

Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava-Zábřeh, Rudná 70

Zpráva předsedkyně představenstva

Vážené dámy, vážení pánové, vážení delegáti,

předkládám Vám zprávu písemně jako v předchozích letech. V letošním roce se jedná i o zprávu, která je předkládána na konci funkčního období představenstva družstva. Shromáždění delegátů, které se koná 12. června tohoto roku bude setkáním osobním, což přivítají jak členové představenstva, tak i mnozí z Vás. Shromáždění bude nejlepší formou pro osobní setkání, projednání záležitostí družstva, Vašich podnětů a dotazů.

Po těchto úvodních slovech si dovoluji Vám předložit zprávu o činnosti představenstva od minulého řádného shromáždění delegátů do dnešního dne.

Obdobně, jako v předchozích letech Vás seznámím s činností představenstva od minulého shromáždění delegátů po dnešní den.

Představenstvo se od června 2022 a části roku 2023 sešlo celkem jedenáctkrát a vždy se konala řádnou formou, tj. prezenčně.

Obsah jednání představenstva včetně projednávané problematiky jsou pravidelně zveřejňována na webových stránkách SBD Hlubina ve zveřejňovaných zápisech z jednání. Jednání představenstva, zabývající se problematikou družstva a správy, případně řešení úkolů, které z její činnosti plynou, jsou při řádných jednáních plná konstruktivní diskuse, věcná, se závěry a opatřeními, ne vždy jednoduchými a populárními. Dovolím si však konstatovat, že přijaté závěry byly vždy ve prospěch družstva a s důrazem na péči řádného hospodáře.

Vážení delegáti, než přistoupím k stručnému hodnocení hospodaření družstva a postupně Vás krátce seznámím i s ostatními oblastmi činnosti družstva, dovoluji si poděkovat všem členům představenstva za odvedenou práci, podněty i konstruktivní přístup k jednání představenstva. Dále bych Vás chtěla informovat o výraznějších změnách v činnosti správy družstva.

Rok 2022, byl velice turbulentním rokem v ekonomice i v každodenním životě každého z nás. Poté, co jsme počátkem roku konstatovali, že jsou za námi nepříjemnosti související s pandemií, energetickou krizí podzimu a bude čas se nadechnout k lepším časům, opak byl pravdou. Přišly další těžkosti související s válkou na Ukrajině, která sebou přinesla ještě výraznější zdražení energií a nejen těch. Rovněž nálada ve společnosti se výrazně změnila. Lidé jsou daleko citlivější ke změnám a nálada ve společnosti rovněž není pozitivní. To se odráží v daleko složitějších a těžších jednáních při řešení provozních problémů. Problémů občanského soužití, tak i na schůzích na domech.

I přes všechny obtíže se podařilo úspěšně dokončit implementaci nového informačního systému družstva, vyrovnat se s růstem cen energií i dalšími těžkostmi, které přinášejí změny právních předpisů a vyhlášek.

S informačním systémem se řada z Vás setkává prostřednictvím portálu „Po schodech“ a také s jeho výstupem ve formě nového formátu vyúčtování služeb. Musím zde

poznamenat, že práce s novým informačním systémem ještě není u konce. Jsou před námi úkoly na vylepšení práce se systémem a zlepšení uživatelského prostředí. Také je v letošním roce před námi výběrové řízení na dodavatele elektrické energie společných prostor domů, neboť ke konci roku 2023 končí smlouva na dodávky se stále ještě fixovanou cenou. Věřím, že představenstvo se zhostí tohoto úkolu se ctí a najde co možná nejlepší řešení

O informačním systému i dalších tématech by bylo možné psát další a další věty, ale chci Vás informovat i o dalších oblastech.

Nyní se již k hospodaření družstva za uplynulé období pod vedením představenstva.

Představenstvem je Vám předkládána Výroční zpráva roku 2022. Hospodaření družstva je i přes složitou dobu ziskové. Celkový výsledek hospodaření družstva je ziskový ve výši 2.101.442,31 Kč. Zisk střediska správy je ve výši 34.190,62 Kč a lze tedy konstatovat, že správa družstva hospodařila s mírným ziskem. Naplnila očekávané z předpokládaného plánu. Hospodářský výsledek bytového hospodářství je rovněž ziskový a daný převážně úrokovými výnosy, pronájmy nebytových prostor a střech mobilním operátorům. Bytové hospodářství vykazuje zisk za rok 2022 ve výši 2.067 tis. Kč. Vyšší úrokové výnosy jsou dány nejen všeobecným růstem úrokových sazeb, ale především vyjednáváním správy družstva výhodného úročení peněžních prostředků vedených u ČSOB s tím, že stejné výhodné úročení je i na účtech společenství vlastníků ve správě SBD Hlubina, které mají rovněž účty u ČSOB.

K hodnocení výsledků hospodaření správy. Hospodářsko-finanční plán, Vámi schválený a skutečnost, lze hodnotit jako splněný. Jak již bylo uvedeno, hospodaření správy skončilo ziskem ve výši 34.190,62 Kč.

Opětovně mohu hodnotit výsledky správy velice pozitivně. Jsou výsledkem opatření přijatých v minulosti, dány důslednou kontrolou nákladů družstva, tak i vedením správy. Dovolím si tvrdit, že činnost správy družstva jde správným směrem. U této oblasti, přestože je známé rčení o stálé možnosti zlepšení, je potřeba si uvědomit, že nákladové položky již dosáhly pomyslného dna. Další snižování by se mohlo odrazit v kvalitě poskytovaných služeb.

S celkovým hospodařením družstva bylo představenstvo SBD Hlubina informováno na svém zasedání dne 17. dubna 2022, výrok auditora byl předložen na jednání představenstva dne 22.května 2022 a potvrdil, že účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Nyní něco málo informací o stavu pohledávek za neplaticími uživateli bytů a nebytových prostor. Ve srovnání s rokem 2021 se dluhy zvýšily. Za rok 2022 dluhy meziročně vzrostly o cca 448 tis. Kč. Lze konstatovat, že se projevuje zdražení energií, což dokládají i nedoplatky z vyúčtování služeb. Dalším problémem je nastavení limitu inkasa uživatelů bytů. V okamžiku navýšení předpisu záloh dochází k situaci, že limit pro inkaso byl nastaven na nižší hodnotu a inkaso neproběhlo. Dotyčný uživatel bytu zjistí tuto skutečnost až se zpožděním. V roce 2023 dochází opětovně k této situaci. Zde by bylo vhodné apelovat na všechny uživatele bytů, aby si v předstihu ověřili nastavení limitů inkasa, aby k těmto nedoplatkům nedocházelo. Částečně bude u řady uživatelů bytů tato nesrovnalost vyrovnána případným přeplatkem vyúčtování. U jiných nedoplatků bude kladen důraz na výzvy k úhradě nedoplatků, důsledném dodržování opatření a včasné vymáhání, neboť nadcházející situace bude složitější, vzhledem k ekonomické situaci ve společnosti, rozkolísání trhu s energiemi i vysoké míře inflace.

Jak bylo informováno výše, správa družstva přešla na nový informační systém. I přes odladění a „vychytání“, které sebou nese zavedení nových systémů, družstvo zvládlo vyúčtování služeb v řádném termínu do 30.4.2022, které jste již obdrželi v novém formátu. Vyúčtování služeb za rok 2022 již bylo provedeno v novém systému, včetně využití jeho možností. V loňském roce bylo vyúčtování prováděno ještě vkládáním celkových dat bez možnosti využití jednotlivých modulů, protože přechod byl od 1.1.2022. V letošním roce bylo využito i služby tzv. zelené hybridní pošty, kdy tisk vyúčtování v písemné podobě, jeho odeslání poštou provádí na základě dat „Zelená pošta“. Náklady na poštovné budou účtovány k tíži jednotlivých příjemců písemné formy vyúčtování. Náklady na tisk a obálování jsou k tíži správy. Opětovně správa prokázala kvalitu a profesionalitu správce. Správa družstva má ve svých řadách zaměstnance na správném místě, a je potřeba jim za přístup nejen k vyúčtování, ale každodenní práci se správou bytů poděkovat.

Vážené dámy, vážení pánové, vážení delegáti,

Chtěla bych zmínit, tak jako i v minulosti, v opatřeních a pozitivních krocích se družstvo nemůže zastavit, ale je nutné v trendech pokračovat i nadále. Tato opakující se slova, jsou stále aktuální.

Změny v informačním systému již byly zmíněny. Změnu webové stránky družstva jste také zaregistrovali. Jsou odpovídající dnešním potřebám Vás i nových návštěvníků.

Služba „terénního domovníka“, kdy tato pozice byla zřízena v domech, kde v současné době působíme jako předseda společenství vlastníků družstvo, se ukázala jako službou splňující očekávání. Provoz domů se výrazně zlepšil. O tuto službu je nevídaný zájem dnes i ze společenství, ve kterých provádí družstvo pouze správu. Družstvo však z důvodu kapacity nabízí tuto službu pouze v domech, ve kterých je statutárním orgánem společenství. Terénní domovník pravidelně provádí prohlídky domů, vyřizuje požadavky vlastníků týkající se společných prostor společenství, zabezpečuje provoz domu, připravuje podklady pro shromáždění vlastníků. Dnes je již zde reálný předpoklad o další zájem a poté bude družstvo hledat dalšího pracovníka na posílení pozice terénního domovníka.

U technického stavu budov správy mohu uvést, že jsou vzhledem k opravám provedeným v minulosti, prováděny jen zachovné práce. Do budoucna je potřeba přemýšlet na zlepšení hospodárnosti budovy správy, a to např. snížením energetické náročnosti budovy např. zateplením obvodového pláště a střechy, popřípadě zřízením fotovoltaické elektrárny na střeše budovy. Ale tato otázka je na širší diskusi a není otázka tohoto shromáždění delegátů. V okamžiku dobré návratnosti investice, může být tato možnost otevřena, detailně připravena a následně Vám předložena k jednání. Rovněž tak i další opravy budovy správy.

Informace o stálém boji s agresivním tlakem jiných správcovských firem je opakováním nepříjemné skutečnosti. I výše uvedené kroky, jako nový informační systém, nová prezentace družstva, jako stabilního, kvalitního a moderního správce prostřednictvím nových webových stránek jsou toho důkazem.

Opakovaně bych se chtěla ještě dotknout oblasti, kterou je potřeba se stále zabývat, a to situací na pracovním trhu. Stálý růst průměrných mezd v ekonomice sebou nese požadavky zaměstnanců na úpravu mezd a nutnost na požadavky reagovat. V loňském roce byly požadavky zaměstnanců alespoň částečně uspokojeny. Jedna pracovnice skončila pracovní poměr z důvodu odchodu do důchodu a jedna pracovnice skončila pracovní poměr na vlastní žádost. V rámci efektivity byla pracovní náplň těchto pracovníků rozdělena mezi stávající

zaměstnance a ušetřené mzdové prostředky použity na navýšení mezd stávajících zaměstnanců. Počet pracovníků správy družstva je v dnešní době na tzv. pomyslné hraně. Musíme si uvědomit, že pro zachování kvality a širě nabízených služeb, profesionality zaměstnanců, je nutné zabývat se úpravou mzdových prostředků pro další léta. Zde vstupuje i další faktor, a to zvyšující se průměrný věk pracovníků správy, někteří v nejbližších letech dosáhnou důchodového věku a je potřeba hledat náhradu do budoucna. Právě s ohledem na trh práce je stále složitější vybrat vhodné náhrady. Mzdová otázka je jednou z těch důležitých při pohovorech s uchazeči. Proto je v hospodářsko-finančním plánu navrhováno mírné navýšení mezd, byť nedosahuje míry inflace ekonomiky. Již výše bylo uvedeno, že nelze držet na stávající úrovni náklady bez vlivu na kvalitu služeb.

Jestliže pomineme výše uvedené oblasti, které bude nutné řešit, jsou zde další úskalí ze strany zákonů a nařízení, se kterými se družstvo více a více potýká. Mohu konstatovat, že úspěšně. Družstvo prostřednictvím správy průběžně reaguje na legislativní procesy tak, aby splňovalo veškeré nařízení a zákony, a to za výrazné metodické pomoci Svazu českých a moravských bytových družstev, jehož je naše družstvo členem.

Nyní několik informací z technicko-organizačního úseku:

Ve smyslu usnesení SD pokračuje na našem družstvu převod bytů do osobního vlastnictví. Za rok 2022 bylo převedeno 87 bytových jednotek do osobního vlastnictví a jedna garáž. SBD Hlubina vede 22 soudních sporů s fyzickými osobami. Technický úsek úzce spolupracuje jak se samosprávami, tak i společenstvími při modernizacích a revitalizacích domů. Správa byla úspěšná i při získání dotačních titulů, kdy je v případě plnění podmínek dotace žádáno. Přestože příjemcem jsou společenství vlastníků, jedná se o domy, ve kterých je družstvo předsedou společenství a obyvateli domů jsou nejen vlastníci, ale i družstevníci. Družstvo se může názorně prezentovat, jak dobrým správcem je.

Vážené dámy, vážení pánové, vážení delegáti,

dovolte mi, abych také Vám osobně, i jménem představenstva, poděkovala za Vaši spolupráci. Obzvláště v dnešní době, kdy jsme se na nás hrne spousta negativních informací, zastihla nás energetická krize, rozkolísaná ekonomika, která více než obvykle nese vysoké časové vytížení, ale i obrovskou psychickou a fyzickou zátěž. Bylo by vhodné rovněž do budoucna vybrat a připravovat schopné, mladé ale především ochotné "spolubydlící" pro práci v orgánech družstva, a to i například v představenstvu.

Dovolte mi tedy ještě jednou Vám poděkovat a popřát všem v životě mnoho úspěchů a hlavně zdraví.

Děkuji za pozornost

Viktorie M a t i s o v á v.r.
předsedkyně představenstva SBD Hlubina