

## Zpráva o hospodaření a činnosti za rok 2017

Z pozice předsedy představenstva předkládám všem členům přehled hospodaření našeho družstva za rok 2017 a komentář k výsledkům a činnosti za uplynulý rok.

### 1. Účetnictví, finance

Za uplynulý rok 2017 byla jako vždy provedena standardní účetní uzávěrka a bylo podáno přiznání k dani z příjmu právnických osob v řádném termínu. Z pohledu účetnictví bylo hospodaření družstva vyrovnané a nevykazuje žádný zisk ani ztrátu. Konkrétní účetní výkazy k uzávěrce budou k dispozici v podkladech ke členské schůzi a později podle zákonné povinnosti také zveřejněny ve sbírce listin obchodního rejstříku.

Z hlediska nákladů na provoz domu je situace již řadu let stabilní a daří se nám držet náklady na přibližně stejné úrovni. Celkové provozní náklady domu za rok 2017 byly 704 362 Kč, což je nejnižší hodnota za poslední 4 roky, kdy náklady tímto způsobem sleduji. Oproti předešlému roku je snížení o necelých 24 tisíc Kč zejména díky nižší spotřebě tepla na vytápění a ohřev vody.

V souvislosti s finančním vyhodnocením bych chtěl upozornit na drobnou změnu v rozúčtování služeb. Od roku 2017 jsem zavedl odlišné účtování nákladů na Úklid společných prostor a Ostatní služby 2 (údržba domu). Dříve se na tyto položky účtovaly pouze mzdové náklady, tedy platby vyplácené jako odměny pracovníkům na příslušné dohody o provedení práce. Všechny ostatní platby související s danou činností se ale vždy účtovaly „bokem“, buď na Ostatní služby 1, nebo na Fond oprav. Aby bylo z účetnictví lépe poznat, jaké jsou skutečné celkové náklady na tyto činnosti, jsou nově od 2017 veškeré související náklady (mzdové i materiálové) zaúčtovány pohromadě v příslušných položkách.

Podrobný rozpis provozních nákladů a porovnání s předešlým rokem uvádím v tabulce v příloze 1.

### 2. Provozní činnosti, údržba, opravy – hospodaření s fondem oprav

V roce 2017 bylo naplánováno několik menších investic a oprav. Největší akcí však nakonec neplánovaně byla, kvůli havarijnímu stavu svislé kanalizace, kompletní výměna stoupačky ve vchodě Provazníkova 54.

Na podzim 2017 se začal objevovat problém na stoupačce třípokojevých bytů ve vchodě Provazníkova 54. Opakovaně došlo k ucpání kanalizace, což bylo několikrát vyřešeno pročištěním od specializované firmy Ströer. Nakonec však bylo kamerovým průzkumem kanalizace zjištěno, že jediným řešením je výměna celého potrubí. Jelikož se jednalo o krizovou situaci, kdy horní byty nemohly vůbec kanalizaci používat, bylo nutné provést opravu urychleně. Podařilo se domluvit s firmou pana Anýže rychlou realizaci, v rámci které byla stoupačka kompletně vyměněna, tzn. nejen kanalizace, ale také vodovod. Pro nové rozvody byly použity kvalitní a nejnovější materiály

dostupné na našem trhu, takže věřím, že takto zrekonstruovaná stoupačka bude sloužit bez potíží řadu desítek let.

Chci ovšem upozornit (a otevřít toto téma na členské schůzi), že podobný havarijní stav kanalizace bude pravděpodobně i v dalších vchodech. Zejména vchod Provazníkova 52 má ještě původní litinovou kanalizaci ve všech bytech. Ve vchodě 56 bylo již dříve potrubí částečně vyměněno. Bylo by rozumné nenechávat opravu na poslední chvíli a nečekat na další havárii, ale raději si výměnu předem naplánovat.

Mimo to se podařilo naplánovat a provést renovaci rozvodu společné TV antény. Byla kompletně vyměněna rozvodná skříň a elektronika na půdě a následně také rozvody a TV zásuvky v bytech. Kromě zlepšení TV signálu byla hlavním důvodem také bezpečnost. Nový rozvod je lépe chráněn proti bouřce a zajišťuje ochranu rozvaděče i koncových zařízení v bytech pro případ úderu blesku.

V letošním roce bude ještě nutné pokračovat rekonstrukcí celého hromosvodu, protože stávající hromosvod nesplňuje aktuálně platné normy a nemá platnou revizi. K tomu jsem si nechal již vypracovat projekt, avšak samotnou realizaci jsme z důvodu velkého vytížení realizační firmy v roce 2017 už nestihli.

Jako obvykle jsme svépomocí v průběhu roku udělali s panem Hobžou také několik malých oprav (např. jsme nově vymalovali kočárkárnu) a další drobné údržbové práce kolem domu a zahrady.

Co se týká finanční stránky, tak i přes neplánované výdaje na opravu stoupačky se všechny náklady podařilo bez problémů pokrýt ze záloh přijatých za rok 2017 a navíc zůstalo ještě téměř 90 tis. Kč na budoucí investice.

Konkrétní finanční rekapitulaci hospodaření s fondem oprav uvádím v příloze 2.

Dne 30.4.2018 vyhotovil: Marek Vičar, předseda

## Příloha 1 – Přehled provozních nákladů

Provozní náklady domu					
Nákladová položka	Dodavatel služby/příjemce plateb	Rok 2017		Rok 2016	
Teplo	Teplárny Brno, a.s.	525 GJ	<b>298 338 Kč</b>	531 GJ	317 843 Kč
Vodné stočné	Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.	1971 m3	<b>149 284 Kč</b>	1995 m3	149 906 Kč
Úklid společných prostor	Duda, Hobža		<b>78 595 Kč</b>		78 000 Kč
	Mzdové náklady	76 800 Kč			
	Materiálové náklady	1 795 Kč			
Správa domu	Engineering KPM, a.s.		<b>70 255 Kč</b>		70 277 Kč
Pojištění nemovitosti	Kooperativa pojišťovna, a.s.		<b>31 141 Kč</b>		31 131 Kč
Daň z nemovitosti	Finanční úřad Brno III		<b>17 840 Kč</b>		17 840 Kč
Společná elektřina	E.ON Energie, a.s.		<b>4 163 Kč</b>		4 793 Kč
Ostatní služby 1			<b>37 775 Kč</b>		42 844 Kč
Rozúčtování vody a tepla	Ing. Karel Průša - ECOTERM	11 386,10 Kč			
Bankovní poplatky	ČSOB, Raiffeisen	6 178,49 Kč			
Nájemné pozemku zahrady	Magistrát města Brna	6 045,00 Kč			
SIPO poplatky	Česká pošta, s.p.	3 728,40 Kč			
Likvidace zahradního odpadu	SUEZ Využití zdrojů, a.s.	3 019,00 Kč			
Právní služby	JUDr. Jarmila Nedoma, advokátka	3 200,00 Kč			
Revize hromosvodu	Ing. Petr Bruna, revizní technik	2 662,00 Kč			
Revize PO a nové hasicí přístroje	Ondřej Procházka, technik PO	1 090,00 Kč			
Pokladna BD - drobné administrativní náklady		272,00 Kč			
Provoz internetových stránek	Pipni.cz	193,60 Kč			
Ostatní služby 2	Vičar, Hobža		<b>16 971 Kč</b>		15 600 Kč
Běžná údržba domu a zahrady	Mzdové náklady	15 600 Kč			
	Materiálové náklady	1 371 Kč			
<b>Náklady celkem</b>			<b>704 362 Kč</b>		728 234 Kč

## Příloha 2 – Rekapitulace fondu oprav

<b>Finance na opravy a investice (fond oprav)</b>	
Počáteční zůstatek k 1.1.2017	462 453,12 Kč
<b>Příjmy za rok 2017</b>	<b>307 548,22 Kč</b>
Přijaté zálohy od členů	289 428,00 Kč
Přijaté dotace na úroky z úvěru	14 888,00 Kč
Vratka z ukončeného účtu ČMZRB	3 050,34 Kč
Hospodářský výsledek z roku 2016	168,08 Kč
Účetní vyrovnání	12,80 Kč
Teplárny Brno, a.s. - nájem kotelny	1,00 Kč
<b>Výdaje za rok 2017</b>	<b>219 403,82 Kč</b>
Havárie - výměna stoupaček 3+1 Provazníkova 54	117 990,00 Kč
Splátky úvěru	33 001,99 Kč
Oprava oplechování střechy	17 064,00 Kč
Výměna rozvodů STA v bytech	16 363,00 Kč
Výměna rozvaděče STA	10 805,00 Kč
Oprava uzávěrů na otopném systému v kotelně	6 187,00 Kč
4x čištění a zprůchodnění kanalizace 3+1 Provazníkova 54	5 756,00 Kč
Havárie - oprava vodovodu Provazníkova 56	3 358,00 Kč
Účetní rozdíl z vyúčtování 2016	2 635,00 Kč
Drobné náklady na běžnou údržbu v rámci Ostatní služby 2	2 201,00 Kč
Havárie - oprava vodovodu Provazníkova 56	2 093,00 Kč
Kontrola otopného systému v bytech	1 150,00 Kč
Hasicí přístroj Provazníkova 52	800,00 Kč
Účetní vyrovnání	-0,17 Kč
<b>Bilance k 31.12.2017</b>	<b>88 144,40 Kč</b>
<b>Konečný zůstatek k 31.12.2017</b>	<b>550 597,52 Kč</b>
Výnos družstva z převodu bytu č. 54/2 z roku 2015	1 667 000 Kč
<b>Celkové disponibilní prostředky na opravy a investice k 31.12.2017</b>	<b>2 217 598 Kč</b>