

Zpráva o činnosti a hospodaření za rok 2015

Z pozice předsedy představenstva předkládám zprávu shrnující výsledky hospodaření našeho družstva za rok 2015 a zhodnocení nejdůležitějších událostí a činností, kterými se vedení družstva v uplynulém roce zabývalo.

1. Komentář k účetní uzávěrce

Nepovažuji za účelné zde detailně rozvádět jednotlivé výsledky a čísla z účetní uzávěrky. Proto raději v další části zprávy uvádím rekapitulace a komentář k hospodaření v praktičtějším (a doufám, že srozumitelnějším) členění.

Účetně družstvo za rok 2015 vykázalo vyrovnaný hospodářský výsledek a prakticky nevytvořilo žádný zisk ani ztrátu. Důvodem je, že jsme loni už neměli žádný příjem z nájmu bytu 54/2, a tak jediným ziskem a zdanitelným příjmem byly úroky z běžného účtu ve výši 198,44 Kč. Proto jsme za rok 2015 nemuseli odvádět žádnou daň z příjmu právnických osob.

V souvislosti s účetnictvím musím bohužel poukázat na to, že kvalita práce naší účetní není zrovna nejlepší a stále narážím na značné množství nesrovnalostí a chyb. Mohu však prohlásit, že uzávěrky účetnictví za rok 2014 a 2015, na které jsem osobně dohlížel, jsou v pořádku.

Pokud by někoho zajímaly konkrétní účetní výkazy, mohu je zájemcům samozřejmě poskytnout. Podle zákonné povinnosti jsou zveřejňovány také na internetu ve sbírce listin obchodního rejstříku.

2. Provozní náklady a spotřeba energií

Celkové provozní náklady domu jsou za rok 2015 velmi podobné jako v roce předešlém.

Díky zateplení a příznivým klimatickým podmínkám se opět podařilo dosáhnout rekordně nízké spotřeby tepla. Navíc, cena za teplo je v posledních letech stabilní a zůstává stejná i pro rok 2016, takže ani náklady se nijak nezvyšují.

Spotřeba vody je každoročně také přibližně stejná, avšak její cena se bohužel neustále zvyšuje, což se projevilo na celkových nákladech.

Další provozní výdaje jsou víceméně fixní a stále stejné. Podařilo se nám ušetřit na položce „Ostatní služby 1“, která zahrnuje různé drobné administrativní náklady a platby za služby související s každoročním provozem domu. Níže předkládám celkovou finanční rekapitulaci:

Provozní náklady domu					
Nákladová položka	Dodavatel služby/příjemce plateb	Rok 2015		Rok 2014	
Teplo	Teplárny Brno, a.s.	499 GJ	298 689 Kč	505 GJ	302 280 Kč
Vodné stočné	Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.	1924 m3	143 265 Kč	1870 m3	132 665 Kč
Úklid společných prostor	Dudovi, Hartelová		79 200 Kč		79 200 Kč
Správa domu	Engineering KPM, a.s.		70 255 Kč		70 255 Kč
Pojištění nemovitosti	Kooperativa pojišťovna, a.s.		31 131 Kč		30 316 Kč
Daň z nemovitosti	Finanční úřad Brno III		17 541 Kč		17 341 Kč
Společná elektřina	E.ON Energie, a.s.		4 165 Kč		4 240 Kč
Ostatní služby 1			45 598 Kč		58 122 Kč
Rozúčtování vody a tepla	Ing. Karel Průša - ECOTERM	11 652,30 Kč			
Poplatky z bankovního účtu	ČSOB, a. s.	6 940,00 Kč			
Nájemné pozemku zahrady	Magistrát města Brna	6 045,00 Kč			
Jarní ořez stromů a keřů	Čtyřlístek zahradnické služby, s.r.o.	5 445,00 Kč			
Drobné hotovostní platby z pokladny		4 844,00 Kč			
SIPO poplatky	Česká pošta, a.s.	4 026,80 Kč			
Právní služby	JUDr. Jarmila Nedoma, advokátka	1 750,00 Kč			
Revize požární ochrany	Ondřej Procházka, technik PO	1 725,00 Kč			
Odhad tržní ceny bytu 54/2	Ing. Tomáš Volek, odhadce	3 000,00 Kč			
Provoz internetových stránek	Pipni.cz	169,40 Kč			
Ostatní služby 2	Hobža, Víčar		15 600 Kč		15 600 Kč
Běžná údržba domu a zahrady					
Náklady celkem			705 444 Kč		710 019 Kč

3. Byt č. 54/2 a z toho plynoucí finance

Náročným úkolem v první polovině roku 2015 bylo vyřešení situace s bytem č. 54/2. Většina členů odsouhlasila a schválila převod bytu na nového člena družstva, což obnášelo celou řadu právních, účetních a administrativních činností. Důležitým výsledkem však je, že se podařilo léta vleklý problém s tímto bytem ukončit a navíc pro družstvo získat významnou finanční částku. Každý z vás z toho pak dostal finanční obnos v podobě vrácení původního pořizovacího vkladu. Zde je tedy (zjednodušená) rekapitulace:

Příjmy z členských vkladů (základní členský vklad 2 200 Kč, další členský vklad 1 900 000 Kč)	1 902 200 Kč
Výdaje na vypořádání původních pořizovacích členských vkladů	-235 200 Kč
Výnos družstva z převodu bytu	1 667 000 Kč

Díky tomuto kroku je nyní finanční situace družstva velmi dobrá a nic nám nebrání plánovat a realizovat větší investice do našeho domu, aniž bychom se museli zatěžovat dalším úvěrem nebo navyšováním záloh do fondu oprav. Naopak, za současné situace si myslím, že je čas odpočinout si od dlouhých let splácení úvěru a vysokých úroků. Proto prosazují a budu navrhopvat snížení záloh do fondu oprav ihned po doplacení současného úvěru – viz dále.

4. Splacení úvěru = snížení záloh do fondu oprav

Splácení úvěru na zateplení fasády se blíží ke konci. Předpokládaný termín poslední splátky je v únoru 2017. Zde je rekapitulace úvěrového účtu ke konci roku 2015:

Počáteční zůstatek k 1.1.2015	435 845,81 Kč
Celková zaplacená částka	211 021,00 Kč
Splacená jistina	197 906,31 Kč
Úroky	12 093,69 Kč
Poplatky	1 021,00 Kč
Konečný zůstatek k 31.12.2015	237 939,50 Kč

Se započtením dotace vychází čisté roční výdaje na splácení úvěru přibližně 181 tisíc Kč. Právě o tuto sumu navrhuji následně snížit výběr záloh do fondu oprav. To odpovídá sazbě 12 Kč/m² podlahové plochy a znamenalo by to snížení záloh zhruba o 600 Kč měsíčně u třípokojových bytů resp. 500 Kč u dvoupokojových bytů. Přitom bychom i nadále spořili prakticky stejnou částku jako dosud, tedy asi 290 000 Kč ročně. To považuji v současné situaci za zcela dostatečné.

Tuto změnu navrhuji schválit na členské schůzi a zavést s účinností od 1.1.2017.

5. Provozní činnosti, údržba, opravy – hospodaření s fondem oprav

Z hlediska provozu a údržby domu nebyl rok 2015 zrovna bezproblémový. Asi víte, že došlo k několika haváriím na vodovodním potrubí, což nakonec vyústilo v nutnost celkové rekonstrukce rozvodu v suterénu. Bez komplikací nebyl ani provoz kotelny, kde nastala na konci loňské topné sezóny porucha na systému regulace vyžadující drahou opravu.

I přes tyto náročnější akce jsem se snažil postupně udělat také řadu drobnějších oprav a zlepšení at' už přímo v domě, tak i v jeho okolí a na zahradě. Pro přehlednost uvádím celkový souhrn:

- Instalace nových elektronických indikátorů RTN na radiátory.
- Oprava kování dveří ve vchodu 56.
- Výměna informačních nástěnek ve vchodech.
- Pořízení a výměna čisticích rohoží u vchodu do dvora.
- Jarní prořez stromů a keřů v okolí domu zahradnickou firmou.
- Výsadba zeleně, květin a péče o trávník v zahradě.
- Zajištění oprav prasklého vodovodního potrubí (celkem 3x).
- Oprava resp. celková výměna hlavní vodovodní přípojky do domu, kterou provedly Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. S tím související vyčištění a nové zakrytí vodovodní šachty ve sklepním prostoru.
- Oprava elektronického regulačního systému kotelny (provedly Teplárny Brno).
- Organizace a zajištění celkové rekonstrukce rozvodů studené a teplé vody v suterénu, kterou prováděla firma Instalaterství Anýž.
- Oprava spadlého plotu oddělujícího sousední zahradu (prasklé napínací dráty).
- Oprava vyvráceného sloupku plotu u garáží.
- Oprava zavíracího mechanismu brány do dvora a oprava zámku a kování na bráně v průjezdu.
- Oprava prasklého sloupku sušáků na prádlo.
- Oprava střešní krytiny a oplechování komínů nad nadstavbami 54 a 56, kde zatékalo do bytů.
- Oprava rušení příjmu TV signálu ze společné antény.
- Průběžné opravy zničených dřevěných lišt u plotu předzahrádek. (Také díky panu Kalousovi!)
- Instalace nových hasicích přístrojů na schodištích.

Většina těchto akcí byla hrazena z fondu oprav. I přes toto množství činností a výdajů skončilo nakonec hospodaření s fondem oprav mírně v plusu – viz následující finanční rekapitulace:

Finance na opravy a investice (fond oprav)	
Počáteční zůstatek k 1.1.2015	651 836,86 Kč
Příjmy za rok 2015	515 506,11 Kč
Přijaté zálohy od členů	476 747,00 Kč
Přijaté dotace na úroky z úvěru	29 776,00 Kč
Hospodářský výsledek z roku 2014	8 982,11 Kč
Teplárny Brno, a.s. - nájem kotelny	1,00 Kč
Výdaje za rok 2015	498 708,46 Kč
Splátky úvěru	211 021,00 Kč
Rekonstrukce horizontálních rozvodů vody	172 387,30 Kč
Oprava regulačního systému kotelny	54 525,00 Kč
Byt č. 54/2 - náklady za 12/2014 + předpisy plateb za 1-6/2015	11 392,00 Kč
Oprava plotu, brány a další zámečnické práce	9 801,00 Kč
Rekonstrukce hlavní vodovodní přípojky	9 241,00 Kč
Oprava oplechování komínů a střechy Provazníkova 54 a 56	6 000,00 Kč
Oprava havárie rozvodu vody - Anýž	3 877,80 Kč
Poklop šachty vodovodní přípojky	3 737,50 Kč
Montáž indikátorů tepla v bytě č. 52/6	3 441,38 Kč
Oprava havárie rozvodu vody - Anýž	2 601,30 Kč
Oprava společné TV antény	2 408,00 Kč
Údržba oken a dveří ve společných prostorách - Rubinek	2 240,00 Kč
Oprava havárie rozvodu vody - Moravskoslezská s.r.o	1 670,00 Kč
Drobné náklady na běžnou údržbu v rámci Ostatní služby 2	846,00 Kč
Nástěnky korkové 3ks	837,00 Kč
Rohož - venkovní gumová	699,00 Kč
Byt č. 54/2 - náklady na elektřinu za 1-6/2015	630,00 Kč
Oprava zahradní sekačky	510,00 Kč
Rohož - vnitřní textilní	458,00 Kč
Oprava kování vchodových dveří Provazníkova 56	380,00 Kč
Ostatní - účetní vyrovnání	5,18 Kč
Konečný zůstatek k 31.12.2015	668 634,51 Kč

Při započtení výnosu z převodu bytu č. 54/2 je nyní celková částka, kterou můžeme využít na opravy a budoucí investice přibližně 2 300 000 Kč.

6. Internetové stránky, komunikace

Závěrem se ještě zmíním o fungování našich internetových stránek. Mnozí asi víte, že bytová družstva musí ze zákona provozovat internetové stránky. Po získání přístupových údajů k našim stránkám jsem provedl jejich úpravu a aktualizaci tak, aby plnily veškeré zákonné požadavky a obsahovaly alespoň základní užitečné informace pro členy. Najdete na nich hlavně agendu týkající se členských schůzí - pozvánky, podklady, zápisy a také různé formuláře např. pro zplnomocnění k účasti na schůzi nebo pro nahlášení změny osob v bytě.

Od většiny členů se mi také postupně podařilo získat emailovou adresu a snažím se maximálně využívat tohoto způsobu komunikace, protože to pokládám za praktické, rychlé a užitečné hlavně pro ty, kteří v našem domě trvale nebydlí.

I nadále jsou samozřejmě využívány informační nástěnky u vchodů a pro písemnou korespondenci poštovní schránka ve vchodu Provazníkova 54.

Připomínám, že adresa našich webových stránek je www.bdprovaznikova.cz. Pro emailovou komunikaci s představenstvem můžete využívat adresu bdprovaznikova@seznam.cz.

Dne 10.4.2016 vyhotovil: Marek Vičar, předseda