Z P R Á V A

o činnosti představenstva, hospodaření družstva za rok 2019

a návrh hospodářsko-finančního plánu na rok 2020

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 2019 a návrh hospodářsko-finančního plánu na rok 2020.

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 tři delegáti, z toho dvakrát byl vznesen dotaz, jednou připomínka a v jednom případě byla uplatněna námitka k předchozímu diskusnímu příspěvku. Na dva dotazy ing. Malého z Dobřan bylo odpovězeno na místě – předseda představenstva reagoval na dotaz ohledně plánované družstevní výstavby, technik p. Hranáč pak na dotaz ohledně převodu televizního signálu na DVB-T2.

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

 Na dotaz pana Pecha z Dobřan reagoval na místě také technik p. Hranáč. Protože se ale jednalo o připomínku k zajištění opravy ze strany družstva, byla oprava venkovního schodiště sledována představenstvem až do jejího dokončení v listopadu 2019 a to na základě souhlasu předsedy dotčené samosprávy pana Pecha, kdy byla nakonec provedena výměna jen tří nejvíce poškozených schodnic.

3.) Dále bylo uloženo obvodovým komisím a samosprávám sledovat hospodaření samospráv a v případě ztrátového hospodaření následně realizovat změnu plánu v průběhu roku 2019. I tento úkol byl ze strany OK a SA průběžně buďto samostatně popřípadě na základě upozornění správy družstva plněn.

 Členové představenstva se v roce 2019 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 potřetí 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 2019 celkem 678 bydlících a 50 nebydlících členů. Ve správě družstva bylo ke konci roku 2019 celkem 3.215 bytů, z toho 916 jiných vlastníků.

 Nadále pokračují převody bytů do vlastnictví ze zákona. V roce 2019 bylo převedeno 54 bytů do vlastnictví, což je o 16 méně, než v roce 2018. 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 a v roce 2018: 70. Celkem tak bylo k 31.12.2019 převedeno zatím 1.781 bytů do vlastnictví členům družstva, kteří o převod požádali. Z celkového počtu bytů se jedná tedy o zhruba 72 % převedených bytů. Z tohoto počtu k 31.12.2019 zůstalo členy družstva 660 vlastníků, což je 37 %.

 Na konci roku 2019 bylo evidováno 8 nevyřízených žádostí o převod bytových jednotek, od ledna 2020 bylo přijato dalších 29 nových žádostí (celkem nyní 37 žádostí), z toho k dnešnímu dni vyřízeno 7 žádostí, tzn. v evidenci družstva zůstává 30 nevyřízených 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 2019 u dalších 3 bytových domů. Shromáždění vlastníků za účasti notáře pak bylo svoláno v roce 2019 ve 13 případech. V letošním roce by tato povinnost měla být splněna již u dalších 11 nových společenství. Celkem tak zbývá svolat první shromáždění již u 17 společenství.

Zde je na místě připomenout, že novela zákona č. 311/2013 Sb. účinná od září 2018 zcela zrušila hranici vzniku SVJ při poklesu podílu družstva pod 25 % a letos v září končí přechodné dvouleté období pro budovy, kde vznikla povinnost založení společenství po schválení novely zákona. V přechodném období nesplnilo zákonnou povinnost dosud ani jedno SVJ, povinnost založení SVJ do konce září 2020 za účasti notáře tak čeká na všech 11 SVJ. O této skutečnosti byly předsedové dotčených SA informováni naposled na podzimních aktivech předsedů SA v roce 2019.

 Družstvo v roce 2019 rozšířilo svoji působnost správy o dalších 6 objektů – 76 bytů v Přešticích, 4 byty v Dobřanech, 7 bytů v Kasejovicích a 32 bytů v Nepomuku. Od začátku tohoto roku pak 24 bytů v Dobřanech.

 Pro úplnost statistických údajů bych ještě uvedl, že v loňském roce zaznamenalo družstvo celkem **21** převodů družstevních podílů, schváleno bylo **18** zapůjčení družstevních bytů a ve **166** případech došlo k zániku členství dohodou.

Ve třech samosprávách není dlouhodobě zvolený výbor (vše v Přešticích), v roce 2019 zde správa družstva členskou schůzi SA nesvolala, když v jednom případě by již mělo být SVJ založeno v roce 2018, ve druhém pak letos na konci září po uplynutí dvouleté přechodné lhůty.

Funkci předsedy SVJ vykonává družstvo dnes již celkem u 10 SVJ (ve 2 případech v Olešné, ve 3 případech ve Šťáhlavech, v 1 případě pak v Přešticích, St. Plzenci, Dobřanech, Blovicích a Nepomuku).

 Ani v roce 2019 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). Za velký úspěch lze považovat projednání svazem iniciované celorepublikové Petice za posílení práv bytových družstev a společenství vlastníků Petičním výborem Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR v rámci opakovaného veřejného slyšení dne 12.11.2019. Výsledkem byla podpora požadavku petentů na změnu příslušných zákonů. Výsledkem je prosazení některých cílů v rámci novely občanského zákoníku a zákoníku o obchodních korporací na jaře 2020. Podrobné komentáře budou k dispozici po zpracování právníky SČMBD na webu družstva a na podzimních aktivech předsedů SA a SVJ. SČMBD také nyní spolupracuje s MMR na přípravě Koncepce politiky bydlení 2021+, která má definovat základní podmínky, parametry a úkoly, které bude stát v oblasti bydlení realizovat v období 2021 až 2030. Pro oblast bytových družstev svaz předložil ministerstvu podklady definující zásady družstevního bydlení a návrhy na opatření podporující oživení družstevní bytové výstavby.

 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 jsou např. vzorové stanovy, metodika účetnictví apod.

 Podle pořadníku nebyl v roce 2019 přidělen žádný byt uvolněný po dlužníkovi. V evidenci správy byli v roce 2019 celkem 4 dříve vyloučení členové (nájemci) pro neplacení nájemného za užívání bytu, z toho dva užívají byt nadále na základě uzavřené nájemní smlouvy s nečlenem družstva a na dobu určitou s možností prodlužování v případě plnění všech povinností člena. Jeden bývalý člen v Merklíně sice kauci složil, ale protože dosud neuhradil veškeré dluhy, nebyla s ním nájemní smlouva dosud uzavřena. Na další bývalou členku ve Stodu byl po nabytí právní moci rozsudku na vyklizení bytu podán návrh na výkon rozsudku exekucí. Byt byl za pomoci exekutora vyklizen v únoru letošního roku a je nyní nabízen k přidělení mimo pořadník.

 Protože se po marných pokusech s odprodejem dosud nepodařilo ani pronajmout dobrovolně uvolněnou vestavěnou garáž v Kasejovicích, rozhodlo představenstvo z ekonomických důvodů 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 třetím 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, užívání těchto pozemků je zatím nadále vyřešeno nájemní smlouvou. Také se zatím nepodařilo realizovat darování jednoho přilehlého pozemku městu Nepomuk, stejně tak odkup přilehlého pozemku jednoho pozemku přilehlého k BD v Chotěšově od Města Plzeň.

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

**Na středisku správy v Přešticích** byly v roce 2019 na základě předpokladu kladného HV provedeny tyto opravy a investice: montáž předokenních venkovních žaluzií ve zbývajících 4 kancelářích, úprava části půdního prostoru na jídelní kout pro zaměstnance (rozvod vody a kanalizace, montáž dřezu a el. ohřívače vody, montáž příčky s dveřmi) s celkovými náklady 86 tis. Kč. Dále byl pořízen nový nábytek (skříně pro archivaci) v hodnotě 40 tis. Kč.

 V roce 2019 bylo realizováno dílčí zateplení štítů, průčelí nebo soklu u 3 domů, rekonstrukce střešního pláště provedena u 8 domů, z toho u 6 plochých střech včetně zateplení. Výměna vchodových dveří u 2 domů. Sklepní okénka, schodišťová okna nebo lodžiové sestavy s vyzdívkou lodžiové stěny vyměněny u 3 domů. Výměna stoupaček vody, plynu a kanalizace provedena u 7 domů. Rekonstrukce stoupacího vedení elektřiny vč. výměny bytových jističů a rekonstrukce osvětlení společných částí provedeno ve 3 domech. Rekonstrukce domovních dorozumívacích systémů provedena u 2 domů.

 Představenstvo trvale 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 2019 bylo technickým úsekem přijato a evidováno cca 560 požadavků samospráv a společenství na opravy a údržbu, z toho počtu jich bylo 45 řešeno smlouvami o dílo s dodavateli. V roce 2020 je aktuálně evidováno již cca 300 dalších požadavků, za stejné období roku 2019 to bylo 250 požadavků. Požadavky na opravy a údržbu jsou postupně vyřizovány v došlém pořadí a pokud možno, i s ohledem na jejich důležitost.

Na přelomu roku 2018/2019 nebylo z důvodu mírných klimatických podmínek splnit všechny požadavky na měření termovizní kamerou. Objednávky jsou technickým úsekem nadále evidovány, měření bude pokračovat jakmile to klimatické podmínky dovolí.

**Celkový objem realizovaných rekonstrukcí bytových domů** (okna, fasády, střechy, rozvody, vstupy) **včetně** **drobné údržby za rok 2019 činil 23,5 mil Kč**. V roce 2018 tato suma činila **19 mil. Kč.** Předpoklad objemu oprav na rok 2020 činí 20 mil. Kč.

 **O finanční pomoc družstva** v roce 2019 nepožádala žádná samospráva. Ani v roce 2020 zatím neevidujeme žádné žádosti o poskytnutí finanční pomoci.

 V oblasti dodávek tepla a teplé vody nebyl v roce 2019 v Přešticích zaznamenán žádný problém po rekonstrukci stávajících předávacích stanic v domech v rámci zkvalitnění provozu CZT, který realizovalo městem Přeštice, včetně zbudování nových stanic domech, které byly dosud připojeny na společné stanice v sousedních domech. V letošním roce nás čeká plynofikace dvou bytových domů ve Šťáhlavech, dosud vytápěných z uhelné kotelny. Tu bude možno provozovat už jen do konce letošního roku, kdy bude nutno staré uhelné kotle vyřadit a nahradit novým zdrojem na zemní plyn.

 Nyní krátká informace k provozu naší fotovoltaické elektrárny. Na základě provozních dat elektrárny za rok 2019 lze konstatovat, že družstvem **p**lánovaný výnos pro rok 2019 ve výši 111.000,- Kč byl splněn. Celkový výnos byl vyčíslen na 111.841,- 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, nově vznikne povinnost osazení IRTN u dvou bytových domů ve Šťáhlavech po plynofikaci kotelen. + Čížkov – IRTN až letos , dto TRV !! finanční problémy

 Čerpání **podpory na opravy bytových domů** ze strany státu je v současnosti řešeno pomocí dotačního titulu IROP 19. O podporu z **Integrovaného regionálního operačního programu** (tzv. „IROP 2014-2020“) je možno žádat na základě nové výzvy MMR č. 78 do 29. 11. 2020. 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 dokumentaci a podkladů pro podání žádostí celkem pro čtyři domy. Jeden v Blovicích, jeden dům v Dobřanech a dva domy v Přešticích.

 V roce 2019 nebylo na rozdíl od minulých let nutno řešit problematické **reklamace stavebních prací.** U jednoho SVJ ve Starém Plzenci stále evidujeme nevymožené pohledávky na zhotoviteli zateplení fasády, firmě Sládek Stavby. SVJ se jako poškozený připojilo k probíhajícímu trestnímu řízení s nárokem na úhradu vzniklé škody.

 Nepovolené úpravy několika bytů v domě Blovice čp. 662 zjištěné kontrolou družstva jsou již vyřešeny až na jeden případ vybourání příčky, kde bude zřejmě družstvo nuceno po předchozí výzvě objednat na náklady vlastníka bytu statický posudek.Na členských schůzích samospráv a shromáždění vlastníků je 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 2019 nedošlo v rámci družstva k žádnému pracovnímu úrazu ani požáru. V rámci zajištění požárních prohlídek společných částí bytových domů byly v roce 2019 poptávány dle lokalit jednotlivé externí firmy. Bohužel spolupráce s některými firmami neproběhla dle požadavků, které byly jasně specifikovány v objednávkách vystavených TÚ SBD. Z tohoto důvodu bude pro rok 2020 pro všechny BD ve správě SBD vybrána výběrovým řízením jedna firma, se kterou bude následně uzavřena smlouva o dílo s podmínkami a i případnými sankcemi za jejich nedodržení.

 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 2019 se průběžně pohybovala kolem 450 tis. Kč měsíčně (ve srovnání s rokem 2018 tak došlo k nepatrnému snížení a to o 17 tis. Kč). Z toho dlužná částka vymáhaná u nájemců činila 157 tis., od vlastníků pak 56 tis. Kč v průměru měsíčně, u SVJ s účtem u SBD pak 204 tis. Kč. Průběžný vývoj a stav neplatičů projednává představenstvo pravidelně na každé schůzi. V roce 2019 udělilo 4 výstrahy pro neplnění povinností člena družstva, a to pro neplacení zálohových plateb. Ve všech případech byly dluhy uhrazeny, takže nebylo nutné přikročit k vyloučení.

 Ke konci roku 2019 bylo za družstvo vedeno celkem 9 soudních sporů v rámci vymáhání pohledávek, 8 dalších pak za SVJ ve správě družstva, družstvo prostřednictvím advokátní kanceláře eviduje celkem 10 exekuční řízení u nezaplacených pravomocných pohledávek, dalších 14 exekučních řízení eviduje družstvo pro SVJ ve správě. Oproti roku 2018 došlo ke snížení počtu exekucí hlavně v důsledku slučování exekucí jednoho dlužníka do jednoho řízení. V roce 2019 nepodal návrh na oddlužení žádný nájemce nebo vlastník. Družstvo eviduje také 4 nevyřízená dědictví, ve všech případech pohledávky do dědického řízení byly přihlášeny.

Na závěr zprávy zase trochu povinné statistiky. V roce 2019 hospodařily 3 samosprávy se ztrátou 11.756,45 Kč v provozním hospodaření. Oproti roku 2018 (ztráta 31.283,00) tak došlo ke snížení ztrátového provozního hospodaření o částku 19.526,55 Kč.

 K 31.12.2019 činil součet finančních prostředků družstva na účtech bank. ústavů celkem: 124,472.898,49 Kč (oproti roku 2018 došlo k navýšení o 2.617 tis. Kč). Pokud srovnáme údaje za posledních 27 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, v roce 2017 cca 121 mil Kč a v roce 2018 necelých 122 mil Kč.

Finanční prostředky bytových domů na dlouhodobých zálohách za opravy a údržbu bytového fondu činily k 31.12.2019: 55,552.090,37 Kč, z toho u družstevních bytů 46,253.536,54 Kč, u bytů převedených do vlastnictví 5,769.872,08 Kč, a u SVJ bez vlastního účtu 2,488.638,59 Kč a na fondu bytového hospodářství je 1,040.043,16 Kč. Celkově se tyto prostředky snížily o 7,265.811,17 Kč proti roku 2018.

Finanční objem oprav bytového fondu činil v roce 2019: 23,561.503,12 Kč, z toho u družstevních bytů 19,868.573,76 Kč a bytů převedených do vlastnictví 3,692.929,36 Kč. Předpoklad objemu oprav na rok 2020 dle odhadu technického úseku činí asi 20 mil. Kč.

Z celkového počtu našich samospráv neměla na konci roku 2019 na dlouhodobých zálohách (fond oprav) žádná samospráva záporný stav finančních prostředků. Všechny finanční prostředky zapůjčené družstvem na opravy a rekonstrukce byly tedy družstvu vráceny. V současné době již žádná samospráva této možnosti nevyužívá, dvě samosprávy (Horšice a Čížkov) mají odsouhlasenou finanční pomoc v celkovém objemu 1.660.000,- Kč. Je předpoklad, že ani jedna této možnosti nakonec nevyužije. Vzhledem k počtu převedených bytů do osobního vlastnictví a následnou povinností založit SVJ lze očekávat, že program finanční pomoci družstva pro samosprávy bude postupně utlumován.

 Nedělitelný fond družstva činil k 31.12.2019 : 9,987.732,25 Kč, ostatní statutární fondy družstva 304,981,00 Kč. Na účtu nerozděleného zisku je evidována k 31.12.2019 částka 2,047.692,46 Kč.

 V roce 2019 došlo konečně po delší době k zastavení poklesu úrokových sazeb u úložek družstva. **Volné finanční prostředky** uložené na běžném účtu u ČSOB byly úročeny sazbou 0,03 % p.a., proto je na tomto účtu pouze provozní minimum – cca 5 mil. Kč. Výnosy ze spořicího účtu u ČSOB se sazbou 0,70 % p.a.. Zbývající prostředky byly zhodnocovány pomocí jiných produktů stejně jako v roce 2018 mimo státních dluhopisů (podílové fondy, termínované vklady, korporátní dluhopisy apod.) a to vždy s ohledem na minimální riziko. V roce 2019 tak bylo dosaženo průměrné zhodnocení vkladů ve výši 1,50 % p.a., tj. oproti roku 2018 navýšení o 0,6 % p.a. (v roce 2014: 2,00 %, v roce 2015: 1,05 % p.a., v roce 2016: 1,38 %, v roce 2017: 1,2 %, v roce 2018: 0,9 % p.a.).

 Během roku 2019 skončily tyto produkty - 2 TV (celkem 15 mil. Kč) u J&T Banky s výnosy 1,4 % a 0,70 % p.a., 1 TV (10 mil. Kč) u Creditas Banky s výnosem 1,2 % p.a.,1 TV (3 mil. Kč) u Wustenrot s výnosem 0,7 % p.a., dále podřízený vkladový účet u Creditas na 2 mil. Kč. V letošním roce končí 6 TV u Creditas Banky, Raiffeisenbank, Equabank, ČSOB, J&T Banky, 3 dluhopisy u Creditas banky a Arca A.C, celkem 43,5 mil Kč, které můžeme dále investovat. **Nově nabízené TV nebo spořicí účty se pohybují ve výši jen cca 0,5 % p.a, ale i méně!**

 Důležitou část příjmů družstva tak tvoří právě bonusy za spoluúčast na projektech SČMBD jako např. pojištění (za rok 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, za rok 2019: 174 tis.), dále pak provize za odběr plynu a elektřiny v kotelnách nebo elektřiny na společných prostorách:

**Plyn kotelny**:

V roce 2017 od SČSMBD - Lama energy za cenu 502,- Kč/MWh (v r.2013: 736,-Kč, 2014: 748,-Kč, 2015: 748,-Kč, 2016: 662,-Kč).

Odměny pro SBD:

za rok 2014 (SČMBD 52.750,-Kč + Lama 72 tis.Kč = 124.750,- Kč bez DPH)

za rok 2015 (SČMBD 65.510,-Kč + Lama 90 tis.Kč = 155.510,- Kč bez DPH)

za rok 2016 (SČMBD 47.270,-Kč + Lama 70 tis.Kč = 117.270,- Kč bez DPH)

za rok 2017 (SČMBD 54.400,-Kč + Lama 71 tis.Kč = 125.400,- Kč bez DPH)

za rok 2018 od EPenergyTrading za cenu 512,- Kč/MWh + paušál 40,- Kč/OM/měs (provize od M&S fair agency: 246.264,- Kč/rok).

V roce 2019+2020 od X Energie za cenu 675,- Kč/MWh (provize na 2 roky cca 700.000,- Kč).

Na rok 2021+2022 byla uzavřena smlouva s Pražskou energetikou za cenu 560,- Kč MWh + paušál 95,- Kč/OM/měs. (provize za 2 roky cca 679.000,- Kč).

**Elektřina kotelny**:

od Pražské energetiky (od 1.1.2017 na 2 roky) za cenu 1.060,-Kč/MWh (provize od M&S fair agency: 2.800,- Kč x 36 OM = 101.088,- Kč/2 roky).

V roce 2019+2020 od První moravské plynární za cenu 1.450,- kč/MWh + paušál 60,- Kč/OM/měs.

Na rok 2021+2022 bude uzavřena nová smlouva opět s První moravskou plynární za cenu 1.500,- Kč/MWh + paušál 60,- Kč/OM/měs. (provize za 2 roky cca 50.000,- Kč)

**Elektřina společných prostor:** na jaře 2019 prodloužena smlouva s Xenergie na další 2 roky. Provize 1.200,- Kč/OM, tj. celkem: 370.800,- Kč za 309 OM (do výnosu vše v roce 2019) .

 S přehledem vkladů a investic jsou vždy pravidelně na aktivech seznamováni 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 všem členům EK.

**Nyní k hospodaření celého družstva :**

 Hospodaření družstva v roce 2019 bylo prověřeno jako každoročně účetním auditem. Se zprávou auditora o ověření účetní závěrky Vás za chvíli podrobně seznámí ve své zprávě předsedkyně kontrolní komise.

 Představenstvo doporučuje shromáždění delegátů schválit roční závěrku za rok 2019 a hospodářský výsledek ve výši 2,126.701,47 Kč navrhuje rozdělit takto :

- bytovému hospodářství do dlouhodobých záloh …… ……. 1,026.701,47 Kč

 z toho pronájmy nebytových prostor samospráv 2019 396.161,00 Kč

 z toho na jednotlivá střediska 320.890,41 Kč

 (přičemž rozdělení na jednotlivá střediska bude provedeno podle průměrné výše měsíčních zůstatků dlouhodobých záloh na opravy a investice)

- do sociálního fondu ………………………………….…… 300.000,00 Kč

- do nedělitelného fondu ………………………………….……800.000,00 Kč

 Dále doporučuje představenstvo schválit funkcionářské odměny v celkové výši 304.500,- Kč (z toho představenstvo: 181.650,- Kč, kontrolní komise: 77.700,- Kč a ekonom. komise: 45.150,- Kč).

Samosprávám a obvodovým komisím pak představenstvo navrhuje vyplatit v dohodách o provedení práce 325.754 ,00 Kč (odměny pro samosprávy: 259.882,00 Kč, odměny pro obvodové komise: 65.872,00 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 2020:

- celkové náklady družstva jsou plánovány ve výši ………… 15.518 tis.Kč

- celkové výnosy pak ve výši ……………………………….. 16.084 tis.Kč

Hrubý hospodářský výsledek je tedy plánován ve výši ……… 565 tis.Kč

 Plán středisek bytového a tepelného hospodářství je sestaven na vyrovnaném hospodaření ve výši 6.140 tis. Kč v nákladech i výnosech, z tohoto bytové hospodářství ve výši 840 tis. Kč a tepelné ve výši 5.300 tis. Kč.

 Zde bych rád uvedl, že od roku 2012 jsme začali pravidelně dělat výběrová řízení na dodavatele plynu pro domovní kotelny, a tím došlo ke značným úsporám v nákladech na topení. Pro rok 2014 a 2015 za cenu 748,- Kč/MWh, pro rok 2016 za cenu 662,- Kč/MWh, pro rok 2017 za cenu 502,- Kč/MWh, pro rok 2018 za cenu 512,- Kč/MWh, pro roky 2019 a 2020 za cenu 675,- Kč/MWh, pro rok 2021 a 2022 jsme nyní uzavřeli smlouvu s Pražskou energetikou na cenu 560,- Kč/MWh.

 Dovolte, abych také zmínil poslední změny v obsazení pracovních pozicí ve všech úsecích. Na jaře roku 2019 podala výpověď vedoucí ekonomického úseku Vlasta Jeslínková. Na její místo nastoupila Vendula Mikšátková, která do té doby pracovala v bytovém úseku. Letos na jaře podala výpověď mzdová účetní Hana Kaslová, která byla zaměstnána na dobu určitou po dobu mateřské dovolené Kristýny Vlachové. Ta od června 2020 pracuje alespoň na základě uzavřené dohody na úseku mezd. V technickém úseku podal na podzim výpověď vedoucí TÚ Pavel Hranáč, na jeho místo nastoupil dosavadní technik Robert Samek. Jako nový technik pro úsek BOZP, PO a vyhrazených zařízení byl přijat Václav Balej. Do starobního důchodu odešla na jaře 2020 admin. pracovnice TÚ Jitka Mašková, na její místo nastoupila Věra Hrdličková. V bytovém úseku odešla do na jaře 2019 do starobního důchodu Alena Brožová, na její místo nastoupila Lenka Lenická, která letos na jaře nastoupila na mateřskou dovoleno. Na její místo nastoupila jako zástup po dobu čerpání mateřské dovolené Pavlína Řezánková.

 Je tedy zřejmé, že hlavním úkolem pro nejbližší období zůstává kromě ekonomické stability družstva také personální stabilita. V současné době tak není obsazena pozice druhé účetní (mimo mzdové agendy), když dosavadní 2 zájemci nabídku zaměstnání odmítli, další se zatím nepřihlásili.

 Uvědomuji si, že tato zpráva obsahuje velké množství dat a údajů. Celý text zprávy naleznete k dispozici na webových stránkách družstva.

 Vážení delegáti, členové představenstva, kontrolní a ekonomické komise a hosté. Příští shromáždění delegátů v roce 2021 bude volební, když předtím dojde k volbě na samosprávách a obvodových komisích. Žádám tímto funkcionáře družstva na všech úrovních a pozicích, aby v předstihu zvážili svoji účast v dalším pětiletém období, aby obvodové komise mohli včas předložit případně nové návrhy na svá zastoupení zejména v představenstvu a kontrolní komisi. Vzhledem k pokračující privatizaci družstevních bytů se neustále zužuje okruh potenciálních členů těchto dvou statutárních orgánů družstva, je tedy na místě zvážit případné zúžení počtu členů těchto orgánů a samozřejmě s vědomím poměrného zastoupení jednotlivých obvodových komisí, když toto zúžení počtu členů musí být nejprve projednáno jako změna stanov družstva za účasti notáře.

 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. 06. 2020 Jaroslav Majer

 předseda představenstva