

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

# **Zpráva o hospodaření**

**Rok 2015**

**Datum : 10. května 2016**

## **OBSAH:**

Informace o družstvu .....	3
Zpráva představenstva za rok 2015 .....	4
Zpráva o činnosti kontrolní komise za rok 2015 .....	6
Bilance investic technického úseku za rok 2015 .....	6
Hlavní ekonomické ukazatele za rok 2015 .....	8
Přílohy:	
Rozvaha a Výkaz zisku a ztráty	

## 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 31.12.2015 mělo družstvo 3 204 členů bydlících a 27 členů nebydlících. Celkem družstvo vlastní 79 bytových domů s 3084 vlastními byty a 134 byty převedenými do osobního vlastnictví členů.

Vlastní kapitál k 31.12.2015: 6 1 8 7 6 8 tis. Kč

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, ale také kotelny většího rozsahu a zabezpečuje z nich dodávku tepla jak pro členy družstva, tak i pro nečleny.

I v loňském roce družstvo spravovalo společenství vlastníků jednotek ve Varnsdorfu a v Chřibské.

Družstvo se řídí stanovami, které jsou tvořeny dle platných zákonů a schvalovány shromážděním delegátů, jako nejvyšším orgánem družstva. Stanovy jsou evidovány na příslušném rejstříkovém soudu. Platné stanovy byly schváleny na mimořádném shromáždění delegátů v roce 2013 s platností od 1.1.2014.

Loňský rok byl volební a tak představenstvo a kontrolní komise pracovali ve dvojitě složení:  
Složení představenstva do 8.6.2015

Jan Mareš	- předseda
Mgr. Ivana Dudková	- místopředseda
Ing. Vladimír Bahník	- člen
Ing. Lubomír Bílek	- člen
Ing. Helena Hynčicová	- člen
Miloš Neuwirt	- člen
Hynek Raichart	- člen

Složení představenstva od 9.6.2015

Jan Mareš	-	předseda
Mgr. Ivana Dudková	-	místopředseda
Ing. Lubomír Bílek	-	člen
Eva Drchotová	-	člen
Ing. Helena Hynčicová	-	člen
Miloš Neuwirt	-	člen
Hynek Raichart	-	člen

Veškerou činnost družstva je oprávněna kontrolovat kontrolní komise.

Složení kontrolní komise do 8.6.2015

Jana Doležalová	-	předseda
Ladislav Horníček	-	člen
Lidmila Hurychová	-	člen
Dana Koubková	-	člen
Ing. Lumír Kus	-	člen

Složení kontrolní komise od 9.6.2015

Jana Doležalová	-	předseda
Ladislav Horníček	-	člen
Dana Koubková	-	člen
Ing. Lumír Kus	-	člen
Ivana Riegerová	-	člen

## Zpráva o činnosti představenstva za rok 2015

V roce 2015 se konalo shromáždění delegátů dne 8.6.2015 v zasedacím sále na správě družstva. Podle presenční listiny byla účast delegátů 90,36 %. SD bylo usnášeníschopné. Na řádném SD byla projednána a schválena výroční zpráva, výsledky hospodaření včetně rozvahy a výkazu zisku a ztrát za rok 2014 včetně rozdělení zisku 1.739.070,87 Kč, plán hospodaření na rok 2015, úvěry a zástavy na rekonstrukce ČS 53, 54, 68, správní poplatky 161,- Kč/měsíc pro člena a 174,- Kč/měsíc pro člena vlastníka.

SD 8.6.2015 také provedlo volbu funkcionářů:

**Představenstvo:** Ing. Lubomír Bílek, Eva Drchotová, Mgr. Ivana Dudková, Ing. Helena Hynčicová, Jan Mareš, Miloš Neuwirt, Hynek Raichart

**1.náhradník:** Tomáš Katovic,

**2.náhradník:** Mgr.Dagmar Žáková

**Kontrolní komise:** Jana Doležalová, Ladislav Horníček, Dana Koubková, Ing.Lumír Kus, Ivana Riegerová

**1.náhradník:** Lidmila Hurychová

Představenstvo družstva v průběhu roku 2015 jednalo na 12 řádných schůzích s účastí členů představenstva 91,6 %.

Jako každý rok se uskutečnily jarní pracovní porady předsedů, techniků a delegátů příslušných samospráv, konaných v 03/2015 po jednotlivých lokalitách ve Varnsdorfu, Rumburku, Jiříkově, Šluknově s účastí 80 % a v 10/2015 společná podzimní porada všech lokalit s účastí 73 %.

Zástupci správy a představenstva se také na pozvání účastnili jednání části samospráv na členských nebo výborových schůzích.

“Stavební bytové družstvo občanů Průkopník“ je ve šluknovském výběžku největším regionálním vlastníkem bytů. K zajištění klidného a spokojeného bydlení profesionálně spravuje vlastní byty, ale nabízí také správu bytů jiných vlastníků (společenství vlastníků jednotek, fyzických i právnických osob).

Správa družstva také v roce 2015 pracovala s 14 pracovníky. V rozdělení to znamená na úseku předsedy a členských záležitostí 3 pracovníci, na ekonomickém úseku 6 pracovníků a na technickém úseku 4 pracovníci. K oběhu dokladů je zajištěn kurýr.

Údržba a sklad má 4 pracovníky.

Kotelna CZT Jiříkov má 2 pracovníky a domovní kotelny v rámci družstva mají sjednány na dohody o činnosti vlastní provozní obsluhy. Správa a její jednotlivé úseky se ve stávající době, kdy se počty bytů výrazně nemění, jsou stabilizovány co do počtu pracovníků včetně jejich školení a rozsahu činnosti.

Počet samospráv byl k 31.12.2015 celkem 79.

Rozdělení:

Varnsdorf: ČS 1,2,4,9,10,11,12,28,29,30,37,38,39,42,43,44,45,46,47,48,60,74,75

Rumburk: ČS 5,6,14,17,18,19,21,24,25,26,27,31,32,35,36,53,54,57,58,59,61,62,63,67,68,72,73,79,80

Jiříkov: ČS 15,23,33,34,49,50,51,52,55,56,66

Šluknov: ČS 16,22

Chřibská : ČS 64,71

Krásná Lípa: ČS 41,76,77,78,81

Velký Šenov: ČS 13

Vilémov: ČS 8,20,69,70

Dolní Poustevna: ČS 7,40

Činnost představenstva se řídí ročním plánem, který je pravidelně připraven a projednán vždy na posledním jednání v roce a je v zápise č.12 příslušného roku. Členové představenstva jako zástupci jednotlivých lokalit přináší podněty a výstupy, které následně řeší správa družstva. Jednání představenstva se pravidelně účastní vedoucí odborů jednotlivých úseků správy družstva. Tím je zajištěna vždy aktuální informovanost členů představenstva při projednávání a rozhodování ke všem činnostem družstva.

V uplynulém roce 2015 pokračovala činnost představenstva v dalším postupu modernizace panelových domů. V roce 2015 byly modernizací zatepleny samosprávy č.53, 54, 68 a částečně samosprávy č.15 a 56.

**Vybraná témata projednávaná představenstvem družstva:**

a) Plnění střednědobého plánu:

- vyrovnané hospodaření družstva
- modernizace objektů družstva vč.zajištění financování
- nabídka správy cizího bytového fondu
- udržení pohledávek družstva za neplatiči do 750,- Kč
- prioritní péče o bytový fond
- péče o seniory

**b) Stanovení cílů a vizí na roky 2015 – 2020:**

- dokončení modernizace objektů
- dokončení oprav výtahů
- vyřešení CZT Rumburk
- udržení pohledávek družstva za nepláči do 750,- Kč
- prosazování projektu bezpečná lokalita
- dokončení modernizace objektu správy
- výstavba dom. kotelen v lokalitě Jiříkov
- řešení sociálních případů seniorů
- zachování systému klasického bytového družstva

Z přehledu počtu vlastníků bytů nemá naše bytové družstvo žádné ze zákona vzniklé společenstvo vlastníků. Malý počet vlastnických bytů (do 3 %) v současnosti umožňuje našemu družstvu lépe překlenout ekonomické nejistoty dané současnou dobou.

V roce 2015 také družstvo získávalo praxi s texty nových zákonů NOZ, ZOK a novými Stanovami SBDO Průkopník Varnsdorf.

**Informace o družstvu SBDO Průkopník lze získat o úředních dnech na správě družstva a také na [www.sbdopruckopnik.cz](http://www.sbdopruckopnik.cz).**

Hospodaření družstva a hodnocení od financující banky ČSOB za rok 2015 vykazují příznivé ekonomické podmínky družstva a tvoří dobrý základ dalšího rozvoje. Družstvo nemá žádné nevyřízené pohledávky a závazky. Rok 2015 můžeme uzavřít s dobrým hospodářským výsledkem.

Jan Mareš  
*předseda představenstva*

## **Zpráva o činnosti kontrolní komise za rok 2015**

V tomto období se nově zvolení členové komise pravidelně scházeli na schůzích a při kontrolách na správě družstva. Práce komise byla řízena odsouhlaseným plánem kontrol.

Členy družstva byly podány 2 stížnosti. V rumburské oblasti jsme řešili hluk v domě a ve varnsdorfské oblasti rozsáhlejší stížnost na práci samosprávy.

Komise svoji činnost začala kontrolou proběhlé volby do představenstva, při které zjistila drobnější nedostatky ve volebním řádu (např. není řešeno uložení hlasovacích lístků, sestavení kandidátky – abecední, dle délky členství, dle ČS apod., řešení v případě zaškrtnutí méně kandidátů než má orgán družstva atd.), proto doporučila do dalších voleb aktualizovat volební řád.

Doporučení z kontroly náležitostí připravovaných a konaných schůzí na členských samosprávách bylo projednat na schůzi správců administrativní požadavky, neboť v některých případech chyběla u zápisu pozvánka, někdy chyběla informace o datu vyvěšení nebo v zápise nebyla zmínka o usnášeníschopnosti a výsledku hlasování o plánovaných akcích.

Z kontroly kolektivní smlouvy a čerpání soc.fondu vyplynulo doporučení dát do souladu skutečnost se zněním KS – tj. upravit znění bodu c) článku 24.

Kontrola pokladní hotovosti a inventarizace byla, jako vždy, bez závad.

Poprvé jsme kontrolovali na správě družstva čerpání přesčasové práce. K překročení ročního zákonného limitu 150 hod. došlo pouze u jednoho pracovníka, který vykonával práce i za nemocného kolegu. V době kontroly chyběla dohoda mezi zaměstnancem a zaměstnavatelem o navýšení ročního limitu přesčasové práce. Následně byla doplněna.

V měsíci dubnu jsme kontrolovali náklady na cestovné a pracovní listky na údržbě, doporučili jsme: zjistit možnost změny dopadu všech nákladů našim SBDO Průkopník na cesty v souvislosti s účastí na jednáních SČMBD a sjednotit systém vykazování (zaokrouhlování) odpracované doby jednotlivými pracovníky.

Závěrem děkuji všem, kteří byli nápomocni členům kontrolní komise při jejich práci a tím pomohli ke zlepšení práce našeho družstva.

Doležalová Jana  
*předseda kontrolní komise*

## **Bilance investic technického úseku za rok 2015**

V loňském roce 2015 bylo sepsáno celkem 82 smluv o dílo. Finanční výdaje na opravy objektů a další výdaje s nimi spojené ve výše uvedených smlouvách o dílo představuje **50 981 542,- Kč** (nejvýznamnější položky jsou uvedeny v tabulce). Jde pouze o smlouvy o dílo (akce nad 20 000,- Kč), které byly v témže roce proinvestovány.

Rok 2015 znamenal oproti roku 2014 pokles investic o zhruba 8 000 000,- Kč. Největší pokles byl u investic do celkových oprav domů – zateplování (jde celkem o cca 10 000 000,- Kč). Zvýšené investice jsme zaznamenali u rekonstrukcí výtahů a stále pokračují obdobné investice do rozvodů elektro a SV+TV. Pokračuje trend v nárůstu investic do interiérů – malování, dlažby PVC krytiny.

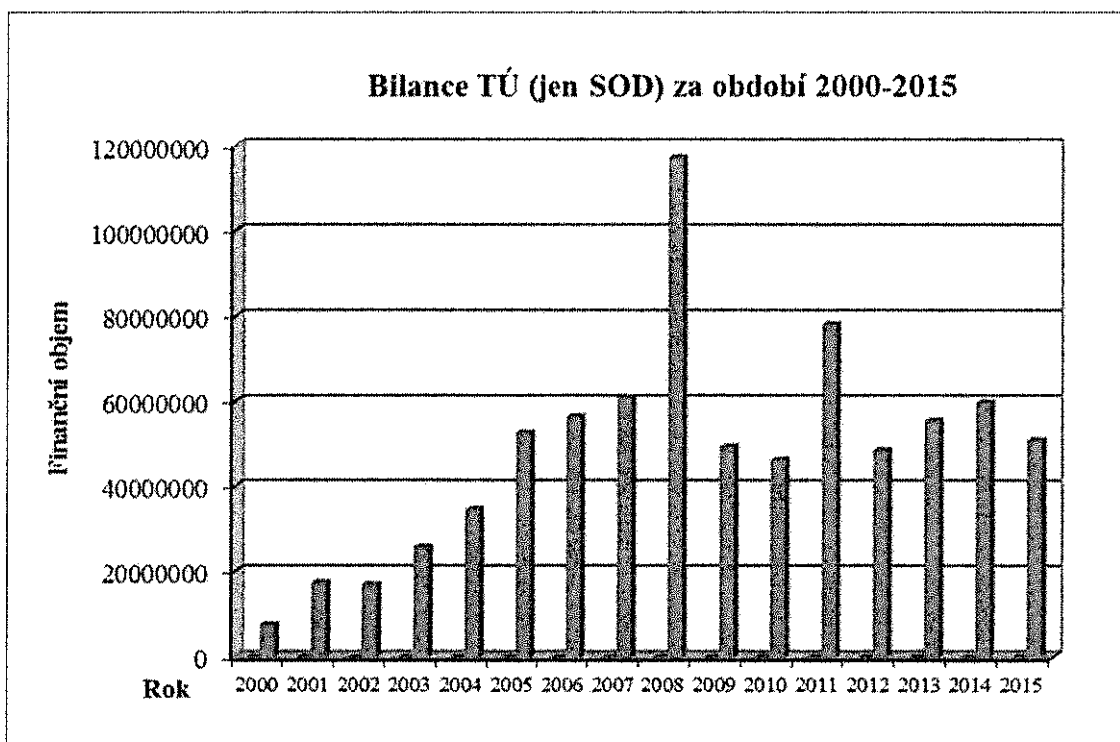
Údržba SBDO provedla 885 požadavků pro členské samosprávy v celkové hodnotě 1 568 022,- Kč.

Dále pracovníci údržby SBDO provedli práci pro firmu Techem s.r.o., kotelnu Jiříkov, SVJ a další práce vyplývající ze smluvních vztahů ve výši 199 739,- Kč.

Havarijní služba vyjela k 41 případům, jejíž celková finanční hodnota představuje 194 402,- Kč. Zde jde o pětinasobný nárůst prací oproti roku 2014.

Celkem provedla údržba SBDO práce v celkové hodnotě **1 962 163,- Kč**.

Celkové rekonstrukce PD	27 464 262 Kč
Oprava střešního pláště vč. zateplení	1 415 556 Kč
Výtahy	13 363 650 Kč
Elektroinstalace	1 461 114 Kč
Rozvody	1 291 549 Kč
Ostatní	5 985 411 Kč



## Daniel Pianka

vedoucí Technického úseku

## Hlavní ekonomické ukazatele za rok 2015

Účetnictví družstva je rozděleno na bytová střediska dle samospráv, střediska vlastníků a nebytová střediska.

V roce 2015 účetnictví nebylo kontrolované auditorem, bylo kontrolované daňovým poradcem - Ing. Pavel Lampa.

### 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.

Počáteční stav dlouhodobé zálohy k 1.1. 2015	63 407 741,67 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy z předpisu	58 252 136,13 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy na výtahy	8 716 458,00 Kč
Mimořádné příspěvky do dlouhodobé zálohy	749 500,98 Kč
Bankovní úvěry	14 600 000,00 Kč
Dotace do úroku	3 074 458,00 Kč
Čerpání dlouhodobé zálohy	80 760 859,58 Kč
Konečný stav dlouhodobé zálohy k 31.12.2015	68 039 435,20 Kč
Z toho zůstatek dlouhodobé zálohy - výtah k 31.12.2015	- 4 540 741,90 Kč
Nesplacené faktury firmy OTIS ve výši	6 561 654,50 Kč



Do konce roku 2015 na opravu výtahů čerpáno 88 204 775,30 Kč

Přehled úvěrů družstva :

- 42 investičních úvěrů na pořízení domu, jejichž nesplacený zůstatek k 31.12.2015 činil 15 882 tis. Kč;
- 1 hypoteční úvěr na opravu a rekonstrukci bytového fondu, jeho nesplacený zůstatek k 31.12.2015 činil 37 tis. Kč;
- 57 komerčních úvěrů u ČSOB, a.s. na opravy bytového fondu, jejichž nesplacený zůstatek k 31.12.2015 činil 175 090 tis. Kč;

#### Hospodaření nebytových středisek v roce 2015 :

		Náklady	Výnosy	Rozdíl
				(+ zisk)
				(- ztráta)
správa bytů	(100)	9 756 545,45 Kč	10 378 187,42 Kč	621 641,97 Kč
kotelna	(130)	4 136 486,01 Kč	4 127 127,47 Kč	- 9 358,54 Kč
údržba	(200)	1 492 260,42 Kč	1 499 893,37 Kč	7 632,95 Kč
havarijní služba	(210)	92 156,90 Kč	121 733,00 Kč	29 576,10 Kč
doprava	(500)	241 775,62 Kč	198 106,80 Kč	- 43 668,82 Kč
151+551+561		126 236,50 Kč	112 487,00 Kč	- 13 749,50 Kč
součet za všechna nebytová střediska		15 845 460,90 Kč	16 437 535,16 Kč	592 074,26 Kč

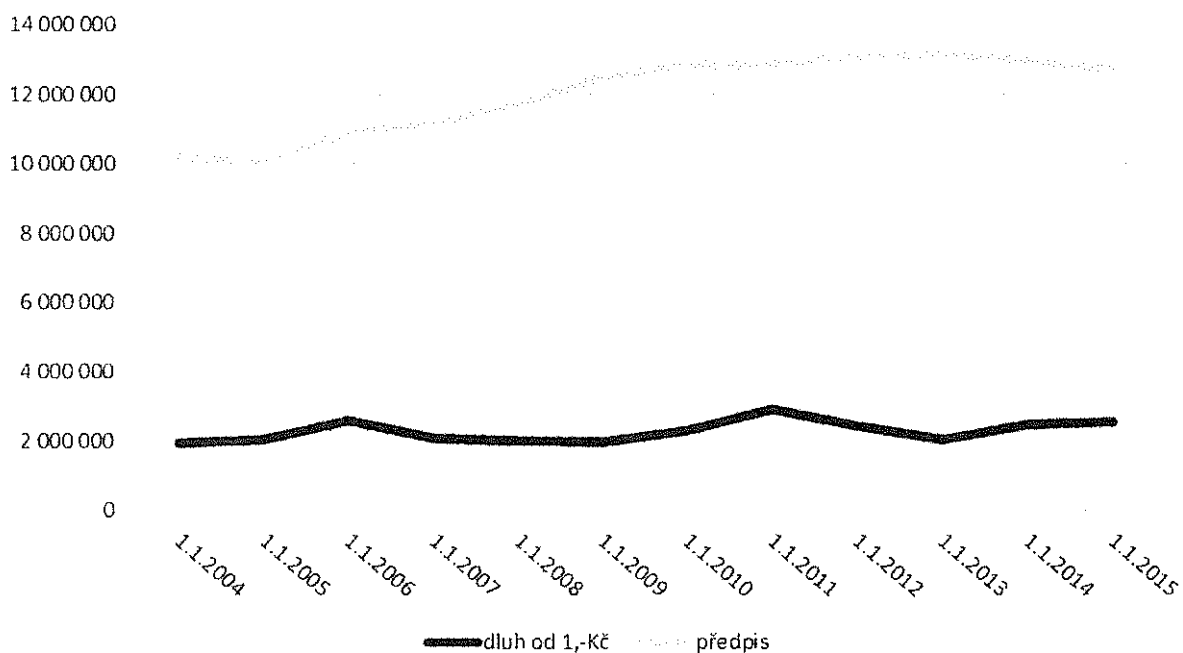
Výsledkem hospodaření družstva za rok 2015 je zisk 592 074,26 Kč.

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

V roce 2015 bylo:

Povoleno: 244 pronájmů ( přenechání části bytu nebo celého bytu)

Realizováno: 134 převodů členských práv



Dluh k 31.12.2015 byl 2 549 003,- Kč. Počet neplatičů 135.

Průměrný dluh na jednu bytovou jednotku činil k 31.12.2015 792,- Kč.

Neplatiči jsou upomínáni a na základě vzájemného jednání je umožněno uzavření dohod o splátkách. Při nečinnosti, nereagování na upomínky, případně nedodržení dohody, jsou proti nim použity další postupy, jako je vyloučení, výpovědi z nájmu a konečné vyklizení bytu. V uplynulém roce bylo:

vystaveno	738 upomínek
sepsáno	22 dohod o splátkách dluhu
podáno	17 vyloučení a výstrah
	4 výpovědi z nájmu
	3 vyklizení

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. 2015	5 294 254,69 Kč
tvorba ze zisku a splátek	1 532 003,25 Kč
zůstatek k 31.12.2015	6 826 257,94 Kč


Nedělitelný fond: stav k 1. 1.2015	7 545 011,77 Kč
tvorba ze zisku	80 561,40 Kč
zůstatek k 31.12.2015	7 625 573,17 Kč

Nedělitelný fond je dle stanov tvořený ze zisku ostatního hospodaření. Zdroje fondu je dle stanov možné použít na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření. V roce 2015 z důvodu oprav fasády skončila střediska nadstaveb ( 151; 551; 561 ) ve ztrátě. Na úhradu jejich ztráty budou použity zdroje z nedělitelného fondu.

Rezervní fond - fond, vytvořený na soudní spor s dodavatelem tepla v Rumburku - TEPLO Rumburk, s.r.o. : stav k 1. 1.2015	86 153,40 Kč
čerpání	0,- Kč
zůstatek k 31.12.2015	86 153,40 Kč

V lednu 2015 došlo ke změně dodavatele tepla v Rumburku. Dodavatelem tepla je RWE ENERGO, s.r.o.. Došlo k narovnání vztahu mezi družstvem a bývalým dodavatelem a k finančnímu vypořádání za jednotlivé, sporné období. S bydlícími členy družstva, s právem užívání bytu v Rumburku, bylo finanční vypořádání provedeno ve vyúčtování roku 2014, které proběhlo v roce 2015. Z toho důvodu je shromáždění delegátů předkládán návrh na zrušení rezervního fondu a převod jeho zůstatku do rizikového fondu.

Ing. Helena Hynčicová  
vedoucí ekonomického úseku

  
Jan Mareš  
předseda představenstva

  
Mgr. Ivana Dudková  
místopředseda představenstva

Obchodní jméno : **Stavební bytové družstvo občanů Průkopník**  
 Sídlo : **Štefánikova 454, Varnsdorf, 407 47**  
 ke dni **31.12.2015**  
 závěrky dne

IČO : **41530**  
 zveřejňuje podle §20 zák.č. 563/91 Sb. **hlavní údaje z účetní**

ověřené auditorem (obch. jméno) + číslo oprávnění  
 auditorský výrok :

### ROZVAHA ( v tis. Kč ) :

		běžný rok 989113	minulý rok 976811			běžný rok 989113	minulý rok 976811
	<b>Aktiva celkem</b>				<b>Pasiva celkem</b>		
A	Pohledávky za upsaný kapitál	0	0	A	Vlastní kapitál	618768	606234
B	<b>Stálá aktiva</b>	<b>639806</b>	<b>628836</b>	A.I.	základní kapitál	265952	256544
B.I.	dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	A.II.	kapitálové fondy	337174	334701
B.II.	dlouhodobý hmotný majetek	639806	628836	A.III.	fondy tvořené ze zisku	15050	13249
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	592	1740
C	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>349296</b>	<b>347963</b>	B	<b>Cizí zdroje</b>	<b>370322</b>	<b>370549</b>
C.I.	zásoby	230	267	B.I.	rezervy	0	0
C.II.	dlouhodobé pohledávky	157339	164880	B.II.	dlouhodobé závazky	74637	67286
C.III.	krátkodobé pohledávky	91178	83353	B.III.	krátkodobé závazky	104676	101010
C.IV.	krátkodobý finanční majetek	100549	99463	B.IV.	bankovní úvěry a výpomoci	191009	202262
D	<b>Časové rozlišení</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	B.IV.1.	z toho : dlouhodobé bank. úv.	166659	179580
				C	<b>Časové rozlišení</b>	<b>23</b>	<b>28</b>

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ( v tis. Kč ) :

I+II	Výkony a prodej zboží	67051	73033	*	Provozní výsl. hospodaření	6649	8657
I+II.1.	z toho: tržby za prodej vl. výr., služeb a zboží	67051	73033	M	Změna stavu rezerv, opr. položek	0	0
II.2.	Změna stavu vnitř. zás. vl. výr.	0	0	VI+..+XII	Jiné finanční výnosy	564	668
II.3.	Aktivace	0	0	J+..+P	Jiné finanční náklady	6621	7585
A+B	Výk. spotř. a nákl. na prod. zboží	51056	56600	*	<b>Finanční výsl. hospodaření</b>		
+	Přidaná hodnota	15995	16403	**	vč. daně z příjmu z běžné čin.	-6057	-6917
C	Osobní náklady	10666	10461	XIII	<b>Výsl. hosp. za běžnou činnost</b>	<b>592</b>	<b>1740</b>
E	Odpisy dl. nehm. a hm. majetku	618	607	R+S	Mimořádné výnosy	0	0
G	Změna stavu rezerv, opr. položek	-83	15	*	Mimořádné náklady	0	0
III+IV+V	Jiné provozní výnosy	3352	4663	***	<b>Mimořádný výsl. Hospodaření</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
D+F+H+I	Jiné provozní náklady	1497	1356	***	<b>Výsl. hosp. za účet. období</b>	<b>592</b>	<b>1740</b>
				Uložení výr. zprávy :		Štefánikova 454, Varnsdorf, 407 47	

Dceřinné podniky ( název a sídlo ) :	Osoby s více než 20 % podílem na ZJ ( + výše vkladu v % ) :		
**Peněž. tok z provozní činnosti	6642	Pohledávky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
**Peněž. tok z investiční činnosti	-11565	Závazky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
**Peněž. tok z finanční činnosti	19293	HIM zat. zástav právem nebo věcným břemenem :	0