Zpráva o hospodaření a činnosti za rok 2018

Rok 2018 uplynul, účetnictví je uzavřeno, proto předkládám všem členům každoroční přehled hospodaření našeho družstva a komentář k výsledkům a činnosti za uplynulý rok.

1. Účetnictví, finance

V příloze 1 je k dispozici podrobný rozpis provozních nákladů našeho domu a porovnání s předešlým rokem. V roce 2018 se celkové náklady meziročně navýšily přibližně o 30 tis. Kč. Hlavním důvodem tohoto navýšení byly náklady související s přípravou převodů jednotek, především platby za právní služby za téměř 18 tis. Kč. Dále také výrazně vyšší spotřeba společné elektřiny (cca o 12 tis. Kč), která vznikla během rekonstrukce kotelny, kdy byl přibližně měsíc napojen ohřev teplé vody na elektřinu. Na druhé straně je z toho důvodu vidět nižší roční spotřeba tepla 475 GJ, což je nejnižší hodnota za posledních 5 let.

Celková spotřeba vody i náklady na vodu jsou v posledních letech prakticky stejné a stejně tak i ostatní nákladové položky se příliš nemění. Celkově lze tedy provozní hospodaření hodnotit jako běžné a vyrovnané, pouze s mírným odůvodněným navýšením nákladů.

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

Co se týká oprav a investic roce 2018, tak zde byly dvě důležité akce.

První bylo dokončení renovace hromosvodu, které bylo realizováno na jaře 2018. Tím se konečně podařilo odstranit tento dlouhodobý problém a dotáhnout tuto záležitost plnou peripetií do zdárného konce.

Duhou, ještě náročnější a mnohem nákladnější akcí byla kompletní modernizace kotelny. Během realizace byly (jako vždy) určité problémy, zpoždění a nedodělky, ale nakonec se vše vyřešilo, kotelnu se podařilo před začátkem zimy kompletně zprovoznit a zatím plní svou funkci podle očekávání a bez závad. Pro rekapitulaci uvádím zjednodušený souhrn celkových nákladů:

Příprava a projektová dokumentace:	67 760 Kč
Realizace - provedení stavby:	1 290 088,4 Kč
Celkem:	**1 357 848,40 Kč**

Vedle těchto dvou velkých akcí proběhla v roce 2018 také revize společné elektroinstalace a z toho vyplývající opravy, dále pak výmalba sklepních prostor a další drobnější opravy.

Do majetku družstva byla z fondu oprav pořízena akumulátorová strunová sekačka pro snadnější údržbu předzahrádek a travnatých ploch kolem domu.

Jako shrnutí hospodaření s fondem oprav lze uvést, že v roce 2018 jsme „zchudli“ přibližně o 1,18 mil. Kč a do budoucna nám zůstává k dispozici něco málo přes 1 mil. Kč.

Podrobná finanční rekapitulace hospodaření s fondem oprav je uvedena v příloze 2.

3. Opravy pro rok 2019

Z pohledu plánování oprav a investic je dům momentálně ve velmi dobrém stavu, ale to neznamená, že není potřeba nic dělat. Stále je spousta věcí ke zlepšení v rámci drobné údržby a zároveň je potřeba myslet do budoucna a plánovat i další větší investice.

Pro letošní rok je už domluvená rekonstrukce svislé kanalizace resp. celé stoupačky ve dvoupokojových bytech ve vchodu Provazníkova 52. To je záležitost, o které se už dříve mluvilo, ale bohužel, s ohledem na naprosto tristní situaci s dostupností řemeslníků a stejně tak mou vytíženost kvůli jiným záležitostem, se zatím nepodařilo zrealizovat. Letos na jaře se však nakonec našel vhodný termín provedení této opravy 10. – 14. června, takže věřím, že se to podaří dotáhnout do zdárného konce. Podrobnosti k rekonstrukci budou projednány na členské schůzi.

Další opravou, která je už těsně před realizací, je renovace balkonů. Proběhne výměna zábradlí a oprava oplechování na všech třech balkonech. Také k tomuto tématu budou podrobnější informace na členské schůzi.

V rámci drobnější údržby se aktuálně snažíme domluvit nátěry dveří a opravu plotu v zahradě.

Ve fázi úvah je pořízení kamerového systému pro zabezpečení domu.

4. Výhled s převodem jednotek a další události pro rok 2019

Vedle toho nás však čeká v roce 2019 pokračování jednání a práce kolem převodů jednotek. Jak bylo loni postupně připraveno a dohodnuto, v únoru 2019 došlo k dokončení převodů prvních dvou jednotek (konkrétně 1265/11 a 1267/6) do vlastnictví členů. Už se však ukazuje, že jsou (a pravděpodobně budou) i další zájemci z řad stávajících členů, kteří by měli o převod zájem, proto budeme ihned na příští schůzi diskutovat o dalším postupu. Před dalšími převody je ale nezbytně nutné založit společenství vlastníků. To bude zejména znamenat najít lidi do výboru, kteří budou ochotni na sebe vzít tu odpovědnost, obětovat svůj čas a založení tohoto společenství odpracovat. To vidím jako klíčovou věc, abychom se vůbec mohli pohnout dál.

K tomu další nutností, kterou budeme muset řešit nejpozději na podzimní schůzi, jsou volby představenstva družstva. Mandát tohoto orgánu končí 27.11.2019 a je nutné zvolit nové členy na další funkční období 5 let. Za sebe zatím mohu přislíbit, že chci setrvat a budu kandidovat na pozici předsedy. Nejasná je však volba ostatních členů představenstva. Ani jeden ze stávajících členů už nebude nebo nemůže pokračovat, a proto musíme najít dva jiné kandidáty.

Dne 6.5.2019 vyhotovil: Marek Vičar, předseda

Příloha 1 – Přehled provozních nákladů

Provozní náklady domu						
Nákladová položka	**Dodavatel služby/příjemce plateb**		**Rok 2018**		**Rok 2017**	
Teplo	Teplárny Brno, a.s.		475 GJ	**269 978 Kč**	525 GJ	298 338 Kč
Vodné stočné	Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.		1971 m3	**151 175 Kč**	1971 m3	149 284 Kč
Úklid společných prostor	Duda, Hobža			**77 561 Kč**		78 595 Kč
	Mzdové náklady	76 800 Kč				
	Materiálové náklady	761 Kč				
Správa domu	Engineering KPM, a.s.			**70 255 Kč**		70 255 Kč
Pojištění nemovitosti	Kooperativa pojišťovna, a.s.			**31 141 Kč**		31 141 Kč
Daň z nemovitosti	Finanční úřad Brno III			**17 840 Kč**		17 840 Kč
Společná elektřina	E.ON Energie, a.s.			**16 225 Kč**		4 163 Kč
Ostatní služby 1				**63 834 Kč**		37 775 Kč
Právní služby	JUDr. Nedoma, JUDr. Utěšený	17 900,00 Kč				
Rozúčtování vody a tepla	Ing. Karel Průša - ECOTERM	11 603,90 Kč				
Revize společné elektroinstalace	Ing. Petr Bruna, revizní technik	8 349,00 Kč				
Nájemné pozemku zahrady	Magistrát města Brna	6 045,00 Kč				
Vyhotovení prohlášení vlastníka	Vičar	6 000,00 Kč				
Bankovní poplatky	ČSOB	5 939,80 Kč				
SIPO poplatky	Česká pošta, s.p.	3 374,60 Kč				
Pokladna BD - drobné administrativní náklady		2 603,00 Kč				
Revize PO	Ondřej Procházka, technik PO	1 825,00 Kč				
Provoz internetových stránek	Pipni.cz	193,60 Kč				
Ostatní služby 2	Vičar, Hobža			**36 864 Kč**		16 971 Kč
Běžná údržba domu a zahrady	Mzdové náklady	23 400 Kč				
Likvidace zahradního odpadu	SUEZ Využití zdrojů, a.s.	5 363,00 Kč				
	Materiálové náklady	8 101 Kč				
Náklady celkem				**734 873 Kč**		**704 362 Kč**

Příloha 2 – Rekapitulace fondu oprav

Finance na opravy a investice (fond oprav)		
Počáteční zůstatek k 1.1.2018		550 597,52 Kč
Příjmy za rok 2018		1 961 433,42 Kč
Převod výnosu z prodeje družstevního podílu bytu 54/2	1 664 804,00 Kč	
Přijaté zálohy od členů	293 207,00 Kč	
Pojistné plnění za prosklení vchodových dveří Provazníkova 54	3 410,00 Kč	
Účetní vyrovnání	11,42 Kč	
Nájem kotelny - Teplárny Brno, a.s.	1,00 Kč	
Výdaje za rok 2018		1 482 007,19 Kč
Modernizace kotelny - realizace stavby Ilastan s.r.o.	1 290 088,40 Kč	
Oprava hromosvodu - realizace Milan Krásenský	74 771,20 Kč	
Modernizace kotelny - projektová dokumentace technologická část	50 820,00 Kč	
Opravy omítek a výmalba v suterénu - Jan Kraus	18 000,00 Kč	
Modernizace kotelny - projektová dokumentace měření a regulace	16 940,00 Kč	
Opravy závad z revize elektroinstalace - Ing. Petr Bruna	9 970,00 Kč	
Strunová AKU sekačka Mountfield s příslušenstvím	5 689,00 Kč	
Metodika a dokumentace GDPR - firma UKQS	5 445,00 Kč	
Výměna zámku vchodových dveří Provazníkova 52 - ABT Sezam	5 362,00 Kč	
Oprava prosklení vchodových dveří Provazníkova 54 - Sklenářství Rosprim	3 410,00 Kč	
Oprava připojení vodoměru Provazníkova 52 - Zdeněk Anýž	1 035,00 Kč	
Rohože ke vchodům do suterénu	447,00 Kč	
Účetní vyrovnání	29,59 Kč	
Bilance k 31.12.2018		479 426,23 Kč
Konečný zůstatek k 31.12.2018		1 030 023,75 Kč
Celkové prostředky na opravy a investice k 1.1.2018		**2 215 401,52 Kč**
Celková bilance (příjmy - výdaje) k 31.12.2018		**-1 185 377,77 Kč**
Konečný zůstatek k 31.12.2018		**1 030 023,75 Kč**