

Zápis

o průběhu shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Družba Pardubice,
konaného dne 25. listopadu 2021 v salonku restaurace Na Palubě v Pardubicích –
Polabinách II

Přítomni: - delegáti podle prezenční listiny
- pracovníci družstva

Shromáždění delegátů z pověření představenstva zahájil v 16.00 hodin člen představenstva družstva Ing. František Jirásek. Přivítal přítomné a konstatoval, že z pozvaných 32 delegátů je v úvodu jednání přítomno 18 delegátů, jednání je usnášenišchopné. Na jednání byla přítomna notářka Mgr. Martina Kondrová.

Poté požádal delegáty o schválení následujícího programu jednání:

Program:

- 1) Zahájení: - jmenování zapisovatele
- schválení dvou ověřovatelů zápisu
- volba mandátové a návrhové komise
- určení skrutátorky (sčítatelky hlasů)
- 2) Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření
- 3) Zpráva mandátové komise
- 4) Schválení stanov družstva
- 5) Různé - diskuse delegátů
- 6) Schválení usnesení SD
- 7) Závěr jednání

Navržený program byl schválen jednohlasně všemi přítomnými delegáty.

Dále upozornil delegáty, že každý projednávaný bod bude po rozpravě zakončen hlasováním o usnesení k danému bodu, jak určuje Jednací řád. Rozprava k bodu 2 – Zpráva představenstva bude otevřena po zprávě mandátové komise, v případě jednání o stanovách družstva bude rozprava otevřena bezprostředně. Dále upozornil na znění ustanovení čl. 7.9.3. Jednacího řádu s tím, že pokud budou mít delegáti diskusní příspěvky, z nichž vyplynou věcné návrhy na usnesení, aby je předali ihned po jejich přednesu v písemné podobě návrhové komisi. Předložení písemného znění je podmínkou hlasování o návrhu.

Ad 1. Zahájení

1.1. Řídící shromáždění jmenoval **zapisovatelem** jednání Danu Koláčkovou, pracovníci družstva.

1.2. Na **ověřovatele zápisu** navrhl tyto delegáty:

paní Ludmila Horáková
Ing. Jan Pozděna

volební obvod č. 34
volební obvod č. 28

Pro navržené ověřovatele zápisu hlasovalo 18 delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Návrh byl přijat.

1.3. Dále delegátům navrhl složení mandátové komise:

pan Michal Javůrek	volební obvod č. 25
paní Romana Handlířová	volební obvod č. 19

Pro návrh členů mandátové komise hlasovalo 18 delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Návrh byl přijat.

1.4. Poté řídicí shromáždění navrhl složení návrhové komise:

Milan Plechač	volební obvod č. 8
Ing. Petr Švec, Ph.D.	volební obvod č. 24

Pro návrh členů návrhové komise hlasovalo 18 delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Návrh byl přijat.

1.5. Dále s ohledem na potřebu mandátové komise pro řádné zajištění způsobu hlasování delegátů určil z přítomných pracovníků družstva skrutátorku pro sčítání hlasů paní Markétu Horákovou.**Ad 2. Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření**

Zprávu představenstva přednesl předseda představenstva Ing. Miroslav Váňa.
Zpráva je nedílnou součástí tohoto zápisu.

V průběhu přednesu zprávy představenstva se na jednání dostavili 4 delegáti. Celkem v té chvíli bylo přítomno v sále 22 delegátů.

Ad 3. Zpráva mandátové komise

Zprávu mandátové komise přednesl pan Michal Javůrek. Konstatoval, že z 32 pozvaných delegátů je v sále přítomno 22 delegátů, což je nadpoloviční většina a shromáždění delegátů je usnášení schopné.

Zpráva je nedílnou součástí tohoto zápisu.

3.1. Ing. František Jirásek, řídicí jednání

Otevřel rozpravu k bodu 2 jednání, ke zprávě představenstva o činnosti a hospodaření.

3.2. Ing. František Jirásek, řídicí jednání

Jelikož dotazy ani připomínky k tomuto bodu nebyly, požádal návrhovou komisi o předložení návrhu usnesení k tomuto bodu.

3.3. Ing. Petr Švec, Ph.D., návrhová komise

Předložil návrh usnesení č. 1 k bodu jednání č. 2.

3.4. Ing. František Jirásek, řídicí jednání

Protože další návrhy ani připomínky nebyly vzneseny, dal o usnesení hlasovat a požádal mandátovou komisi o sdělení výsledku hlasování.

3.4.1. Usnesení č. 1

SD bere na vědomí Zprávu představenstva o činnosti a hospodaření družstva za uplynulé období přednesenou předsedou představenstva panem Ing. Miroslavem Váňou.

Pro návrh usnesení hlasovalo 22 delegátů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 4. Schválení stanov družstva

4.1. Ing. Milan Žák, ekonomický náměstek

Delegáti spolu s pozvánkou na jednání obdrželi návrh nových stanov a důvodovou zprávu k tomuto bodu. Důvodem změny stanov je novela zákona o obchodních korporacích.

Omluvil se za chyby v odkazech na některé články, konkrétně: v čl.15, bod h chybně uveden čl.26 - má být čl.23, v čl.16, bod c chybně uveden čl.38 - má být čl.37, v čl.59, odst.4 chybně uveden čl.81 - má být čl.78, v čl.88, odst.1 chybně uveden čl.36 - má být čl.37, a záměnu pojmů v čl. 73 odst. 4 týkající se odstoupení kontrolní komise – chybně uveden pojem „představenstvo“.

Jeden z delegátů podal doplňující návrh, aby v čl. 25 odst. 2 o informační desce, která je na webových stránkách družstva, byla uvedena webová adresa družstva – proto je doplněno www.sbdpce.cz.

Ve stanovách už není uváděn pojem nebytový prostor, nahrazeno pojmem „družstevní garáž“.

4.2. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Otevřel rozpravu k bodu 2 jednání – Schválení stanov.

4.3. Ing. Jiří Klicpera, CSc., VO 6 – dotázal se, proč neproběhla diskuse o návrhu stanov, které byly zaslány delegátům až před jednáním SD. Stejně tak měla být před jednáním poskytnuta zpráva představenstva, aby se k ní mohli delegáti vyjádřit.

4.4. Ing. Milan Žák, ekonomický náměstek

Návrh stanov byl předkládán k diskusi pouze v případě, když se tvořily celé nové stanovy a tím pádem se jednalo o zásadní změnu, jako tomu bylo v roce 2013. V dnešním případě se jedná jen o dílčí úpravu danou novelou Zákona o obchodních korporacích a změny byly uvedeny v důvodové zprávě. Všichni delegáti měli možnost předložit připomínky a doplňující návrhy, učinil tak pouze jeden delegát.

Zpráva představenstva se nikdy k pozvánce nepřipojovala. Standardně se posílají materiály ke schválení účetní závěrky, pokud je její schválení na programu.

4.5. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Jelikož dotazy ani další připomínky k tomuto bodu nebyly, požádal návrhovou komisi o předložení návrhu usnesení k tomuto bodu.

4.6. Ing. Petr Švec, Ph.D., návrhová komise

Předložil návrh usnesení č. 2 k bodu jednání č. 4.

4.7. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Protože návrhy ani připomínky nebyly vzneseny, dal o usnesení hlasovat a požádal mandátovou komisi o sdělení výsledku hlasování.

4.7.1. Usnesení č. 2

SD schvaluje stanovy SBD Družba Pardubice tak, že se jejich dosavadní změny nahrazuje s účinností od 1.1.2022 tímto novým zněním ze dne 25. listopadu 2021.

Pro návrh usnesení hlasovalo 22 delegátů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování.

Ad 5. Různé, diskuse delegátů**Ing. František Jirásek, řídící jednání**

Otevřel diskusi delegátů. Protože ze strany delegátů nebyly žádné diskusní příspěvky, přistoupil k dalšímu bodu jednání.

Ad 6. Schválení usnesení SD**Ing. František Jirásek, řídící jednání**

Konstatoval, že postupně přijatá usnesení k projednávaným bodům dnešního shromáždění delegátů SBD Družba Pardubice byla právoplatně schválena.

Ad 7. Závěr jednání**Ing. František Jirásek, řídící jednání**

Poděkoval delegátům za účast, popřál hezké Vánoce a šťastný nový rok a v 17.30 hodin schůzi zakončil.

V Pardubicích dne 6.12.2021

Zapsala: Dana Koláčková



Zápis ověřili: Ludmila Horáková



Ing. Jan Pozděna

Přílohy:

č. 1 - Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření

č. 2 - Zpráva mandátové komise

**Zpráva mandátové komise
na shromáždění delegátů SBD Družba Pardubice,
konaného dne 25. listopadu 2021**

Dámy a pánové,

na dnešní shromáždění delegátů bylo pozváno celkem **32 zvolených delegátů**.

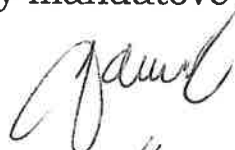
V současné době je v sále přítomno celkem²² delegátů, což je / ~~není~~.*

nadpoloviční většina, takže naše jednání je / ~~není~~* usnášeníschopné.

Děkuji Vám.

V Pardubicích dne 25.11.2021

Podpisy mandátové komise:


Mandátová komise

Potřebná nadpoloviční většina /minimálně/ = 17 přítomných delegátů

* nehodící se škrtnout

Zpráva určená delegátům Stavebního bytového družstva Družba Pardubice o hospodaření a činnosti družstva k 30.9.2021.

Vážení delegáti,

dovolte mi, abych Vás přivítal na dnešním pracovním zasedání nejvyššího orgánu družstva, které bylo svoláno z rozhodnutí představenstva družstva k projednání a schválení stanov družstva.

Stávající stanovy našeho družstva jsou platné od 1.7.2019. jejich schválení a projednání proběhlo na shromáždění delegátů dne 6.6.2019.

Úprava stanov družstva – částečnou novelizací, je realizována v souladu se Zákonem číslo 90/2012 Sb. „O obchodních korporacích“, kde musí být reagováno na změny, které tento zákon ukládá; a to nejpozději do termínu 31.12.2021.

Toto jednání je tedy mimořádné hned ze dvou důvodů. Jednak na družstvu se konají pracovní zasedání SD v jarních měsících běžného roku s cílem projednat a schválit RUZ z roku předchozího účetního období.

A jednak je toto naše společné pracovní setkání prvním pracovním zasedáním Vás všech členů nově zvoleného nejvyššího orgánu družstva.

Pro pořádek si dovolím připomenout, že se dnes poprvé setkáváme fyzicky i od zvolení nového pětičlenného představenstva, jehož zvolení proběhlo v listopadu roku 2019.

Příčinou těchto skutečností byla velmi komplikovaná epidemiologická situace v celé naší zemi, která omezovala naše běžné životy a vyvolala i speciální mimořádný režim ve výkonu pracovních a administrativních činností.

Tyto okolnosti způsobily stav, že pracovní záležitosti družstva za minulé dva roky byly projednávány a schvalovány způsobem hlasování per rollam, především účetní závěrka za rok 2019 a 2020.

Dámy a pánové, vážené delegátky a vážení delegáti,

jelikož se vidíme na našem prvním pracovním zasedání, dovoluji mi, abych Vás velmi stručně seznámil s historií našeho bytového družstva.

Transformace družstva do dnešní podoby

SBD Družba Pardubice vzniklo 7.10.1959 na základě usnesení MěNV v Pcích dne 16.10.1959.

Od roku 1973-1981 proběhlo postupné sloučení všech menších bytových družstev působících v okrese Pardubice do jednoho velkého komplexu bytového družstva.

Na konci 80. let integrované družstvo SBD Družba Pce zaměstnávalo 210 zaměstnanců. Hlavním posláním byla výstavba nových družstevních bytů dodavatelsky i svépomocí a správa i údržba vlastního bytového fondu.

Družstvo kromě této hlavní činnosti vykonávalo i tzv. JHČ (jinou hospodářskou činnost) a to nákladní dopravu, prodej řeziva, výrobu i prodej lešeňových podlážek.

Po roce 1990 družstvo v důsledku cenové liberalizace, nárůstu cen ve stavebnictví, zastavením státních podpor a dotací ze státního rozpočtu postupně dokončilo rozestavěné stavby (KBV).

Další novou družstevní výstavbu jsme nezahajovali, což platí i dosud. Takže jsme se soustředili na správu vlastního bytového i nebytového fondu.

Zásadní zlom v náplni činnosti družstva přichází v roce 1994 po přijetí zákona 72/94 Sb. O vlastnictví bytů. Tím byli zahájeny práce na předávání bytů v družstevních domech do osobního vlastnictví členů.

Nejvyšším orgánem družstva jste „VY – DELEGÁTI“, kteří tvoříte shromáždění delegátů nebo-li „VALNOU HROMADU“.

V důsledku převodů bytů do osobního vlastnictví členů byla odstartována rozsáhlá a dlouhodobá transformace našeho bytového družstva. Začal tak proces změn:

- Organizační struktury družstva
- Systému řízení družstva
- Procesu rozhodování na členských schůzích
- Majetkové struktury družstva
- Kompetencí orgánů družstva

Z majetku družstva odtékaly nemalé finanční prostředky soustředěné na účtech družstva – dlouhodobé zálohy fondu oprav, operativní finanční prostředky k běžným platbám.

Klesal počet bytů ve vlastnictví družstva a počet členů družstva.

Rozsáhlý proces transformace poznamenal i organizační strukturu družstva, počty zaměstnanců a to jak THP, tak i pracovníky D-profesí na údržbě.

Redukce proběhla i po linii orgánů družstva.

Výrazně byl snížen počet členů shromáždění delegátů z cirká 200 na 32 členů, což je přímý důsledek úbytku bytů ve vlastnictví, který se promítl i do snížení volebních obvodů.

Snížili jsme počet členů představenstva z 11 na 5, ukončili jsme činnost odborných komisí jako poradních orgánů a výrazným způsobem jsme redukovali počet pracovníků z 210 na 40 zaměstnanců družstva.

Před naše družstvo byly postaveny nové výzvy:

- a) vznik smíšeného vlastnictví na jednom domě
 - Členové družstva, nájemci družstevních bytů ve vlastnictví družstva
 - Vlastníci bytů, kteří si ponechali členství v družstvu
 - Vlastníci bytů, kteří své členství ukončili
 - Nájemci nebytových prostor
- b) vznik SVJ s právní subjektivitou ve správě družstva
- c) vznik SVJ s právní subjektivitou, kde družstvo zastává funkci předsedy výboru společenství vlastníků
- d) na domech je nutné administrativně zvládnout proceduru hlasování, kde vlastníci hlasují podle velikost svého vlastnického podílu a bytové družstvo hlasuje v hodnotě výše podílu nepřevedených bytů.

Před nově zvoleným pětičlenným představenstvem v listopadu 2019 byl postaven úkol provedení voleb nového složení nejvyššího orgánu družstva, tj. shromáždění delegátů.

S tímto úkolem jsme se vypořádali následujícím způsobem.

Usnesením představenstva ze 17.2.2020 bylo rozhodnuto, že pro volební období 2020-2025 bude stanoveno 40 volebních obvodů.

V prvním pololetí roku 2020 proběhly volby ve všech 40 obvodech. Jejich průběh byl komplikován vzniklou epidemiologickou situací, kdy jsme byli nuceni mnohé již dohodnuté termíny rušit a znovu zvát členy jednotlivých volebních obvodů na náhradní volební schůze.

Delegáta se nám podařilo zvolit v 36 volebních obvodech.

Ve 4 VO nebyl delegát zvolen pro nezájem členů.

V 18 VO se nám podařilo zvolit i náhradníka, pro případ, že zvolený delegát by přestal svoji funkci vykonávat.

V 16 VO byl zvolen nový delegát, který v minulých funkčních obdobích vůbec nepracoval a ve 20 VO byli zvoleni tzv. staronoví delegáti.

V důsledku převodu bytů do osobního vlastnictví členů se mění i počet volebních obvodů, ve kterých jsou delegáti zvoleni, takže v současné době nám pracuje 32 delegátů.

Než v rámci našeho programu jednání se budeme společně věnovat změnám ve stanovách družstva, tak mi dovoluete, podat Vám stručnou zprávu o hospodaření našeho družstva a o některých jeho činnostech za hodnocené období roku 2021.

Ke sledovanému období je stav členské základny družstva 1697 členů.

Tento výrazně redukováný počet aktuálního stavu členů oproti původnímu (cca přes 12. tisíc členů), je výsledek dlouhodobého legislativního procesu převodu družstevních bytů do osobního vlastnictví členů.

Dnes jde o bydlící i nebydlící členy, o členy bez práva nájmu i členy vlastníky – funkcionáře samospráv. Stav členské základny se každoročně snižuje v návaznosti na převody bytových jednotek do osobního vlastnictví členů, které družstvo na žádost člena realizuje podle zákona 72/1994 Sb. O Vlastnictví bytů a od 1.1.2014 podle zákona 89/2012 Sb. NOZ v platném znění.

Bytové jednotky převedené z majetku družstva do vlastnictví členů dnes představují 91,69% z celkového počtu bytů družstvem v rámci komplexní družstevní bytové výstavby postavených. V absolutním vyjádření to tedy

konkrétně znamená 11 340 družstevních bytů převedených do vlastnictví členů.

V majetku družstva zůstává 1028 družstevních bytů. Většina těchto bytů je ovšem umístěna v domech, které jsou už dnes jinými právními subjekty, které jsou SVJ a to družstvem buď spravované anebo jejich správu zajišťuje jiný správce (právní subjekt) než SBD.

V důsledku dlouhodobého legislativního procesu převodu bytů vznikaly samostatné právní subjekty – tzv. SVJ, kterých je dnes 385.

293 – samostatná SVJ s právní subjektivitou - spravovaná družstvem.

87 SVJ – mají jiného správce než SBD

5 SVJ – tato SVJ jsou v jednání o výkonu funkce předsedy SVJ naším družstvem

Pochopitelně vznik jednotlivých SVJ se odráží i do úbytku počtu volebních obvodů, za které volíme zástupce do nejvyššího orgánu. Dnes je tedy řádně zvolených 32 delegátů.

Tak jak probíhala dlouhodobá transformace bytového družstva, tak dnes je hlavní činností družstva zejména správa cizího majetku.

Družstvo tuto správu zajišťuje na základě smluvního vztahu s jednotlivými domy a to smlouvou o správě domu. Smlouvy o správě jsou uzavřeny mezi družstvem a jednotlivými domy – SVJ.

Správa domu se týká poskytovaných služeb organizačně právních, ekonomických, účetních, technických i provozních.

Tyto nabízené služby na základě smluvního vztahu o správě využívá i 19 domů které družstvo převzalo do své správy od jiných vlastníků, čili nejedná se o domy z vlastní družstevní bytové výstavby.

V poslední době se na družstvo obrací ve zvýšené míře domy, ve kterých se dlouhodobě nedaří zvolit nový statutární orgán a vznášejí na družstvo požadavek o výkon funkce předsedy SVJ.

V takovýchto situacích na základě usnesení členské schůze SVJ na daném domě družstvo vykonává funkci předsedy společenství vlastníků. Tento akt musí být ověřen notářským zápisem.

K takovéto dohodě mezi družstvem a SVJ s právní subjektivitou došlo v případě 31 domů, kde je družstvo pověřeno výkonem funkce předsedy SVJ. Za družstvo tuto agendu administrativně vykonávají na základě pověření 3 pracovníci.

Tento druh činnosti pro SBD se do budoucna jeví jako zajímavá ekonomicky perspektivní činnost.

Z bývalých cca 430 družstevních samospráv, které působily jako samostatné vnitrodružstevní účetní jednotky s uzavřeným okruhem financování dnes evidujeme 44 družstevních objektů.

- 15 domů jsou tzv. 4bytovky ve vlastnictví fyzických osob – SVJ bez právní subjektivity
- 8 SA jsou objekty samostatných garáží
- Ve zbylých domech SA je evidováno smíšené vlastnictví, tj. vlastníci i nájemci bytových jednotek

Veškerou činnost družstva zajišťuje 40 zaměstnanců v hlavním pracovním právním vztahu.

Většina pracovníků je v kategorii THP a 7 pracovníků je v dělnických profesích zajišťujících opravy, údržbu, revize plynu, havarijní službu, jak pro SA, SVJ, vojenský bytový fond, bytový fond městského rozvojového fondu.

Údržba a opravy provedené družstvem – vlastní údržbou družstva (vlastními kapacitami) pro nájemce družstevních bytů byla realizovaná v objemu 151 tisíc Kč.

Údržba a opravy vlastními kapacitami družstva realizované vůči vlastníkům bytů, cizím právnickým subjektům i fyzickým osobám je v celkovém objemu 3.367 tisíc Kč.

Údržba a opravy nemovitostí nebytového charakteru, které družstvo částečně pronajímá byla realizována a to jak vlastními kapacitami za 161 tis. Kč, tak i dodavatelsky za 439 tis. Kč.

Údržba těchto nemovitostí je v některých případech poměrně finančně značně náročná a to vzhledem k technickému stavu nemovitosti ve vazbě na celkovou délku životnosti objektu v porovnání s nerentabilním efektem z ekonomické výnosnosti z pronájmů.

Konkrétně mám na mysli areál v ulici Čadské. Kde je objekt vybudovaný již v min. století se značnou délkou doby životnosti pro JHČ družstva.

Areál sloužil v minulosti k výkonům autodopravy, skladu, truhlárny, výrobě lešeňových podlážek, výrobě a prodeji řeziva.

Po 50 letech od vybudování objektu je neustále složitější dokázat udržet dobrý technický stav nemovitosti vzhledem k efektivitě plynoucí z jeho pronájmu. Jenom oprava střechy hlavní budovy prováděná ve dvou etapách během roku a půl představovala investici cca 900 tis.

Vzhledem k finanční náročnosti předpokládaných oprav do elektroinstalace, rozvodů tepla i kanalizace bude na místě v budoucím období otevřít debatu o předpokládaném prodeji tohoto areálu.

Opravy, údržba, modernizace bytového fondu

Pro opravy byt. fondu tzv. dodavatelským způsobem družstvo zrealizovalo na základě výběrových řízení podle požadavků samospráv 15 smluv včetně 7 dodatků. Tímto způsobem jsme zrealizovali opravy o celkovém objemu 3.430 tis Kč.

Způsob financování konkrétních oprav probíhal z vlastních zdrojů SA evidovaných na účtech dlouhodobé zálohy k tomuto účelu vytvářené.

Cizí zdroje v podobě úvěrů od peněžních ústavů družstvo již několik let nepožaduje a to z důvodu smíšeného vlastnictví na samosprávách.

V převážné míře se jedná o stavební práce, stavebně-montážní práce, opravy střešních pláštů, statiky balkónů a lodžii, výměny dřevěných oken za plastová, výměny stupních dveří či zateplení obvodového pláště budovy kontaktním zateplovacím systémem.

Pro SVJ zajišťujeme výměny vodoměrů teplé a studené vody.

Celkem družstvo eviduje 16 výtahů na samosprávách.

V domech SVJ, které družstvo spravuje evidujeme 290 výtahů.

Vedle oprav realizovaných externími dodavateli se na opravách a údržbě domu podílí družstvo i vlastními kapacitami (údržbou a skladem).

Vlastní údržbou družstvo zajišťuje zejména opravy a údržbu v oblasti vody, kanalizace, plynu, topení, elektro, opravy balkónů, střechy, schodů či jiné stavební práce.

Vlastní údržbou družstvo realizovalo 743 kusů zakázek za 4.016 tis. Kč.

Financování družstva

Činnost družstva v oblasti financování byla zaměřena na zajištění financování závazků družstva z obchodního styku.

S tímto financováním souvisí i strategie ukládání dočasně volných finančních zdrojů družstva u peněžních ústavů.

Ve sledovaném období financování běžných oprav SA probíhalo z vlastních zdrojů evidovaných na dlouhodobé záloze příslušného domu.

Družstvo řádně splácí úvěry poskytnuté v minulosti na výstavbu družstevních domů.

Nesplacených úvěrů je celkem 38 s celkovým úvěrovým zatížením 23.298 tis. Kč. U 4 domů probíhá splátka úvěrů poskytnutého na opravy odstraňování vad panelové technologie a na zateplení domu.

Úvěry jsou poskytnuté ČSOB a.s.

Od ČMZRB – českomoravské záruční a rozvojové banky pro domy, které čerpají úvěry na zateplení jsme obdrželi dotace na krytí úroků z úvěru.

Finanční zdroje družstva plynou jednak:

- Z úhrad předepsaných povinností spojených s bydlením
- Z pronájmu nebytových prostor družstva
- Z úhrad za poskytované služby družstvem
- Z úroků z úložek u bank
- Z ostatních tržeb družstva

Finanční zdroje družstva jsou vedeny v peněžních ústavech a to jak na běžných účtech, spořicíh účtech nebo jsou uloženy formou úložek na termínovaných vkladech.

K sledovanému datu je evidováno těchto finančních zdrojů 75.357 tis. Kč.

Největší část finančního portfolia je evidována na účtech u ČSOB a to 53 mil. Kč a 20 mil. Kč je evidováno na účtech banky JNT.

Družstvo si řádně plní své povinnosti týkající se:

- Závazků plynoucích z obchodních vztahů
- Závazků k zaměstnancům
- Daňové závazky k státu:
 - měsíční úhrady DPH
 - zálohové platba daně z nemovitosti za nájemce
 - zálohy daně silniční
 - měsíční odvody daně z příjmu fyzických osob za zaměstnance

Největší objem závazků jsou zdroje dlouhodobé zálohy na opravy domů a závazky k úvěrovým institucím, o kterých jsem mluvil v předchozí části zprávy.

Charakter „závazků“ – mají i závazky označené jako cizí zdroje – obsahují i zdaněné účetní rezervy 12.300 tis. Kč vytvořené v minulých účetních obdobích za účelem pokrytí nákladů družstva při chybějící dostatečné výši tržeb.

Závazky po lhůtě splatnosti družstvo neeviduje.

Pohledávky družstva plynou:

- Z obchodních vztahů
- Z krátkodobých a dlouhodobých záloh poskytnutých dodavatelům služeb
- Z upsání úvěru poskytnutých na opravy
- Z nevyúčtovaných nákladů energií a služeb
- Z daňových pohledávek (záloha na daň z příjmu právnických osob evidovaná finančním úřadem)

Pohledávky po lhůtě splatnosti jsou evidovány v částce 1.419 tis. Kč:

- Dluhy spojené s bydlením 1.131 tis. Kč
- Dluhy spojené s vyúčtováním energií 95 tis. Kč

V oblasti vymáhání dlužného nájemného vedeme 42 soudních sporů, z čehož 9 soudních sporů jsme v tomto sledovaném období úspěšně uzavřeli.

Dlouhodobý majetek družstva evidovaný v účetní hodnotě se každoročně snižuje v důsledku převodu bytů do osobního vlastnictví členů.

Ve sledovaném období se snížil o 33.261 tis. Kč.

S poklesem dlouhodobého majetku dochází i ke snížení vlastního kapitálu, jehož součástí jsou ZČV a ČP.

Hodnotu nepřevedeného majetku (bytů, garáží a pozemků) členů družstva představují „KAPITÁLOVÉ FONDY“ tj. 180.397 tis. Kč.

Vznikem nových SVJ s právní subjektivitou dochází k jejich ekonomickému osamostatnění, což se projevuje v rámci delimitace majetku, která s tímto právním aktem souvisí.

Družstvo převádí veškeré finanční zdroje bývalé samosprávy z účtu družstva na účty nově vzniklých SVJ, vedených u peněžních ústavů.

Při delimitaci zaslalo družstvo na účty vzniklých SVJ 8.832 tis. Kč.

Hospodaření družstva za střediska správa a provoz družstva bez samospráv se za sledované období vyvíjí mírně nad plánované hodnoty směrem ke kladnému výsledku hospodaření.

Zatím z uvedených skutečných hodnot lze tedy předpokládat, že bychom mohli v rámci ročních hospodářských výsledků mohli vykázat mírný zisk z hospodaření.

Běžné hospodaření družstva je vyhodnocováno pravidelně měsíčně na poradách vedení, čtvrtletně se zabývá představenstvo výsledky hospodaření v rámci RHČ a celkově činnost družstva je kontrolována nezávislou kontrolní komisí.

Na základě usnesení představenstva jsme rozhodli i o průběžném auditování RUZ vč. Vypracované zprávy auditora i když ze zákona podle výše obratu nám tato povinnost již odpadla.

Dámy a pánové, vážení delegáti,

v krátkosti jsem se snažil zhodnotit činnosti družstva, které administrativně vykonáváme:

- Běžnou provozní činnost družstva vůči vlastním členům a činnost družstva spojenou s chodem družstva jako podnikatelského subjektu.
- Činnosti spojené s poskytováním služeb cizím právním subjektům na základě smluv o správě domu.

- Činnosti spojené se vznikem SVJ, převody bytových jednotek do osobního vlastnictví členů.
- Činnost technického rázu.

Závěrem chci říci, že činnosti družstva v průběhu sledovaného období probíhali podobně jako v předchozích letech. Celková situace pro zdárný výkon jednotlivých agend byla komplikovaná epidemiologickou situací.

Při komplexním hodnocení činnosti družstva je možné zkonstatovat, že družstvo je v současné době v dobré ekonomické kondici.

Pracovníci se s max. úsilím snažili vypořádat se zvýšenou nemocností v období epidemie a i s dlouhodobou nemocností některých řídicích pracovníků.

Cílem vedení družstva je neustálá snaha k optimalizaci nákladů správy družstva. Konkrétně jsme snížili náklady na zajištění právní služby, rovněž probíhá změna celého výpočetního informačního systému, která by měla přinést úsporu v ročně placených paušálních platbách za IT systém.

Provedli jsme i analýzu personálního stavu zaměstnanců, kde jsme zpracovali přehled postupného ukončení pracovního poměru pracujících důchodců ve vazbě na další personální řešení.

Všem bych Vám chtěl poděkovat za společnou snahu pro naše družstvo, abychom vzájemně dokázali udržet potřebnou úroveň zajišťovaných služeb.

