

Zpráva pro schůzi společenství vlastníků konané 14.6.2023

Vážení zástupci domů společenství vlastníků,

mým dnešním úkolem je seznámit vás s činností SBD Réna v ekonomické oblasti, s výsledky hospodaření našeho družstva, jak za rok 2022, tak i za první čtvrtletí roku 2023. Ještě vás seznámím s plánem na rok 2024.

V další části mé zprávy se budu věnovat otázkám správy společenství vlastníků v oblasti ekonomické.

Nejdříve se dostávám k výsledkům hospodaření bytového družstva Réna za rok 2022. Rok 2022 byl pro naše družstvo ekonomicky příznivý i když za cenu velkého šetření v oblasti nákladů. Výrazně jsme ušetřili na elektrické energii a teple pro vytápění. Pomohla nám předchozí správná rozhodnutí na zateplení budovy, výměny osvětlení za úsporné a dále snížení teploty ve vytápění správné budovy. Přízemí správné budovy bylo během zimy pouze temperováno nebo úplně bez vytápění. Pro rok 2022 jsme měli ještě zafixované ceny energií pro družstevní domy a středisko správy. Investovali jsme pouze do pořízení 4 nových počítačů, které jsme bylo potřeba vyměnit a plán s touto investicí počítal. Ukončením odpisů služebního vozu Škoda Rapid jsme snížili náklady na odpisy majetku.

Nejdražší položkou nákladů jsou každoročně mzdové náklady. Zde bylo nutné v roce 2022 počítat se zdvojeným nákladem na mzdu odborného ekonoma. Návrat Ing. Terezy Jurkové z mateřské dovolené v září roku 2023 nenavázal na odchod na mateřskou dovolenou Kláry Frantové listopadu roku 2022. Proto bylo nutné přijmout v září roku 2022 novou pracovní sílu na dobu jednoho roku. Tou je paní Zuzana Závadská. Podle nových informací nastoupí paní Ing. Tereza Jurková do zaměstnání až koncem listopadu letošního roku. Vedení družstva se rozhodlo paní Zuzaně Závadské prodloužit pracovní smlouvu ještě o půl roku, aby bylo zajištěno zaučení a předání agendy v nejsložitější době roku, kdy je nutné zajistit odpisy vodoměrů, podklady pro vyúčtování služeb a účetní závěrky. I tak se nám podařilo náklady na mzdy a s tím spojené odvody na sociální a zdravotní zabezpečení ušetřit a plán nepřekročit.

Plán byl překročen o 41 tisíc korun v oblasti ostatních nákladů, což jsou poplatky za soudní řízení. Představenstvo družstva na svém zasedání odsouhlasilo vymáhání prostředků za prodej pozemků pod domem v Rosicích, Komenského náměstí 40,41,42 po městu Rosice soudní cestou. Podotýkám, že jsme již v minulosti byli v podobných soudních jednáních úspěšní a vrátili prostředky za pozemky mnoha družstevním domům. V tomto případě se jedná o dům, který už družstevní není. Ale v době, kdy město Rosice poplatek za pozemky vybralo, ještě družstevní byl. Proto nemůže vniklé společenství vlastníků město Rosice žalovat. Musím konstatovat, že tentokrát jsme v prvním kole úspěšní nebyli. Proti nepříznivému rozsudku jsme podali odvolání.

Celkové náklady činily **11 144 097,34 Kč** a výnosy **11 420 036,18 Kč**. Zdůrazňuji fakt, že jsme v roce 2022 vykázali zisk za celé SBD ve výši **275 938,84 Kč**. Z

toho zisk střediska správy činí **220 517,02 Kč**. Tento zisk byl po schválení shromáždění delegátů 24.5.2023 převeden do nedělitelného fondu, ve kterém vykazujeme celkovou částku 4 612 748,57 Kč.

Pro družstvo byl zpracován jako každý rok rating fi. DB CCB Praha. Ekonomické ukazatele byly hodnoceny a posouzeny v sedmi stupňové stupnici. Bytové družstvo dosáhlo na druhou pozici písmenem A – Téměř bez rizika. Citaci hodnocení vám přednesl ve své zprávě pan předseda.

Další částí mé zprávy jsou výsledky hospodaření našeho družstva za 1.čtvrtletí roku 2023 a plán na rok 2024 pro středisko správy. Výsledek hospodaření celého SBD Réna Ivančice za 1.čtvrtletí roku 2023 je zisk **382 891,46 Kč**.

Na začátku letošního roku vykazujeme mnohem větší zisk než je v plánu a to z důvodu, že se stále snažíme šetřit v oblasti nákladů. Určitě nedodržíme plán nákladů na teplo. Náklad prvního čtvrtletí roku 2023 ve výši 48 tisíc vykazuje v porovnání s nákladem celého roku 2022 ve výši 56 tisíc obrovský nárůst. Zvýšení ceny tepla, elektrické energie a vody je v letošním roce problémem nejenom střediska správy našeho družstva ale i všech družstevních domů a společenství vlastníků. Skoro všem skončila fixace a ceny šly strmě nahoru. Víte, že jsme od 1.1.2023 plošně nastavovali zvýšení záloh na služby. Snažili jsme se přistupovat ke zvýšení individuálně a přepočítávali každý byt zvlášť podle posledních známých spotřeb ve vyúčtování roku 2021. V měsíci květnu letošního roku proběhla opět kontrola výše záloh podle výsledků vyúčtování služeb roku 2022 a některé předpisy musely být znovu navýšeny.

Náklady 1.čtvrtletí nám snižuje sleva na pojištění, kterou dostáváme na základě plateb pojistného. Sleva se zvýšila, protože se od roku 2023 pojištění zvýšilo o 30%. Tyto prostředky budou použity na úhradu menších pojistných událostí, abychom nepřišli o bonifikaci. V nákladech letošního roku počítáme s částečným vybavením jedné kanceláře novými skříněmi z důvodu havarijního stavu nábytku.

Zatím se nám daří plnit i příjmovou část rozpočtu. V plánu na rok 2023 je počítáno s rezervou ve mzdové oblasti na souběh dvou pracovních míst. K souběhu dojde až v listopadu letošního roku. Pomohl nám příjem za převody bytů od nově založených SVJ k 1.1.2023. Předpokládám, že dokážeme dodržováním úsporných opatření zajistit pro rok 2023 kladný hospodářský výsledek. Dle dosažených výsledků je patrné, že zaměstnanci SBD Réna Ivančice odvádí svoji práci dobře a zodpovědně.

V plánu na rok 2024 jsou navýšeny příjmy a výdaje o 967 tisíc Kč proti roku 2023. Do plánu na rok 2024 je zahrnut nákup dvou notebooků. Budou využívány na práci z domova pracovníci správy s malými dětmi, které bývají často nemocné. Řešíme tak velký objem práce hlavně v období ročních účetních závěrek a vyúčtování služeb. V roce 2024 plánujeme výmalbu kanceláří v prvním patře budovy správy a opravu, případně výměnu některého sociálního zařízení. Dále počítáme se souběhem platů dvou pracovníků na místě odborný ekonom do února 2024, kdy se bude ještě zaučovat paní Ing. Jurková a pak technického pracovníka od 1.8.2024. Pan Milan Musil odchází k 30.9.2024 do starobního důchodu.

Vedení družstva společně s představenstvem družstva odsouhlasilo zvýšení platů zaměstnanců o 10% . Takové zvýšení představuje částku 406 tisíc. Platy na SBD Réna nereagovaly na vysokou míru inflace, která byla za rok 2021+2022 ve výši 18,9 %. Průměr inflace uváděný Českým statistickým úřadem za prvních 5 měsíců letošního roku je dalších 14,6%. Nárůst cen díky inflaci od roku 2021 se zvýšil průměrně asi o 33,5 %. Jak jsem vás informovala na minulém poradě společenství vlastníků, snažili jsme se co nejvíce oddálit zvýšení správních poplatků i když bylo zřejmé, že se tomu nevyhneme. Vedení družstva a následně i představenstvo družstva a shromáždění delegátů rozhodlo zvýšit správní poplatky asi o 21%. U společenství vlastníků máme téměř ve všech Příkazních smlouvách zakotvenou inflační doložku, kdy můžeme správní poplatek zvyšovat automaticky podle míry inflace každý rok. I tak toto právo neuplatňujeme a zvyšujeme ceny až je to nezbytně nutné a také o cenu, která zajistí jak poskytování našich služeb ve vysoké kvalitě, tak kladné hospodaření našeho družstva. Nově se tedy zvyšuje poplatek na správu družstva za jeden měsíc pro 1 byt ve společenství vlastníků o 40 Kč , u garáže o 4,-Kč. V rámci zvýšení ceny našich služeb od 1.1.2024 poskytujeme novou službu - správu datových schránek.

Musím konstatovat, že plně chápeme velké zatížení všech domácností růstem cen. Ani my se tomu nemůžeme vyhnout. Každou chvíli se potýkáme s automatickým zvednutím cen za provoz, údržbu a správu počítačového vybavení firmou Anasoft. Anasoft nám navíc nově účtuje i za dokupování programového vybavení jako je správa datových schránek nebo přihrávání dálkových odečtů měřidel. Česká pošta zvyšuje poplatky za služby několikrát ročně. Zvýšeno bylo pojištění majetku o 30%. O zvýšení cen energií jsem již mluvila v první části této zprávy. A čekají nás další zvýšené náklady deklarované vládou v rámci úsporného balíčku od 1.1.2024. Tímto sdělením uzavírám zprávu o hospodaření Rény, stavebního bytového družstva a dostávám se k hospodaření společenství vlastníků jednotek.

Za rok 2022 jsme vypracovali 132 ročních účetních závěrek pro SVJ. Ty byly předány na jednotlivé domy do 15. března r. 2023, jak nám ukládá Příkazní smlouva. Součástí byla hlavní kniha, rozvaha, výkaz zisků a ztrát, fond oprav za celý dům, fond oprav na jednotlivce, dlužné nájemné, pokud byl na domě k 31.12.2022 nějaký neplatič a dále státní výkazy jako je rozvaha ve zkráceném rozsahu, výkaz zisků a ztrát ve zkráceném rozsahu a příloha k účetní závěrce za rok 2022. Ta byla v balíčku ve dvojím vyhotovení. Jednou byla připnutá společně s rozvahou a výkazem zisku a ztrát ve zkráceném rozsahu a jednou samostatně.

U SVJ, která mají úvěr, byla účetní závěrka doplněna o balíček s názvem úvěr. Tento balíček vždy obsahuje veškeré doklady vyžadované bankou ve smlouvě o poskytnutí úvěru. Kromě účetní závěrky bývá součástí doklad o dlužném nájemném, saldu, stav fondu oprav, platba pojištění, u některých bank to bývá rating, některé banky zase vyžadují vyplnit svoje interní formuláře. Vždy je potřeba veškeré doklady podepsat a nejpozději do 31.3. příslušného roku poslat do banky. Věřím, že byly doklady podepsány a odeslány příslušným bankám, jak bylo popsáno v příloženém průvodním dopisu.

V průvodním dopise jsem vás žádala o projednání účetních závěrek na shromáždění vlastníků. Za ekonomické oddělení musím prohlásit, že většina

společenství vlastníků už stihla účetní závěrku za rok 2022 schválit a dodat doklady správně zpět na družstvo. Tato SVJ ji mají už zveřejněnou na Krajském soudě v Brně ve sbírce listin. Jako každý rok apeluji na společenství, která zatím nedodala podklady pro zveřejnění účetní závěrky, aby tak učinila co nejdříve. Seznam SVJ, která nedodala podklady pro zveřejnění účetní závěrky za rok 2022 mám u sebe k nahlédnutí.

Od letošního roku zveřejňuji účetní závěrky SVJ prostřednictvím datové schránky příslušného SVJ. Některá společenství vlastníků nám stále neposkytla přihlašovací údaje do jejich datové schránky. Nevyužívají naší nové služby-hlídaní došlé pošty do datových schránek. Jejich účetní závěrku za rok 2022 jsem ještě odeslala z datové schránky našeho družstva, ale nejsem si jistá, zda to bude do budoucna Krajským soudem akceptovatelné.

Do termínu 31.března jste měli všichni ve schránkách vyúčtování služeb roku 2022. Výsledek vyúčtování služeb roku 2022 za společenství vlastníků a jednodomová bytová družstva ve správě SBD Réna byl 12 949 442,-Kč přeplatků a 731 984,-Kč nedoplatků. Reklamační lhůta začala 1.dubna a trvala 4 týdny. Přeplatky jsme odeslali České poště k vyplacení 16.5.2023 a už by je měly všichni mít prostřednictvím B složenek. Nedoplatky jsou splatné do 31.7.2023. Vlastníkům, kteří měli na vyúčtování nedoplatek, byly v předpisu na správu a provoz domu navýšeny zálohy dle skutečných nákladů loňského roku od měsíce června 2023. V současné době pracujeme na zaúčtování výsledků vyúčtování roku 2022 do vašich účetnictví.

V letošním roce jsme měli v rámci vyúčtování služeb velký problém s firmou Techem, protože nám nebyla schopna dát podklady pro vyúčtování v řádném termínu. Donutilo nás to provádět vyúčtování pro každý dům jednotlivě, abychom vyúčtování stihli s předali na všechny domy do 1.4.2023, kdy začala reklamační lhůta. I tak jsme poslední podklady na 4 domy obdrželi až začátkem dubna. Firma Techem prováděla dálkový odpočet měření před domy v polovině února a když se jí některé domy nepřihrály, nikoho neinformovala a neřešila to až do konce března. Podotýkám, že jsem zaslání dokladů k vyúčtování urgovala celý březen. Dalším problémem bylo v reklamačním řízení zjištěno, že Techem nezajistil výměnu nefunkčních měřidel z minulého období. Tato společenství vlastníků s firmou Techem ukončila spolupráci a přešla pod firmu ISTA. Drobné reklamace vyúčtování byly z důvodu špatného odečtu vodoměrů. Předpokládám, že tyto problémy budou postupně odbourány do roku 2027, kdy všechny domy přejdou na dálkové odečty s denním sledováním ve sběrnicích.

Do termínu 15. dubna jste od nás všichni obdrželi účetní závěrky za první čtvrtletí roku 2023. V současné době SBD Réna spravuje 2 470 bytů, což představuje 106 družstevních bytů a 2364 bytů v osobním vlastnictví.

To představuje 136 účetních závěrek každé čtvrtletí a jedno vyúčtování služeb.

V dalším bodě vás seznámím s problematikou dlužného nájemného. Součet veškerého dlužného nájemného za všechna SVJ a jednodomová družstva činí k 31.5.2023 částku ve výši 1 milion 114 tisíc korun. Proti loňskému roku je to obrovský nárůst. Některé nedoplatky se nám podařilo uhradit z přeplatků vyúčtování, další řešíme informováním předsedy jednotlivých SVJ a upomínkami. Další kolo upomínek bude k 30.6.2023. Bylo by dobré, abyste této problematice věnovali svoji

pozornost. V případě, že někdo dluží více jak 3 nezaplacené nájemné, je potřeba situaci řešit s právním zástupcem. Zároveň vám poskytujeme kontrolu dlužníků tím, že každý měsíc necháváme prověřit seznam dlužníků insolvenčním správcem. Ten zkontroluje, zda některý z dlužníků požádal soud o oddlužení. Když se tak stane, ihned informujeme příslušné SVJ, aby požádalo svého právního zástupce o připojení SVJ k insolvenčnímu řízení.

Dluhy se mnohdy týkají i prodávaných bytů. Realitní kanceláře si neověřují úhrady na správu a provoz bytů, proto se nám často stává, že prodají byt s dluhem a nový vlastník se o této skutečnosti dozví až od nás při změně v evidenci. Stejně to funguje i při dědictví nebo darovací smlouvě. Přesto, že na bytě zůstávají bydlet třeba rodiče a darují byt dětem, je nutné tuto skutečnost doložit potvrzenou smlouvou z KN na SBD Réna. Od loňského roku jsme přistoupili na změnu v evidenci s tím, že nový vlastník, zcela v souladu se zákonem, přebírá veškeré práva a povinnosti předešlého vlastníka. To znamená, že přebírá kromě jiného i přeplatky a nedoplatky z nájemného i vyúčtování služeb v bytě a v evidenci již předešlého vlastníka neevidujeme. Při změně v evidenci si oba vlastníci (minulý i nový) mohou u nás nadále domluvit rozdělení vyúčtování služeb za předchozí období. K této změně nás nutí několik důvodů. Kromě zákona o GDPR je to přihrávání spotřeb dálkových odečtů měřičů v bytech a následné přihrání rozpočítání nákladů tepla od firem Techem, Enbra a ISTA do vyúčtování služeb.

Dále bych vás chtěla upozornit na systém proplácení faktur. Všichni víte, že faktury na práce a materiál z fondu oprav musí být opatřeny podpisem jednoho nebo dvou členů výboru SVJ. To řeší stanovy jednotlivých SVJ. Aby byl dodržen termín splatnosti, stačí nám podepsané faktury pouze naskenovat a poslat emailem. Email a skenování dokladů můžete používat i u proplácení cestovních dokladů a paragonů za materiál. Není potřeba tyto doklady posílat znovu na družstvo v originálech.

Nová doba, kdy se většina našich činností přenáší do elektronické podoby nevyžaduje nutné dokládání originálů. Ty si ponechejte na domě.

Posledním bodem mé zprávy je upozornit na nutnost sledování výše fondu oprav, a to hlavně u menších společenství vlastníků. Inflation má dopad i na zvyšování cen za opravy, rekonstrukce a další práce spojené s údržbou domů. Stále častěji řešíme neschopnost financování jak plánovaných akcí na domě, tak havarijních nebo porizních oprav. Snažíme se být nápomocni v možnostech financování akcí i výpomocí z našich družstevních prostředků. Je to ale vždy až krajní řešení a v posledním období jsme zaznamenali rekordní nárůst těchto výpomocí. Bylo by dobré, aby se jednotlivá SVJ zamyslela nad tím, zda je výše jejich tvorby fondu oprav dostatečná.

Závěrem mé zprávy bych vám chtěla srdečně poděkovat za práci, kterou odvádíte pro své domy a také za dosavadní spolupráci s SBD Réna Ivančice, které jste si zvolili za svého správce. Věřím, že jste spokojeni s naší správou a můžu slíbit, že naši pracovníci jsou připraveni být nápomocni v řešení veškerých úkonů spojených se správou vašich domů.