se týče vzniku tzv. společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou, povinnost zapsat takovéto společenství do rejstříku společenství u krajského soudu vznikla v roce 2018 u dalších 6-ti - bytových domů. Shromáždění vlastníků za účasti notáře pak bylo svoláno v roce 2018 v 7 případech.

V letošním roce by tato povinnost měla být splněna již u dalších 3 nových společenství. Celkem tak zbývá svolat první shromáždění již u 22 společenství. Do procesu postupného vzniku společenství opět vstoupil stát, a to novelou zákona č. 311/2013 Sb. účinnou od září 2018, kdy byla zcela zrušena hranice vzniku SVJ při poklesu podílu družstva pod 25 %. Dnes již tedy vzniká povinnost založit SVJ při poklesu podílu družstva pod 50 %. Pro ty budovy, kde vznikla povinnost nečekaně schválením novely běží přechodné období, které končí v září 2020. Zároveň platí výjimka pro nesplacené úvěry na rekonstrukce a opravy. O této skutečnosti byly předsedové dotčených SA informováni na podzimních aktivech předsedů SA.

Družstvo v roce 2018 rozšířilo svoji působnost o 4 objekty – **4 byty v Kotovicích, 4 byty ve Stodě a dva byt. domy po 6 bytech v Nových Mitrovicích. Od začátku tohoto roku pak 24 bytů v Přešticích, 4 byty v Dobřanech a 7 bytů v Kasejovicích.** Od července 2018 zajišťuje družstvo také správu na poli technické agendy pro 180 bytů města Přeštice, když postupně v rámci plánované privatizace bytového fondu bude do správy přejímat nově vznikající SVJ.

Pro úplnost statistických údajů bych ještě uvedl, že v loňském roce zaznamenalo družstvo celkem 19 převodů družstevních podílů, schváleno bylo 16 zapůjčení družstevních bytů a ve 146 případech došlo k zániku členství dohodou.

Z důvodu nefunkčního výboru svolala správa družstva v roce 2018 členskou schůzi SA ve třech samosprávách, když se v jednom případě podařilo výbor zvolit, ve druhém případě pak došlo dokonce k volbě výboru pro založení SVJ, v posledním případě bylo zvoleno družstvo jako statutární orgán (předseda) budoucího dnes již založeného SVJ. Funkci předsedy SVJ vykonává družstvo dnes již celkem u 9 SVJ (ve 2 případech v Olešné a Štáhlavech, v 1 případě pak v Přešticích, St. Plzenci, Dobřanech, Blovicích a Nepomuku). O tuto „službu“ je až nečekaný zájem, zatím je nabízena jen SVJ vzniklým z družstevních domů, a to za poplatek 73,- Kč/byt/měsíc s DPH, přitom další podmínkou je zachování funkce tzv. kontaktní osoby z řad bydlících o jehož výši odměny rozhodují vlastníci. Je na zvážení, zda z ekonomických důvodů nezavést paušální složku poplatku za celý dům zvláště pro malé objekty např. do 10 až 12 byt. jednotek.

Ani v roce 2018 se stále nepodařilo prosadit žádnou úpravu u nově platných zákonných předpisů v oblasti bydlení, a to ani přes dlouhodobé a opakované snahy vedení SČMBD (novelizace zejména NOZ, ZOK a navazujících předpisů). Proto také inicioval svaz celorepublikovou petici za posílení práv bytových družstev a společenství vlastníků, kterou podepsalo téměř 49 tis. občanů a 903 statutárních zástupců BD a SVJ (což obsahuje asi 480 tis. bytů ve správě). Tato petice byla nakonec předána až 14.1.2019 a to jen ministru spravedlnosti. Odpověď dnes již bývalého ministra Kněžinka je k dispozici na webu družstva.

Svaz českomoravských bytových družstev tak kromě nabídek výhodných služeb jako je pojištění, dodávky energií atd. nadále samozřejmě poskytuje metodické podklady jak pro členy-nájemce, tak pro vlastníky b. j. jako naposled v oblasti ochrany osobních údajů, zejména podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 účinného od 25. května 2018, naposledy pak metodiky pro zápis skutečného majitele družstva nebo SVJ nebo zajištění převodů bytů do OV i po uplynutí promlčecí lhůty.

Podle pořadníku nebyl v roce 2018 přidělen žádný byt uvolněný po dlužníkovi. V evidenci správy bylo celkem 5 dříve vyloučených členů (nájemců) pro neplacení nájemného za užívání bytu. Třem bývalým členům po zaplacení dlužných plateb a složení kauce ve výši 3měsíčních záloh a na základě kladného stanoviska příslušné SA umožnilo představenstvo byt nadále užívat na základě nájemní smlouvy jako s nečlenem družstva a na dobu určitou s možností prodlužování v případě plnění všech povinností člena, z toho jednomu členovi bylo na základě žádosti a po vyhodnocení zlepšené platební morálky zrušeno usnesení o vyloučení, aby mohl byt směnít za menší.

Jeden bývalý člen v Merklíně sice kauci složil, ale protože dosud neuhradil veškeré dluhy, nebyla s ním nájemní smlouva dosud uzavřena. Další bývalá členka ve Stodu nesložila ani kauci, a protože navíc stále nehradí měsíční zálohy, byla po neúspěšné výzvě k vyklizení bytu podána žaloba na vyklizení. Dnes již má družstvo rozsudek na vyklizení v právní moci, pokud ani nyní nebude byt předán družstvu, bude následovat návrh na výkon rozsudku exekucí. Uvolněný byt pak bude nabídnut zájemcům z pořadníku pro lokalitu Stod.

Na základě rozhodnutí člena družstva byl vrácen jeden nebytový prostor do užívání zpět družstvu. Jedná se o vestavěnou garáž v Kasejovicích, kde představenstvo rozhodlo o přímém prodeji do

osobního vlastnictví nejprve zájemcům z řad družstva poté i jinému občanovi, a to za cenu 50 tis. Kč. Protože se dosud nenašel zájemce o koupi za daných podmínek a následně ani nájemce, bude zřejmě rozhodnuto o změně užívání garáže na společnou část domu (tzn. zrušení garáže evidované v katastru nemovitostí).

Co se týče vlastnictví pozemků pod bytovými domy nebo pozemků souvisejícími s těmito domy, jako nedořešené tedy družstvo nadále eviduje pozemky u jedné budovy **ve Spáleném Poříčí**, které byly předmětem církevních restitucí. Pozemky jsou již druhým rokem ve vlastnictví Lesů ČR, které budou moci s pozemky nakládat až po prověření všech nevydaných pozemků ze strany Státního pozemkového úřadu, k čemuž zatím nedošlo. Teprve pak je bude moc družstvo od státu odkoupit. Stále se nedaří uzavřít dohodu o odkupu nebo zřízení věcného břemene pro 2 samosprávy v Merklíně s vlastníkem pozemků ZD Merklín, a to přes opakované navýšení kupní ceny z 50,- Kč na 300,- Kč/m² výměry ale jen zastavěných pozemků, když vlastník trvá na prodeji celé výměry, což by bylo pro obě SA likvidační. Užívání těchto pozemků je zatím nadále vyřešeno nájemní smlouvou. Úspěšně byla konečně dokončena směna přílehlých pozemků s obcí Chotěšov týkající se třech bytových domů (smlouvy jsou již registrovány v KN). Naopak se nepodařilo i přes souhlas dvou samospráv realizovat darování jednoho přílehlého pozemku městu Nepomuk. Nově družstvo eviduje žádost SA v Chotěšově o odkup přílehlého pozemku od Města Plzeň.

V následující části zprávy se budu věnovat problematice oprav a údržby.

Na středisku správy v Přešticích nebyly v roce 2018 prováděny zásadní investice, jen drobná údržba a opravy dle plánu s náklady do 50 tis. Kč. Dále byl pořízen majetek v hodnotě 90 tis. Kč nákupem nových uzamykatelných plechových skříní a úprav stávajícího nábytku pro splnění zákonných požadavků na ochranu osobních údajů (GDPR).

V roce 2018 bylo realizováno zateplení fasády u 1 družstevního domu ve Stodu. Dílčí zateplení štítů, průčelí nebo soklů bylo provedeno u 5 domů, rekonstrukce střešního pláště provedena u 4 domů, z toho u 2 plochých střech včetně zateplení. Výměna vchodových dveří u 5 domů. Sklepní okénka, schodišťová okna nebo lodžiové sestavy s vyzdívkou lodžiové stěny vyměněny u 2 domů. Výměna stoupaček vody, plynu a kanalizace provedena u 7 domů. Rekonstrukce stoupačích vedení elektřiny vč. výměny bytových jističů a rekonstrukce osvětlení společných částí provedeno ve 4 domech. Rekonstrukce domovních dorozumívacích systémů provedena u 6 domů. Pro jedno SVJ v Chlumčanech byla zajištěna realizace komplexní revitalizace domu.

Představenstvo nadále sleduje průběh likvidace nefunkčních septiků. V rámci družstva tak zbývá k likvidaci již jen 1 nefunkční septik u domu s povinností založení SVJ ve Štěnovicích, po jednom septiku SVJ ve Starém Plzenci a Přešticích, včetně úhrady adekvátního podílu za vývozu kalů z nefunkčního septiku v Blovicích, který by mělo likvidovat město Blovice.

Evidence požadavků samospráv a SVJ je od roku 2013 zajišťována prostřednictvím **informačního systému DOMUS**. V roce 2018 bylo technickým úsekem přijato a evidováno cca 550 požadavků samospráv a společenství na opravy a údržbu, z toho jich bylo 48 řešeno smlouvami o dílo s dodavateli. Oproti roku 2017, kdy bylo evidováno téměř stejné množství požadavků a z toho bylo uzavřeno 32 smluv o dílo došlo **nárustu počtu uzavřených smluv v řádu 50 %!!!** V roce 2019 je aktuálně evidováno již cca 230 dalších požadavků, a bylo již uzavřeno dalších 25 smluv o dílo. Požadavky na opravy a údržbu jsou postupně vyřizovány v došlém pořadí a pokud možno, i s ohledem na jejich důležitost. Současně družstvo nabízí samosprávám a spravovaným SVJ (za poplatek 4.000,- Kč) v zimním období provedení termovizního měření bytových domů vlastní termovizní kamerou, včetně vypracování protokolu o výsledku měření. Požadavky na kontrolní měření přijímá technický úsek družstva. V zimě 2018/2019 provedli pracovníci technického úseku měření u 12 bytových domů.

Celkový objem realizovaných rekonstrukcí bytových domů (okna, fasády, střechy, rozvody, vstupy) **včetně drobné údržby za rok 2018 činil 19 mil Kč**. V porovnání s objemem rekonstrukcí a oprav v roce 2017, kdy tato suma činila **21 mil. Kč, se tak jedná o pokles ve výši 10 %**, což je zapříčiněno zejména vznikem SVJ s vlastním účtem a také realizací většího počtu investičně méně náročných oprav domů. **U těchto SVJ a Nájemního bytového družstva Přeštice objem realizovaných prací naopak narůstá.** Předpoklad objemu oprav na rok 2019 činí 20 mil. Kč.

O finanční pomoc družstva v roce 2018 nepožádala žádná samospráva. Ani v roce 2019 zatím neevidujeme žádné žádosti o poskytnutí finanční pomoci.

V oblasti dotávek tepla a teplé vody byl v roce 2018 v Přešticích úspěšně ukončen zkušební provoz po rekonstrukci stávajících předávacích stanic v domech v rámci zkvalitnění provozu CZT, který realizovalo město Přeštice, včetně zbudování nových stanic domech, které byly dosud připojeny na společné stanice v sousedních domech. V příštím období nás čeká příprava plynofikace dvou bytových domů ve Štáhlavech, dosud vytápěných ze společné uhelné kotelny. Tu bude možno provozovat už jen do konce roku 2020, kdy bude nutno staré uhelné kotle vyřadit a nahradit novým zdrojem. S nejvyšší pravděpodobností na zemní plyn.

Nyní krátká informace k provozu naší fotovoltaické elektrárny. Na základě provozních dat elektrárny za rok 2018 lze konstatovat, že družstvem **plánovaný výnos pro rok 2018 ve výši 100.000,- Kč byl dokonce mírně překročen. Celkový výnos fotovoltaické elektrárny byl vyčíslen na 113 tis Kč.**

Dále informace k povinnostem vyplývajícím ze zákona č. 406/2000 Sb. (o hospodaření energií). Přestože novela prováděcího předpisu není stále k dispozici, družstvo má u svých domů povinnost zpracování PENB již od roku 2016 splněnou. Nadále nabízíme zajištění zpracování PENB pro SVJ, která dosud průkaz neobjednala.

Rovněž u povinné instalace IRTN má družstvo ve všech domech s centrální dodávkou tepla nebo domovní kotelnou indikátory osazeny, vyjma domu v Čížkově, kde budou IRTN osazeny v letošním roce. V rámci družstva tak zůstávají bez IRTN již jen 2 zmiňované domy ve Štáhlavech, vytápěné uhelnou kotelnou bez možnosti regulace dodávky tepla.

Čerpání podpory na opravy bytových domů ze strany státu je v současnosti řešeno pomocí tří dotačních titulů. Z programu „Panel 2013 +“ určeného pro panelové i zděné bytové domy je poskytována dotace až do výše 90 % investičních nákladů formou zvýhodněného bankovního úvěru. Pro letošní rok 2019 je rozpočet programu 250 mil. Kč. Program „Nová zelená úsporám“ je i v roce 2019 možno využít pouze pro bytové domy v lokalitě Praha. O podporu z Integrovaného regionálního operačního programu (tzv. „IROP 2014-2020“) je možno žádat na základě nové výzvy MMR č. 78 již jen do 29.11.2019. Jedná se o přímé dotace na snižování energetické náročnosti budov vyplácené po dokončení akce. V rámci družstva aktuálně zajišťujeme prostřednictvím odborné firmy DPU Revit, s.r.o. přípravu projektových dokumentací a podkladů pro podání žádostí celkem pro tři domy. Jeden v Blovicích, kde je souběžně zakládáno dobrovolně SVJ a pro dvě SVJ (1 v Dobřanech a 1 v Přešticích).

Na aktivech samospráv byla samosprávám znovu podána informace o opětovném vyhlášení dotačního programu „Bytové domy bez bariér“, kdy příjem žádostí pro rok 2020 bude zahájen v říjnu 2019. Tímto vyhlášením bude program zřejmě ukončen. O možnost získání dotace až 50 % nákladů na zbudování nových výtahů a bezbariérových přístupů do čtyřpodlažních bytových domů neprojevila vážný zájem žádná samospráva ani spravované SVJ.

V roce 2018 nebylo na rozdíl od minulých let nutno řešit problematické **reklamace stavebních prací**. U jednoho SVJ ve Starém Plzenci stále evidujeme nevymozžené pohledávky na zhotoviteli zateplení fasády, firmě Sládek Stavby. SVJ se jako poškozený připojilo k probíhajícímu trestnímu řízení s nárokem na úhradu vzniklé škody.

V **oblasti nepovolených stavební úprav** bylo ve věci stavby dřevěného přístřešku v Nezvěsticích, nařízeno odstranění stavby přístřešku stavebním úřadem.

Další nepovolené úpravy byly zjištěny u několika bytů v SA Blovice čp.662. Až na jeden případ jsou již nedostatky vyřešeny. V případě nepovoleného vybourání příčky bude zřejmě družstvo nuceno po předchozí výzvě objednat na náklady vlastníka bytu statický posudek na prokázání možného zachování úpravy. Na členských schůzích samospráv a shromáždění vlastníků je tedy nutné neustále připomínat dodržování pravidel pro schvalování a provádění stavebních úprav bytů.

Na závěr bloku TÚ krátká informace z oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce. V roce 2018 nedošlo v rámci družstva k žádnému pracovnímu úrazu ani požáru. V rámci požárních prohlídek společných částí bytových domů, zajišťovaných družstvem, byla v roce 2018 u domů vybudovaných po roce 1975 navíc provedena kontrola plnění požadavků původních požárních zpráv z projektů domů. Dále byla provedena vizuální kontrola stavu výměn požárních vchodových dveří do bytů s požadovanou požární odolností 30 minut. Dle očekávání byl zjištěn poměrně velký počet výměn bytových požárních dveří bez předchozího projednání s družstvem. Zjištěné závady byly uvedeny do samostatného zápisu a předány spolu s revizní zprávou hydrantů na samosprávy a SVJ. Uživatelé bytů

již zasílají postupně doklady k nově osazeným dveřím. Doufejme, že se tak podaří situaci neřízené výměny požárních bytových dveří vyřešit pro zajištění bezpečnosti obyvatel domů.

Ještě, než začnu uvádět další ekonomické údaje, zastavil bych se u **dlužníků za platby na nájemném**. Celková evidovaná dlužná částka nájemců a vlastníků v družstevních domech v roce 2018 se průběžně pohybovala kolem 467 tis. Kč měsíčně (ve srovnání s rokem 2017 tak opět došlo k mírnému snížení a to o 56 tis. Kč). Z toho dlužná částka vymáhaná u nájemců činila 153 tis., od vlastníků pak 140 tis. Kč v průměru měsíčně, u SVJ s účtem u SBD pak 173 tis. Kč. Průběžný vývoj a stav neplatičů projednává představenstvo pravidelně na každé schůzi. V roce 2018 udělilo 3 výstrahy pro neplnění povinností člena družstva, a to pro neplacení zálohových plateb.

Ve spolupráci s advokátní kanceláří byly v roce 2018 podány 2 žaloby na zaplacení u vlastníků a následně podány 2 návrhy na exekuci u nezaplacených platebních rozkazů.

Ke konci roku 2018 bylo za družstvo vedeno celkem 8 soudních sporů v rámci vymáhání pohledávek, 18 dalších pak za SVJ ve správě družstva, družstvo prostřednictvím advokátní kanceláře eviduje celkem 20 exekuční řízení u nezaplacených pravomocných pohledávek, dalších 28 exekučních řízení eviduje družstvo pro SVJ ve správě.

V roce 2018 nepodal návrh na oddlužení žádný nájemce nebo vlastník, jeden vlastník u SVJ (Fořt) po předchozím odsouhlasení podmínek oddlužení začal splácet. Částečným konkurzem ukončena 2 insolvenční řízení, v těchto případech bude obnoveno exekuční řízení na vymožení pohledávek. Vzhledem k dlouhodobé bezvýslednosti exekucí rozhodlo představenstvo ve 2 případech o zastavení exekučního řízení a postoupení pohledávek na advokátní kancelář.

Družstvo eviduje také 3 nevyřízená dědictví, ve všech případech pohledávky do dědictvého řízení byly přihlášeny.

Na závěr zprávy zase trochu povinné statistiky. V roce 2018 hospodařily celkem 7 samosprávy se ztrátou 31.283,00 Kč v provozním hospodaření. Oproti roku 2017 tak došlo ke zvýšení ztrátového provozního hospodaření o částku 18.154,41 Kč.

K 31.12.2018 činil součet finančních prostředků družstva na účtech bank. ústavů celkem: 121.855.644,32 Kč (oproti roku 2017 došlo k navýšení o 845 tis. Kč). Pokud srovnáme údaje za posledních 26 let, zjistíme že v roce 1993 bylo na účtech družstva cca 3,7 mil. Kč, v roce 1998 cca 22,2 mil. Kč, v roce 2003 cca 43 mil. Kč, v roce 2008 cca 76 mil. Kč, v roce 2010 cca 82,4 mil. Kč, v roce 2011 pak cca 84,4 mil. Kč, v roce 2012 pak cca 92 mil Kč, v roce 2013 cca 93 mil Kč, v roce 2014 pak cca 100 mil Kč, v roce 2015 pak cca 115 mil Kč, v roce 2016 pak cca 117 mil Kč a v roce 2017 pak 121 mil Kč.

Finanční prostředky bytových domů na dlouhodobých zálohách za opravy a údržbu bytového fondu činily k 31.12.2018: 62.817.901,54 Kč, z toho u družstevních bytů 53.588.183,51 Kč, u bytů převedených do vlastnictví 6.481.413,81 Kč, a u SVJ bez vlastního účtu 1.567.151,47 Kč, na fondu bytového hospodářství je 1.181.152,75 Kč. Celkově se tyto prostředky zvýšily o 2.696.252,80 Kč proti roku 2017.

Finanční objem oprav bytového fondu činil v roce 2018: 19.162.235,64 Kč, z toho u družstevních bytů 14,398,050,42 Kč a bytů převedených do osobního vlastnictví 4.764.185,22 Kč, což je v součtu o 1.850.785,89 Kč méně než v předchozím roce. Předpokládaný objem oprav na rok 2019 činí zatím také asi 20 mil. Kč.

Z celkového počtu našich samospráv měly na konci roku 2018 na dlouhodobých zálohách celkem 1 samospráva záporný stav finančních prostředků v celkové výši 187.912,08 Kč. Jedná se o samosprávu, která prováděla náročnější investiční akci nebo opravu a byly jim podle pravidel zapůjčeny chybějící prostředky ze strany družstva. Ve srovnání s rokem 2018 tak všechny samosprávy finanční pomocí jenom splácí, došlo tedy ke snížení nesplacené fin. pomoci (téměř o 235 tis. Kč).

Nedělitelný fond družstva činil k 31.12.2018 : 9.987.732,25 Kč, ostatní statutární fondy družstva 404.570,50 Kč. Na účtu nerozděleného zisku je evidována k 31.12.2018 částka 2,200.000,- Kč.

V roce 2018 došlo bohužel opět k dalšímu snížení celkových výnosů z úložek. **Volné finanční prostředky** uložené u ČSOB byly na konci roku 2018 úročeny stále stejnou sazbou (u běžného účtu 0,03 % p.a., u druhého běžného účtu II – bývalého spořicího pak 0,12 % p.a.). Prostředky ze spořicího účtu byly v lednu 2019 převedeny zpět na spořicí účet při navýšení zvýhodněné úrokové sazby na 0,20 % p.a).

Zbývající prostředky byly zhodnocovány pomocí jiných produktů stejně jako v roce 2017 mimo státních dluhopisů (podílové fondy, termínované vklady, korporátní dluhopisy apod.) a to vždy s ohledem na minimální riziko. V roce 2018 tak bylo dosaženo průměrné zhodnocení vkladů ve výši 0,90 % p.a., tj. oproti roku 2017 snížení o 0,30 % p.a. (v roce 2009 se podařilo dosáhnout zhodnocení 2,55 % p.a., v roce 2010: 1,94 %, v roce 2011: 1,73 %, v roce 2012: 2,68 %, v roce 2013: 1,78 %, v roce 2014: 2,00 %, v roce 2015 pak: 1,05 % p.a., v roce 2016 pak: 1,38% p.a., v roce 2017 pak 1,20% p.a.).

Během roku 2018 skončily dosud výhodné produkty – tři TV, 1 TV (10 mil. Kč) u J&T Banky s výnosem 1,4 % p.a., 1 TV (5 mil. Kč) u BANKY CREDITAS s výnosem 1,10 % p.a. a 1 TV (7mil.Kč) u WUSTENROT s výnosem 0,70 % p.a.

V letošním roce končí 5 bankovních produktů 1 TV (10 mil. Kč) u BANKY CREDITAS s výnosem 1,20 % p.a., 1 TV (10mil. Kč) u J&T Banky s výnosem 0,70 % p.a, 1 podřízený vklad (2mil) u BANKY CREDITAS s výnosem 5,00 % p.a., 1 TV (3 mil Kč) u WUSTENROT s výnosem 0,70 % p.a. a na konci roku končí 1 TV (5mil. Kč) u J&T Banky s výnosem 1,40 % p.a. Nově nabízené sazby TV např. u J&T Banky nebo Raiffassen bank se pohybují ve výši 1,40 % p.a.

Důležitou část příjmů družstva tak tvoří právě **bonusy za spoluúčast na projektech SČMBD** jako např. pojištění (za r.2014: 138 tis. Kč, za rok 2015: 237 tis. Kč, za rok 2016: 269 tis. Kč, za rok 2017: 125 tis. Kč, za rok 2018: 184 tis. Kč), smlouvy na plyn a elektřinu v kotelnách (v r.2014 od SČMBD 53 tis.Kč + 72 tis.Kč od Lama energy za reklamu, tj. celkem 125 tis. Kč, v r.2015 pak od SČMBD 65 tis.Kč + 90 tis. Kč od Lama energy za reklamu, tj. celkem 155 tis. Kč, v roce 2016 pak od SČMBD 47.270 tis.Kč + 70 tis. Kč od Lama energy za reklamu, tj. celkem 117.270,- Kč), nebo příspěvek od společnosti Xenergie za prodloužení smlouvy na odběr elektřiny na společných prostorách (v r. 2015: 163 tis. Kč, v roce 2017 pak více než dvojnásobně: 375.600,- Kč). Na rok 2017 a r. 2018 se podařilo získat vyšší provizi za elektřinu pro kotelny od společnosti M&S fair agency ve výši 50.544,- Kč/rok, na rok 2018 pak od stejné společnosti také za plyn ve výši 246.300,- Kč při ceně plynu 512,- Kč/MWh.

V r. 2019 získáme od společnosti X energie jednorázovou odměnu 370.800,- Kč za prodloužení smlouvy na elektřinu na 2 roky a 281.200,- Kč/rok odměnu za uzavření smlouvy na dodávku ZP pro domovní kotelny na 2 roky při ceně ZP 675,- Kč/MWh a doplatek odměny za dodávku ZP od M&S fair agency ve výši 13.700,- Kč.

Všechny tyto výše uvedené výnosy z finančních úložek a bonusové příjmy umožnily až do loňského roku držet měsíční sazbu správního poplatku na úrovni 95,- Kč pro členy nájemce a 110,- Kč pro vlastníky (tato výše byla schválena na SD v roce 2002, tj. před 16 lety!). Protože již tyto bonusové výnosy nestačily s ohledem na dlouhodobý růst nákladů a také s výhledem na další období zcela pokrýt provoz správy, bylo na loňském shromáždění odsouhlaseno zvýšení poplatku za výkon správy na měsíční částku 107,- Kč/byt pro členy nájemce a 122,- Kč/byt pro vlastníky (v obou případech o + 12,- Kč/měsíčně a vždy bez DPH) a to s účinností od 01.01.2019. Efekt tohoto navýšení by se měl tedy projevit až v hospodaření roku 2019.

S podrobným přehledem vkladů a investic jsou vždy pravidelně na aktivech seznamování předsedové SA, proto ve své zprávě podrobně neuvádím. Vývojem úrokových sazeb se pravidelně na svých jednáních zabývá ekonomická komise, která pak nabídky a možnosti samozřejmě s ohledem na jejich rizika vyhodnocuje a předkládá představenstvu návrhy ke schválení. Dovolte tedy, abych zde jako každý rok poděkoval speciálně všem členům EK. Protože se dosud nepodařilo nalézt nového předsedu ekonomické komise, využívám dnešního jednání a žádám vás přítomné delegáty o spolupráci při nalezení vhodného kandidáta. Ekonomická komise není statutárním orgánem družstva, není tedy podmínkou, aby členem EK byl pouze člen družstva – nájemce, z praktických důvodů by bylo vhodné, aby byl uživatelem bytu v Přešticích.

Nyní k hospodaření celého družstva:

Hospodaření družstva v roce 2018 bylo prověřeno jako každoročně účetním auditem. Se zprávou auditora o ověření účetní závěrky Vás za chvíli podrobně seznámí ve své zprávě předsedkyně kontrolní komise.

Oproti plánované ztrátě ve výši 309.061,- Kč je skutečný HV za r. 2018: - 152.307,54 Kč při nákladech 14,286.908,02 Kč a výnosech 14,134.600,48 Kč.

Představenstvo doporučuje shromáždění delegátů schválit roční účetní závěrku za rok 2018 a hospodářský výsledek, tj. ztrátu ve výši 152.307,54 Kč navrhuje uhradit z fondu nerozděleného zisku.

Dále doporučuje představenstvo **schválit funkcionářské odměny v celkové výši 290.000,- Kč.** (z toho představenstvo: 173.000,- Kč, kontrolní komise: 74.000,- Kč a ekonom. komise: 43.000,- Kč) **Samosprávám a obvodovým komisím** pak představenstvo navrhuje vyplatit v dohodách o provedení práce **372.000,- Kč.** (odměny pro SA: 316.000,- Kč, odměny pro OK: 56.000,- Kč).

Na základě současných ekonomických podmínek byly sestaveny propočty hospodaření jednotlivých středisek družstva a z nich pak byl **sestaven hospodářsko-finanční plán družstva na rok 2019 :**

- celkové náklady družstva jsou plánovány ve výši 17,368.545,-- Kč
- celkové výnosy pak ve výši 18.460.190,-- Kč
Hrubý hospodářský výsledek je tedy plánován ve výši + 1.091.645,-- Kč

Plán středisek bytového a tepelného hospodářství je sestaven na vyrovnaném hospodaření ve výši 7.848 tis. Kč v nákladech i výnosech, z tohoto bytové hospodářství ve výši 1.070 tis. Kč a tepelné ve výši 6.778 tis. Kč.

Zde bych rád uvedl, že od roku 2012 jsme začali každý rok dělat výběrová řízení na dodavatele plynu pro domovní kotelny, a tím došlo ke značným úsporám v nákladech na topení. V roce 2012 jsme vybrali Optimum Energy s cenou 812,- Kč/MWh, od roku 2013 jsme několikrát uzavřeli smlouvu s LAMA Energy, která nám nabídla zatím vždy nejnižší cenu plynu: v roce 2013 = 736,- Kč/MWh, pro rok 2014 a 2015 cenu 748,- Kč/MWh, pro rok 2016 cenu 662,- Kč/MWh, pro rok 2017 cenu 502,- Kč/MWh. Na rok 2018 byla uzavřena smlouva se společností EP ENERGY TRADING a.s. s cenou 512,- Kč/MWh + paušál 40,- Kč/měsíc/odb.místo. Na období 2019 až 2020 byla uzavřena smlouva na dodávku plynu se společností X Energie s cenou 675,- Kč/MWh.

Dovolte, abych také zmínil poslední změny v obsazení pracovních pozicí ekonomického úseku, když na jaře roku 2018 podala výpověď dlouholetá mzdová účetní Olga Bradová. Na její místo v dubnu nastoupila slečna Kristýna Vlachová, která byla od léta z důvodu těhotenství v dlouhodobé pracovní neschopnosti. Na její místo tak v říjnu nastoupila jako zástup po dobu mateřské dovolené paní Martina Zbiňová. Ta v únoru letošního roku podala výpověď, na její místo byla následně přijata paní Hana Kaslová, kterou Vám tímto představuji.

V březnu letošního roku pak podala výpověď vedoucí ekonomického úseku paní Vlasta Jeslínková. Na její místo nyní přechází paní Vendula Mikšátková z bytového úseku. V současné době tedy probíhá výběrové řízení na pozici administrativní pracovníce bytového úseku – evidence bydlicích.

V souvislosti s generační obměnou došlo na jaře letošního roku také ke změně na postu administrativní pracovníce bytového úseku – pokladní a evidence plateb, když dlouholetou pracovníci Alenu Brožovou po odchodu do důchodu nahradila paní Lenka Lenická, kterou Vám tímto také představuji.

Je tedy zřejmé, že hlavním úkolem pro nejbližší období je kromě ekonomické stability družstva také dlouhodobá personální stabilita.

Uvědomuji si, že tato zpráva obsahuje velké množství dat a údajů, které není možné na tomto jednání z Vaší strany zaznamenat. Celý text zprávy bude tedy k dispozici na webových stránkách družstva.

Závěrem bych chtěl poděkovat za celoroční práci členům představenstva, ekonomické a kontrolní komise, obvodových komisí, technickým pracovníkům, členům výborů samospráv a všem zaměstnancům správy družstva.

Vám, delegátům děkuji za Vaši účast na dnešním jednání a nám všem členům družstva přeji do dalšího období mnoho úspěchů nejenom na poli družstva a k tomu všemu hlavně pevné zdraví.

V Přešticích 30. 05. 2019

Jaroslav Majer
předseda představenstva