

**Stavební bytové družstvo občanů P R Ů K O P N Í K
Štefánikova 454, 407 47 Varnsdorf**

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ

Rok 2022

Datum: 10. května 2023

Obsah

Informace o družstvu	3
Zpráva představenstva za rok 2022	4
Zpráva kontrolní komise za rok 2022.....	6
Bilance investic technického úseku za rok 2022	6
Hlavní ekonomické ukazatele za rok 2022.....	8

Příloha

Prezentace vybraných údajů z účetní závěrky

INFORMACE O DRUŽSTVU

Obchodní jméno firmy: " **Stavební bytové družstvo občanů Průkopník** "

Identifikační číslo: **0 0 0 4 1 5 3 0**

Sídlo: **Štefánikova 454, Varnsdorf**

Družstvo je podnikatelský subjekt a působí na základě Obchodního zákoníku. Vzniklo dnem zápisu do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ústí nad Labem, a to 31. května 1962, pod značkou oddíl Dr XXVI, vložka 49.

Hlavní činností družstva je zabezpečit bytové potřeby svých členů, proto je v názvu bytové družstvo. K 31.12.2021 mělo družstvo 3 208 členů bydlících a 28 členů nebydlících. Celkem družstvo vlastní 78 bytových domů s 3081 vlastními byty a 137 byty převedenými do osobního vlastnictví členů. Družstvo má 8 bytů ve společenství vlastníků, kde je zároveň členem výboru.

Vlastní kapitál k 31.12.2022: **6 6 4 5 8 3 tis. K č**

Mezi další činnosti družstva patří správa bytů ve vlastnictví jiných osob než vlastních členů, včetně vedení účetnictví. Dále údržba domů a bytů ve vlastnictví jiných osob než členů družstva. Provozuje malé domovní kotelny, zabezpečuje z nich dodávku tepla pro členy družstva.

V loňském roce družstvo spravovalo společenství vlastníků jednotek ve Varnsdorfu a ve Chříbské.

Družstvo se řídí stanovami, které jsou tvořeny dle platných zákonů a schvalovány shromážděním delegátů - nejvyšším orgánem družstva. Stanovy jsou evidovány na příslušném rejstříkovém soudu. Od 1.1.2022 nabyly účinnosti stanovy schválené na shromáždění delegátů, které se konalo v září 2021. V roce 2022 došlo na shromáždění delegátů konaném 6.6.2022 k doplnění platných stanov o Domovní řád. Účinnost doplněných stanov je od 7.6.2022.

Představenstvo družstva a kontrolní komise pracovaly ve složení, které bylo schváleno na shromáždění delegátů v roce 2020.

Složení představenstva:

Hynek Raichart	- předseda
Mgr. Ivana Dudková	- místopředseda
Eva Drchotová	- člen
Ing. Helena Hynčicová	- člen
Ing. Lumír Kus	- člen
Jan Mareš	- člen
Mgr. Dagmar Žáková	- člen

Složení kontrolní komise:

Jana Doležalová	- předseda
Eva Bittnerová	- místopředseda
Horníček Ladislav	- května – září 2022
Dana Koubková	- člen do dubna 2022
Ivanka Riegerová	- člen
Ing. Ladislav Růžička	- člen

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA ZA ROK 2022

Činnost představenstva družstva v roce 2022 se standardně řídila v souladu s ročním obsahovým plánem, který je před počátkem nadcházejícího roku členy představenstva projednán a schválen (usnesení č. 28/12-21). Jednání představenstva se konala zpravidla každou poslední středu v měsíci. Vzhledem k vývoji epidemiologické situace (onemocnění covid -19), byl ještě počátek roku ovlivněn příslušným vládním opatřením. Z tohoto důvodu se uskutečnilo první lednové jednání v souladu s čl. 59 odst. 3, Stanov bytového družstva, formou „per rollam“ – hlasováním uskutečněným písemně. Další jednání již takřka probíhala bez omezení. U všech jednání, která se v tomto roce konala, bylo představenstvo s účastí 84%, usnášeníschopné.

V souladu se schváleným obsahovým plánem představenstvo průběžně projednávalo ekonomické záležitosti družstva, čtvrtletní hospodaření nebytových středisek a jednotlivých samospráv, stav neplatičů a odměny funkcionářů. Dále sledovalo činnost jednotlivých členských samospráv, právní záležitosti družstva, převody bytů do osobního vlastnictví, provoz výtahů, pojištění, přijaté stížnosti a informace a metodiky SČMBD.

Při každém jednání představenstva byly projednány a popřípadě schváleny celoroční záležitosti technického úseku (přehledy postupu rekonstrukcí objektů a schvalování návrhů smluv o dílo) a záležitosti členského úseku (přijetí nových členů, přidělení bytů, přenechání bytů do dočasného užívání, výměny bytů, převody družstevních podílů, zániky členství a práva užívání bytů).

Kromě této běžné každoroční činnosti, zabezpečující chod družstva, se představenstvo zabývalo v průběhu celého roku optimalizací nákladů za teplo. A to od vyregulování vnitřních topných soustav až po využití alternativních zdrojů energie. Důvodem těchto kroků byla nečekaná energetická krize způsobená válečnou situací na Ukrajině. Závěrem roku představenstvo schválilo koncepční řešení s využitím tepelných čerpadel a revitalizací topných soustav. Revitalizace topných soustav byla přijata jako primární opatření ve všech členských samosprávách, ve kterém je začleněno chemické čištění a regulace topných soustav společně s výměnou termohlavic.

Souběžně se představenstvo zabývalo rekonstrukcí kotelny v objektu správy družstva s rozhodnutím využití systému s tepelným čerpadlem. Po provedené analýze (výpočtu tepelných ztrát) a výběru vhodného dodavatele byla koncem roku uzavřena smlouva o dílo se společností INSTAMONT – INPRA s.r.o. Louka u Litvínova k dodání tepelného čerpadla Master Therm, včetně kompletní instalace a zprovoznění do šesti měsíců od podpisu smlouvy.

Neméně důležitou záležitostí byla příprava aktualizace domovního řádu z důvodu jeho začlenění do stanov bytového družstva formou přílohy. V souvislosti s tímto krokem pracovalo představenstvo na aktualizaci stávajícího domovního řádu. Po připomínkování všech zainteresovaných stran byla finální verze předložena na shromáždění delegátů ke konečnému schválení.

Z důvodu ukončení aktualizace softwarového programu „správa nemovitostí“ od společnosti SWAN Liberec bylo představenstvo nuceno přistoupit k pořízení nového produktu pro správu družstva. Po předložení nabídek od společností ANASOFT a INTEGRI došlo k výběru informačního systému Integri G5 za cenu 457 743,- Kč i s DPH s podmínkou implementace stávajících dat v průběhu roku 2023.

V poslední řadě představenstvo řešilo zajištění kvalitní servisní a revizní činnosti při údržbě kotelen. U této záležitosti došlo k nabídkovému řízení provedeném technickou komisí, která byla složena z vybraných členů družstva. Tato komise doporučila nabídku od společnosti TERMI s.r.o. Varnsdorf. S touto společností byla následně uzavřena smlouva o zajištění komplexní servisní a revizní činnosti.

Z každého jednání představenstva je vypracován zápis, který je uložen v kanceláři předsedy představenstva. Zároveň je rozeslán všem správcům členských samospráv a kontrolní komisi. Na jednáních představenstva je vždy přítomen zástupce ekonomického, technického a členského úseku. Jednání se také zúčastňuje zástupce kontrolní komise.

Jednou z dalších činností představenstva je příprava a konání společné jarní porady správců a delegátů a podzimní porady správců.

Jarní porada správců a delegátů se dle obsahového plánu konala po lokalitách ve dnech 7., 8. a 14. března 2022. Při této společné poradě byly podány informace o aktuálních protiepidemických opatřeních při konání schůzí a možnosti provedení hlasování korespondenčním způsobem v souladu s novelizací stanov družstva. Dále byla podána informace o aktuálních cenách energií, vody a komunálního odpadu s podrobnějším výstupem k nastalé problematice s CZT ve Varnsdorfu.

Dále byla projednána možnost čištění fasád, realizace optických sítí a informace o organizačních změnách v technickém úseku správy družstva.

Úvodem podzimní porady, která se konala 10. října 2022, proběhla prezentace k systému čištění fasád (WH STAVEBNÍ s.r.o., Praha a HET spol. s.r.o., Malesice. Stěžejním bodem bylo projednání situace v rámci energetické krize v souvislosti s vládní legislativou (zastropování cen energií, stanovený úsporný tarif a následné dopady ve vztahu k družstevním objektům). V návaznosti na energetickou krizi byla podána informace o tvorbě energetické koncepce s předložením uceleného harmonogramu na regulaci a čištění otopných soustav s pokračováním výměny regulačních hlavíc.

Představenstvo družstva má dle stanov také ve své kompetenci přípravu a svolání shromáždění delegátů, nejvyššího orgánu družstva. V roce 2022 se shromáždění delegátů konalo 6. června za účasti 59 delegátů ze 77 pozvaných. Z hlavních bodů jednání SD bylo schválení návrhu domovního řádu a změny stanov družstva z důvodu doplnění přílohy domovního řádu za účasti notářky.

Dále byla schválena zpráva o hospodaření včetně rozvahy, výkazu zisku a ztrát za rok 2021 s řádnou roční uzávěrkou s výsledkem hospodaření – nebytová střediska zisk 349 441,63 Kč s rozdělením na fond sociálních potřeb 34 944,- Kč, a rizikový fond 341 497,63 Kč.

Shromáždění delegátů v dalším bodě schválilo valorizaci správního poplatku o 3,8% dle vyhlášené roční inflace za rok 2021 a přijetí úvěru pro stavební záměr ČS 28.

Hynek Raichart
předseda představenstva

ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE ZA ROK 2022

V roce 2022 se složení komise oproti minulému roku změnilo. Za uvolněnou paní Koubkovou začal pracovat pan Horníček (zvolený náhradník). Dalšími členy byli Bittnerová E., Doležalová J., Riegerová I. a Ing. Růžička L.

Bohužel v měsíci září pan Horníček náhle zemřel a do této doby se nám nepodařilo komisi doplnit o dalšího člena. Přesto stanovený plán kontrol plníme.

Kontrolní komise pravidelně využívá svého práva účastnit se prostřednictvím svého zástupce jednání představenstva, kde projednává výsledky provedených kontrol a navržená opatření.

Výsledky kontrolovaných oblastí

První kontrolovanou oblastí bylo prověření správnosti provedených inventur k 31.12.2021, kde jediným doporučeným opatřením bylo doplnění potvrzení některými samosprávami.

Z kontroly cestovních nákladů vyplynulo opatření uvést na dokladu správné datum uskutečněné cesty. Převážnou část nákladů tvoří služební cesty soukromým vozidlem pracovníka správy, kterým je měsíčně ujetu v průměru 925 km. Nákladově toto řešení není nepříznivé pro SBDO.

Porovnání nárůstu mzdových nákladů ve vývojové řadě přináší přehled nárůstu v indexech vždy oproti minulému roku. V roce 2022 byla vyšší nemocnost vedoucích pracovníků, proto nárůst nebyl realizován v plné výši, mzdové náklady u správy tvoří již 51,78 % z nákladů tohoto střediska.

Při zaměření na oblast bezpečnosti práce byly předloženy směrnice, provozní předpisy i veškeré záznamy a bylo zjištěno, že tato oblast je vedena přehledně a prokazatelně a nebylo tudíž navrženo žádné opatření.

Rovněž v oblasti čerpání drobných záloh samosprávami nebylo navrženo opatření ke zlepšení.

Nejobsáhlejší byla kontrola předávání požadavků ze zápisů ČS jednotlivým útvarům na správu. V některých případech požadavky nebyly předány a tudíž ani řešeny, proto návazně na tuto kontrolu byla prověřena kniha požadavků. Z této pak bylo navrženo opatření ke změně a zpřesnění evidence pro lepší orientaci v požadavcích a jejich řešeních.

Poslední prověřovanou oblastí byla kontrola platnosti Kolektivní smlouvy a v ní uvedené benefity pro zaměstnance. Na návrh ZO OS bylo odsouhlaseno zvýšení příspěvku na PF, poskytování půjček i poskytnutí zdravotního volna nad rámec zákona ve výši 4 dní za rok (2 dny v pololetí).

Při kontrole smluv na půjčky byla zjištěna vyšší četnost u některých pracovníků a v jednom případě chybný počet splátek, ale úhrnný výpočet pak byl správně.

Doležalová Jana

předseda kontrolní komise

kk.sbdoprukopnikvdf@seznam.cz

BILANCE INVESTIC TECHNICKÉHO ÚSEKU ZA ROK 2022

V roce 2022 bylo realizováno 64 smluv o dílo (viz. tabulka č.1 a graf č.1) v souhrnné hodnotě 25.486.269,91 Kč. Smlouvy o dílo jsou vždy plánované akce jednotlivých členských samospráv, popř. představují havarijný stav, který je nutné neprodleně řešit a vždy jde o akce převyšující částku 30.000,- Kč (včetně DPH). Oproti předchozím letům jde o značný vzestup, který byl částečně způsoben vlivem vládních opatření v coronavirovém období.

Do výše uvedených investic je zapotřebí započítat další dodavatelské činnosti (např. cejchování vodoměrů, revizní činnost, havarijní výjezdy, apod. v souhrnné částce 10.968.108,06 Kč.

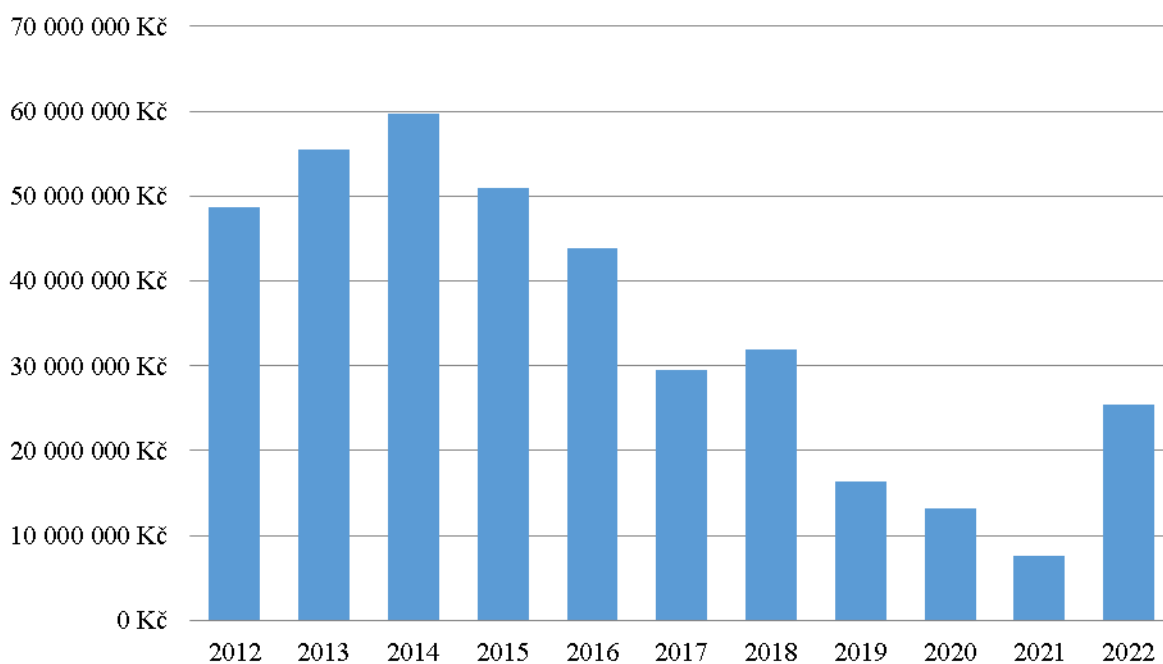
Celkové investiční náklady pro opravu a údržbu bytového fondu tedy představuje částka ve výši 36.454.377,97 Kč.

Rok 2022 znamenal první kompletní roční období, kdy již naše SBDO neprovozovalo vlastní údržbu a tyto práce byly plně v kompetenci externích firem.

Technický úsek očekával po výrazném zdražení energií větší poptávku po alternativních zdrojích. V současné době evidujeme 2 samosprávy, které se aktivně zajímají o tepelná čerpadla, další 3 samosprávy hodlají využít sluneční energii (solární či fotovoltaické panely).

Opravy střešního pláště, opravy fasád, zateplení, okna, dveře	18.656.652,11 Kč
Elektroinstalace, STA, kamery, zvonky, apod.	2.072.408,36 Kč
Exteriérové práce (chodníky, přístřešky, odvodnění, apod.)	1.071.966,86 Kč
Kotelny (kotle, akumulční nádrže, apod.)	770.217,80 Kč
Interiérové práce (malování, lino, dlažba, madla, dveře, zednické práce, apod.)	2.915.024,78 Kč

Tabulka č.1



Graf č.1

Balance TÚ za období 2012-2022 (jen SOD)

Jan Pianka
vedoucí technického úseku

HLAVNÍ EKONOMICKÉ UKAZATELE ZA ROK 2022

Účetnictví družstva je rozděleno na bytová střediska dle samospráv (79), střediska vlastníků a nebytová střediska. Mezi nebytová střediska patří: správa družstva a doprava družstva.

V roce 2022 bylo účetnictví družstva kontrované daňovým poradcem Ing. Pavlem Lampou.

Hospodaření bytových středisek a středisek vlastníků

Hlavní součástí hospodaření bytových středisek a středisek vlastníků je tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice, včetně opravy výtahů a splátek úvěrů.

Počáteční stav dlouhodobé zálohy k 1.1.2022	130 482 794,41 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy z předpisu	63 818 210,79 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy na provedené opravy výtahů	282 024,00 Kč
Mimořádné příspěvky do dlouhodobé zálohy	443 286,26 Kč
Splátky vnitro půjček	703 773,58 Kč
Dotace do úroku	1 050 418,00 Kč
Splátky úvěru včetně úroku	15 871 523,95 Kč
Čerpání dlouhodobé zálohy	36 454 377,97 Kč
Konečný stav dlouhodobé zálohy (DZ) k 31.12.2022	144 454 605,12 Kč
Zůstatek dl. zálohy – výtah (z celkové DZ) k 31.12.2022	- 46 976,00 Kč

Přehled úvěrů družstva

- 15 investičních úvěrů na pořízení domu, jejichž nesplacený zůstatek k 31.12.2022 činí 8 216 tis. Kč
- 23 komerčních úvěrů u ČSOB, a.s. na opravy bytového fondu, jejichž nesplacený zůstatek k 31.12.2022 činí 39 165 tis. Kč

Hospodaření nebytových středisek v roce 2022

	Náklady	Výnosy	Rozdíl (+ zisk, - ztráta)
správa bytů (100)	15 080 495,49 Kč	17 524 469,71 Kč	2 443 974,22 Kč
údržba – sklad (200)	16 686,93 Kč	21 569,20 Kč	4 882,27 Kč
doprava (500)	44 838,51 Kč	76 003,50 Kč	31 164,99 Kč
součet za všechna nebytová střediska	15 142 020,93 Kč	17 622 042,41 Kč	2 480 021,48 Kč

Výsledkem hospodaření družstva za rok 2022 je zisk 2 480 021,48 Kč.

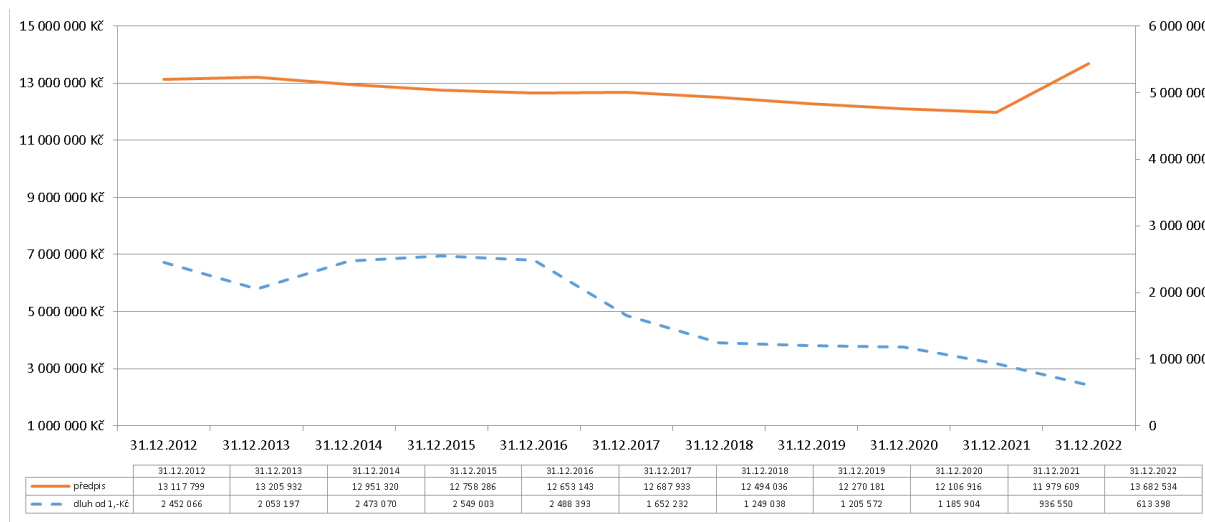
Na výnosech družstva se kromě správního poplatku podílí i úrok z prodlení, poplatky za převody bytů a poplatky za pronájmy.

V roce 2022 bylo:

Povoleno: 329 pronájmů
Realizováno: 163 převodů členských práv

Dluh k 31.12.2022 je 613 398,- Kč. Počet neplatičů 113.
 Průměrný dluh na jednu bytovou jednotku činí k 31.12.2022 192,- Kč.
 Průměrný měsíční předpis za rok 2022 je 13 683 tisíc Kč.

Vývoj dluhu s přehledem výše průměrného měsíčního předpisu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu za celé družstvo je znázorněn na následujícím grafu.



Graf č.2

V roce 2022 došlo ke snížení celkového dluhu, avšak k nárůstu počtu neplatičů.

Neplatičům jsou čtvrtletně zasílány upomínky. Na základě vzájemného jednání je umožněno uzavření dohody o splátkách. Při nečinnosti, nereagování na upomínky, případně nedodržení dohody, jsou proti neplatičům použity další postupy dle platných stanov družstva, jako je výstraha, vyloučení z družstva, výpověď z nájmu a konečné vyklizení bytu.

V uplynulém roce bylo:

vystaveno 735 upomínek
 sepsáno 4 dohody o splátkách dluhu
 podáno 4 výstrahy a 1 vyloučení

Na základě rozhodnutí shromáždění delegátů družstvo vytváří Rizikový fond. Fond je tvořen z čistého zisku po schválení shromážděním delegátů a je určen na rizika spojená s bydlením.

Rizikový fond: stav k 1.1.2022; 15 281 350,75 Kč
 tvorba ze zisku a splátek 314 497,63 Kč
 zůstatek k 31.12.2022 15 595 848,38 Kč

Nedělitelný fond: stav k 1.1.2022 7 834 034,28 Kč
 tvorba ze zisku 0,00 Kč
 zůstatek k 31.12.2022 7 834 034,28 Kč

Nedělitelný fond je dle stanov tvořený ze zisku ostatního hospodaření. Zdroje fondu je možné použít na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření.

Ing. Helena Hynčicová
 vedoucí ekonomického úseku

Rok 2022 byl poznamenán prudkými výkyvy cen energií. Ceny elektřiny a plynu rostly až do srpna 2022. Od září 2022 došlo k mírnému poklesu cen, ale i tak ceny energie zůstaly 3x vyšší než v posledních letech před rokem 2022. Důsledkem nárůstu cen energií je i navýšení ceny služeb. Členům družstva to přineslo zvýšení záloh na služby, hlavně záloh na teplo a teplou vodu. Zvýšení záloh je patrné z grafu č.2, kde je znázorněný pohyb průměrného měsíčního předpisu všech bytů v daných letech.

Věříme, že vzhledem k velikosti družstva, zvládneme ustát důsledek zvyšování cen energií a nárůst cen služeb, který se projeví v roce 2023 a nedojde tak ohrožení stability družstva.



Hynek Raichart
předseda představenstva



Mgr. Ivana Dudková
místopředseda představenstva

Příloha

Prezentace vybraných údajů z účetní závěrky

Účetní závěrka v plném rozsahu je zveřejněná ve sbírce listin obchodního rejstříku.

Obchodní jméno : **Stavební bytové družstvo občanů Průkopník** IČO : 00041530
 Sídlo : **Štefánikova 454, Varnsdorf, 407 47** zveřejňuje podle §20 zák.č. 563/91 Sb. **hlavní údaje z účetní závěrky**
 Ke dni **31.12.2022** ověřené auditorem (obch. jméno) + číslo oprávnění
 dne **auditorský výrok :**

ROZVAHA (v tis. Kč) :

		běžný rok 982615	minulý rok 962289			běžný rok 982615	minulý rok 962289
	Aktiva celkem				Pasiva celkem		
A	Pohledávky za upsaný kapitál	0	0	A	Vlastní kapitál	664583	659673
B	Stálá aktiva	666109	664686	A.I.	základní kapitál	300093	298704
B.I.	dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	A.II.	kapitálové fondy	337856	336815
B.II.	dlouhodobý hmotný majetek	666109	664686	A.III.	fondy tvořené ze zisku	24154	23805
B.III.	dlouhodobý finanční majetek	0	0	A.IV.	výsledek hospodaření minulých let	0	0
B.III.1	z toho : podíly v ovládaných a řízených osobách	0	0	A.V.	výsledek hospod. účetního období	2480	349
C	Oběžná aktiva	316506	297603	B	Cizí zdroje	318007	302595
C.I.	zásoby	1452	131	B.I.	rezervy	0	0
C.II.	dlouhodobé pohledávky	27833	40101	B.II.	dlouhodobé závazky	144750	131335
C.III.	krátkodobé pohledávky	99432	84729	B.III.	krátkodobé závazky	125876	109423
C.IV.	krátkodobý finanční majetek	187789	172642	B.IV.	bankovní úvěry a výpomoci	47381	61837
D	Časové rozlišení	0	0	B.IV.1.	z toho : dlouhodobé bank. úv.	35765	48524
				C	Časové rozlišení	25	21

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (v tis. Kč) :

I+II	Výkony a prodej zboží	47138	32683	*	Provozní výsl. hospodaření	-2468	1920
I+II.1.	z toho: tržby za prodej vl. výr., služeb a zboží	47138	32683	M	Změna stavu rezerv, opr. položek	0	0
II.2.	Změna vnitř. zás. vl. výr. stavu	0	0	VI+..+XII	Jiné finanční výnosy	6812	380
II.3.	Aktivace	0	0	J+..+P	Jiné finanční náklady	1864	1951
A+B	Výk. spotř. a nákl. na prod. zboží	40450	21724	*	Finanční výsl. hospodaření		
+	Přidaná hodnota	6688	10959	**	vč. daně z příjmu z běžné čin.	4948	-1571
C	Osobní náklady	10376	10545	XIII	Výsl. hosp. za běžnou činnost	2480	349
E	Odpisy dl. nehm. a hm. majetku	124	124	R+S	Mimořádné výnosy	0	0
G	Změna rezerv, opr. položek stavu	269	-25	*	Mimořádné náklady	0	0
III+IV+V	Jiné provozní výnosy	3039	2995	***	Mimořádný výsl. Hospodaření	0	0
D+F+H+I	Jiné provozní náklady	1426	1390	***	Výsl. hosp. za účet. období	2480	349
				Uložení výr. zprávy : Štefánikova 454, Varnsdorf, 407 47			

Dceřinné podniky (název a sídlo) : nejsou

Osoby s více než 20 % podílem na ZJ (+ výše vkladu v %) : nejsou

**Peněž. tok z provozní činnosti	-13608	Pohledávky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
**Peněž. tok z investiční činnosti	-1547	Závazky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
**Peněž. tok z finanční činnosti	3086	HIM zat. zástav právem nebo věcným břemenem :	0