

Zpráva o hospodaření a činnosti za rok 2016

Z pozice předsedy představenstva předkládám všem členům přehled hospodaření našeho družstva za rok 2016 a komentář k výsledkům a činnosti za uplynulý rok.

1. Komentář k účetní uzávěrce

Z hlediska účetnictví a daní nenastalo v uplynulém roce 2016 nic, co by vyžadovalo podrobnější komentář. Naše družstvo již prakticky nemá žádný zdanitelný příjem a netvoříme žádný zisk. Jediným ziskem a zdanitelným příjmem byly opět pouze úroky z běžného účtu ve výši 168,08 Kč, které vzhledem k zanedbatelné hodnotě nepodléhají dani. Proto jsme také za rok 2016 neodváděli žádnou daň z příjmu právnických osob.

Účetně a daňově bylo tedy hospodaření vyrovnané a skončilo, jak se říká „kladnou nulou“. Konkrétní účetní výkazy k uzávěrce budou k dispozici na webu družstva a později budou, podle zákonné povinnosti, zveřejněny ve sbírce listin obchodního rejstříku.

2. Provozní náklady a spotřeba energií

Celkové provozní náklady domu za rok 2016 byly 728 234 Kč.

To je mírný nárůst oproti roku předešlému zhruba o 20 000 Kč, což je způsobeno zejména vyšší spotřebou tepla a vody. Pozitivní je, že jednotková cena za teplo i vodné stočné zatím zůstala stejná a od roku 2015 se nezvýšila.

Naopak, opět se podařilo oproti předchozímu roku ušetřit náklady na položce „Ostatní služby 1“, která zahrnuje různé drobné administrativní náklady a platby za služby související s každoročním provozem domu. Podrobná finanční rekapitulace je uvedena níže v příloze.

3. Splacení úvěru

Jak již bylo avizováno na poslední členské schůzi, v roce 2016 byla splacena prakticky celá zbylá část úvěru na zateplení. Poslední splátky byly vyplaceny ještě v lednu a únoru 2017 a nyní je už úvěrový účet uzavřen a družstvo nemá žádný dluh.

Od 1.1.2017 bylo proto zavedeno odpovídající snížení vašich měsíčních plateb tak, jak bylo navrženo a schváleno na poslední členské schůzi.

Podrobnější finanční rekapitulace úvěru je uvedena níže v příloze.

4. Informace k rozúčtování služeb za rok 2016

V dubnu jste obdrželi rozúčtování energií a služeb za loňský rok. Přestože většina z nás měla ve výsledku přeplatky na zálohách, mnozí si pravděpodobně všimli zvýšených nákladů na vytápění. Považuji za důležité to zmínit a také zařadit jako samostatný bod na nadcházející členské schůzi, abychom si tuto věc vysvětlili a prodiskutovali.

Od roku 2016 byl zaveden do praxe rozdílný způsob rozúčtování tepla. Změna je způsobená novelizací příslušných právních předpisů, konkrétně novelou tzv. zákona o službách č. 67/2013 Sb. a související prováděcí vyhláškou č. 269/2015 Sb. Kolem této záležitosti se v loňském roce objevily také různé články a informace v médiích. Na počátku panoval poměrně velký chaos ve výkladech a nebylo jasné, zda se tyto změny dotknou také nás. Nyní je však zřejmé, že dopadu těchto nových předpisů se nevyhneme a má to zásadní vliv na naše peněženky.

Podstatou změny je mimo jiné (a zjednodušeně řečeno) zavedení povinných limitů minimálních a maximálních nákladů na vytápění jednotky (bytu). Je stanoveno a výpočtem zajištěno, že náklady vytápění každého bytu musí být vždy nejméně 80% průměru za celý dům (vztaženo na 1m² podlahové plochy) a naopak maximální částka nákladů na byt nesmí překročit dvojnásobek (tj. 200%) průměru za celý dům.

Kvůli tomu pak prakticky nastává situace, že ti, kdo hodně šetří, topí málo a mají nízké náměry na radiátorech, a což je v našem domě naprostá většina, jsou „penalizováni“ a zaplatí víc. Naopak, některé byty, které si přetápí a mají extrémně vysoké náměry, jsou oproti dřívějšímu způsobu rozúčtování zvýhodněni a zaplatí maximálně dvojnásobek průměru. V našem případě, bohužel, se jedná o rozdíl tisíců korun, které pak ta většina ostatních musí za ně zaplatit.

Vzhledem k tomu, že zákony jsou závazné pro všechny a musíme je respektovat a dodržovat, nevidím momentálně moc možností jak tento, podle mého názoru špatný, stav napravit. Je to výsledek práce naší současné vlády a doufejme, že v budoucnu dojde opět k nějaké novelizaci a úpravě předpisů k lepšímu.

Více k tomuto tématu bude na členské schůzi.

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

V roce 2016 bylo hlavním úkolem realizovat dlouho připravovanou rekonstrukci domovního plynovodu. Ze svého pohledu hodnotím akci velmi úspěšně. Vše, až na nějaké drobnosti, se podařilo udělat podle vypracovaného projektu a bez větších komplikací.

Všem tímto děkuji za bezproblémové zpřístupnění vašich bytů a součinnost.

Nyní máme na celý plynovod platnou revizní zprávu na dobu 5 let a věřím, že díky této celkové rekonstrukci budeme schopni bezpečně provozovat plyn v domě bez dalších oprav a nutných investic po mnoho dalších let.

Finančně si celá akce vyžádala, včetně projektu a přípravných prací, přibližně 524 000 Kč.

Kromě toho bylo nutné provést několik drobnějších oprav, naštěstí však v mnohem menší míře, než v roce 2015. Uvádím nejdůležitější:

- Oprava časového spínače osvětlení schodiště ve vchodu 52.
- Oprava ucpané svislé kanalizace třípokojových bytů ve vchodu 52
- Oprava brány do dvora (ulomený zavírací mechanismus)
- a další drobná údržba prováděná svépomocí

Závěrem bych k hospodaření uvedl, že i přes vysoké výdaje za nový plynovod klesl zůstatek fondu oprav jen o cca 200 000 Kč na konečných 462 453,12 Kč. Spolu s výnosem za prodej bytu č. 54/2 tak máme stále k dispozici více než 2,1 mil. korun na budoucí opravy a investice.

Dne 20.4.2017 vyhotovil: Marek Vičar, předseda

Příloha 1 – Přehled provozních nákladů

Provozní náklady domu					
Nákladová položka	Dodavatel služby/příjemce plateb		Rok 2016		Rok 2015
Teplo	Teplárny Brno, a.s.		531 GJ	317 843 Kč	499 GJ 298 689 Kč
Vodné stočné	Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.		1995 m3	149 906 Kč	1924 m3 143 265 Kč
Úklid společných prostor	Duda, Hobža			78 000 Kč	79 200 Kč
Správa domu	Engineering KPM, a.s.			70 277 Kč	70 255 Kč
Pojištění nemovitosti	Kooperativa pojišťovna, a.s.			31 131 Kč	31 131 Kč
Daň z nemovitosti	Finanční úřad Brno III			17 840 Kč	17 541 Kč
Společná elektřina	E.ON Energie, a.s.			4 793 Kč	5 161 Kč
Ostatní služby 1				42 844 Kč	48 098 Kč
Rozúčtování vody a tepla	Ing. Karel Průša - ECOTERM	11 452,65 Kč			
Bankovní poplatky	ČSOB, Raiffeisen	6 900,40 Kč			
Nájemné pozemku zahrady	Magistrát města Brna	6 045,00 Kč			
SIPO poplatky	Česká pošta, s.p.	3 608,40 Kč			
Likvidace zahradního odpadu	SUEZ Využití zdrojů, a.s.	3 539,00 Kč			
Revize PO a nové hasicí přístroje	Ondřej Procházka, technik PO	3 300,00 Kč			
Drobné hotovostní platby z pokladny		2 928,00 Kč			
Právní služby	JUDr. Jarmila Nedoma, advokátka	1 850,00 Kč			
Seminář ke správě domu	TSM, spol. s r.o.	1 650,00 Kč			
Výsadba keřů v předzahádce	Čtyřlístek zahradnické centrum	1 209,00 Kč			
Provoz internetových stránek	Pipni.cz	181,50 Kč			
Služby danové schránky	Česká pošta, s.p.	180,00 Kč			
Ostatní služby 2	Vičar, Hobža			15 600 Kč	15 600 Kč
Běžná údržba domu a zahrady					
Náklady celkem				728 234 Kč	708 940 Kč

Příloha 2 – Přehled splácení úvěru

Počáteční zůstatek k 1.1.2016		237 939,50 Kč
Celková zaplacená částka		211 021,00 Kč
Splacená jistina	204 937,51 Kč	
Úroky	5 062,49 Kč	
Poplatky	1 021,00 Kč	
Konečný zůstatek k 31.12.2016		33 001,99 Kč

(Zbytek úvěru byl doplacen v únoru 2017)

Příloha 3 – Rekapitulace fondu oprav

Finance na opravy a investice (fond oprav)	
Počáteční zůstatek k 1.1.2016	668 634,51 Kč
Příjmy za rok 2016	533 883,61 Kč
Přijaté zálohy od členů	483 472,00 Kč
Přijaté dotace na úroky z úvěru	29 776,00 Kč
Marie Pivcová - doplatek za garážová vrata	12 704,00 Kč
Přeplatek z vyúčtování bytu č. 54/2 z roku 2015	7 090,00 Kč
Účetní oprava nákladů na elektřinu bytu č. 54/2 z roku 2015	630,00 Kč
Hospodářský výsledek z roku 2015	198,44 Kč
Účetní vyrovnání vyúčtování z roku 2015	12,17 Kč
Teplárny Brno, a.s. - nájem kotelny	1,00 Kč
Výdaje za rok 2016	740 065,00 Kč
Splátky úvěru	210 000,00 Kč
Rekonstrukce plynovodu - realizace	487 732,00 Kč
Rekonstrukce plynovodu - projektová dokumentace	18 000,00 Kč
Rekonstrukce plynovodu - zaměření a pasport domu	15 000,00 Kč
Krajský soud v Brně - poplatek za změnu kontrolní komise v OR	2 000,00 Kč
Oprava spínače osvětlení schodiště Provazníkova 52	1 541,00 Kč
Rekonstrukce plynovodu - likvidace suti	1 428,00 Kč
Čištění svislé kanalizace Provazníkova 52	1 104,00 Kč
Rekonstrukce plynovodu - poplatek za schválení RWE	1 000,00 Kč
Drobné náklady na běžnou údržbu v rámci Ostatní služby 2	2 260,00 Kč
Bilance k 31.12.2016	-206 181,39 Kč
Konečný zůstatek k 31.12.2016	462 453,12 Kč

Výnos družstva z převodu bytu č. 54/2 z roku 2015 1 667 000 Kč

Celkové disponibilní prostředky na opravy a investice k 31.12.2016 2 129 453 Kč