

Vážené delegátky, vážení delegáti, vážení hosté,

vítám Vás na dnešním Shromáždění delegátů. Děkuji, že jsme se setkali po tak dlouhé době a v tak hojném počtu.

Vítám také nové kolegy, nově zvolené delegáty, kteří jsou zde poprvé.

Na dnešním programu SD máme řadu bodů k projednání. Přesto mi úvodem dovoluji seznámit Vás s řadou skutečností, které jsme museli na družstvu v uplynulém roce řešit.

Jak jsem Vás již informoval na loňském SD předchozí představenstvo nepředalo novému vedení žádné podklady, naopak se pokusilo prostřednictvím žaloby, kterou podal pan Andrášek, napadnout platnost volby nového představenstva. Tuto žalobu řešil nejdříve Krajský soud v Ústí nad Labem, který ji v lednu 2021 zamítl a volbu nového představenstva potvrdil. Pan Andrášek se však odvolal a musel tedy rozhodnout Vrchní soud v Praze, který 27.4.2022 odvolání zamítl a potvrdil platnost volby nového představenstva. Část rozsudku vidíte na plátně. Proti tomuto rozhodnutí již není odvolání přípustné, pouze dovolání.

Jak Krajský soud tak Vrchní soud potvrdil to, co jsem říkal již několikrát, že volby představenstva svolané delegáty jsou a byly platné.

Rád bych se zde ještě zmínil o jednom rozsudku. Jde zatím o nepravomocné rozhodnutí ve sporu, který vede s družstvem pan Schneider. Tento podal na družstvo žalobu o neplatnosti své výpovědi.

Okresní soud v Teplicích však rozhodl, že výpověď byla podána platně a žalobu zamítl. Rozhodnutí je však nepravomocné, jelikož se pan Schneider odvolal ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem.

Chtěl bych se zde zmínit, že družstvo vede vícero soudních sporů a muselo ohledně dalších skutečností podat i trestní oznámení například ve věci provize spojené se smlouvou s J T bankou a tuto věc Policie stále řeší.

Jak jsem Vás již informoval na loňském Shromáždění delegátů předchozí představenstvo rozhodlo v únoru 2020 o nákupu směnky firmy Arca Investments ve výši 10 mil. Kč, kterou vidíte na plátně. Musím bohužel konstatovat, že do dnešního dne firma Arca Investments nezaplatila nic. Družstvo je přihlášeno do insolvenčního řízení. V tomto insolvenčním řízení se bude patrně na konci července 2022 schvalovat restrukturalizační plán. Pokud toto schváleno nebude mělo by následovat konkurzní řízení. V rámci insolvenčního řízení byl vypracován znalecký posudek pro případ konkurzu na ocenění části majetku Arca Investments bez slovenských aktiv a znalec ocenil majetek na přibližně 2,6 mild. Kč. Tržní cenu však určí až trh. Přitom dluhy této společnosti dosahují přibližně 23 mild. Kč. Na základě těchto informací je pravděpodobnost vymožení naší pohledávky velmi malá.

Se společností Arca Investments je bohužel spjata i další nevýhodná investice ve výši 5,2 mil. Kč. které předešlé představenstvo investovalo do fondu Nova Money Market prostřednictvím firmy Redside. Fond nám do dnešního dne neuhradil nic a také pozastavil odkupování na dobu 2 let. Jelikož fond investoval do projektů Arca Investments vytvořilo družstvo v souladu s doporučením auditora opravnou položku za rok 2021 na tuto finanční investici, což je také uvedeno ve Výroční zprávě.

Aktuálně také řešíme problém pronájmu střeš našich bytových domů v Krupce pro umístění fotovoltaických elektráren firmě Prevent Plus. Na toto byla družstvem v minulosti uzavřena velmi nevýhodná smlouva. Firma Prevent Plus není zatím ochotna předmětné fotovoltaické elektrárny na své náklady odstranit a umožnit tak opravy předmětných střeš. Družstvo se v této věci muselo také obrátit na právního zástupce.

Všechny tyto nevýhodné investice a nevýhodně uzavřené smlouvy předešlého představenstva se negativně projevil ve výsledcích hospodaření družstva v roce 2020 ale i v roce 2021. Museli jsme vytvořit opravné položky o kterých jsem zde již hovořil a proto hospodaření roku 2021 skončilo mírnou ztrátou a to -93254,- Kč.

Z výše uvedeného je zřejmé, že v roce 2020 a 2021 jsme se vypořádávali s důsledky špatných rozhodnutí bývalého představenstva.

Ale pojďme k pozitivním zprávám.

Stávající vedení družstva se snaží najít úspory v nákladech, byť je to v dnešní době velmi složité při růstu jak cen energií ale i dalších komodit tak také při tlaku na růst mezd. Přesto se daří tyto úspory nalézt. Aktivním, ale konzervativním nakládáním s prostředky družstva se nám podařilo vytvořit další výnosy pro družstvo. Velmi dobrou zprávou je, že v letošním roce i v dnešní turbulentní době navrhujeme rozpočet s předpokládaným ziskem 4 775 tis. Kč. Převážnou většinu tohoto předpokládaného zisku ve výši 3,6 mil. Kč bychom chtěli vrátit družstevníkům. Graf k tomuto vidíte na plátně. Jsou dvě formy vrácení a to buď rozdělením zisku do statutárních fondů, kde je ale nevýhodou placení daně nebo tzv. sleva poplatku za správu. Já se přikláním k druhé formě vrácení peněz družstevníkům.

Aktivně také řešíme výběrová řízení dodavatelů na opravy domů. Snažíme se nastavit co nejlepší hodnotící kritéria a vybírat nejvhodnější dodavatele za nižší ceny při současném zvýšení kvality. Oslovujeme nové dodavatele, byť je to někdy velmi obtížné, vzhledem k praxi minulého představenstva a také ohledně situace na stavebním trhu.

Na plátně můžete vidět přehled výběrových řízení, které byly provedeny v roce 2021. Počet výběrových řízení do 500 tis Kč byl 44 a počet výběrových řízení nad 500 tis. Kč byl 33. Celkový počet výběrových řízení byl 77.

Připravujeme také rekonstrukci dlouhodobě nepronajatého nebytového prostoru v Alejní ulici z důvodu možnosti pronájmu. V tuto chvíli je zadáno vypracování projektové dokumentace. Připravujeme také výstavbu tří předsazených výtahů a to na objektu 104 ve Slovenské ulici, kde je již vypracována projektová dokumentace a také vysoutěžen zhotovitel.

Na družstvu nebylo možné platit v pokladně přes platební terminál, pouze v hotovosti. Poptali jsme několik bank z nichž nejlepší nabídku předložila banka ČSOB a v pokladně družstva je již možné platit i bezhotovostně.

Dále se nám daří aktivním přístupem postupně snižovat dlužné nájemné, kdy v roce 2018 byl dluh na nájemném 2 142 tis. Kč a v roce 2021 je dlužné nájemné pouze 1 294 tis. Kč. Jak je patrné z grafu, který vidíte na plátně.

Také nám klesá celkový stav bankovních úvěrů. K 31.12.2020 byl stav ve výši 135 149 tis. Kč a k 31.12.2021 byl stav ve výši 88 891 tis. Kč. Bankovní úvěry tedy meziročně klesly o 46 258 tis. Kč.

Při řešení otázky přidělování uvolněných bytů představenstvo bude nadále uplatňovat jejich nabídku přes internet. Byty se budou nabízet na našich webových stránkách a pomocí realitních serverů. Takto byl v roce 2021 zatím prodán jeden byt.

I vzhledem k dědictví po bývalém představenstvu, se kterým se potýkáme, mohu konstatovat, že správa družstva funguje dobře. Zjednodušením struktury družstva a rozdělení na čtyři oddělení se osvědčilo.

Závěrem mi dovoluji poděkovat všem zaměstnancům a delegátům za jejich svědomitou práci, kterou přispívají k plynulému chodu družstva.

Moc Vám děkuji za pozornost