

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

# **ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ**

**Rok 2016**

**Datum: 10. května 2017**

## **Obsah**

Informace o družstvu .....	3
Zpráva představenstva za rok 2016 .....	4
Zpráva kontrolní komise za rok 2016.....	6
Bilance investic technického úseku za rok 2016.....	7
Hlavní ekonomické ukazatele za rok 2016.....	8

## **Přílohy**

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 31.12.2016 mělo družstvo 3 205 členů bydlících a 28 členů nebydlících. Celkem družstvo vlastní 79 bytových domů s 3085 vlastními byty a 134 byty převedenými do osobního vlastnictví členů.

Vlastní kapitál k 31.12.2016: **6 3 2 4 4 0 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.

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

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.

Představenstvo družstva a kontrolní komise pracovali ve složení, které bylo schváleno na shromáždění delegátů v roce 2015.

### **Představenstvo družstva:**

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

### **Kontrolní komise:**

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

# ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA ZA ROK 2016

## **Shromáždění delegátů**

V roce 2016 se konalo shromáždění delegátů dne 13.6.2016 v zasedacím sále na správě družstva. Podle presenční listiny byla účast delegátů 93,15%, což představovalo nejvyšší účast za posledních minimálně 10 let. SD bylo usnášeníschopné. Na řádném SD byla projednána a schválena výroční zpráva, výsledky hospodaření včetně rozvahy a výkazu zisku a ztrát za rok 2015 včetně rozdělení zisku 592.074,16 Kč, plán hospodaření na rok 2016, úvěry a zástavy na rekonstrukce ČS 47, 48.

## **Představenstvo**

Představenstvo družstva v průběhu roku 2016 jednalo na 12 řádných schůzích s účastí členů představenstva 89,28 %.

Jako každý rok se uskutečnily jarní pracovní porady předsedů, techniků a delegátů příslušných samospráv, konaných v 03/2016 po jednotlivých lokalitách ve Varnsdorfu, Rumburku, Jiříkově, Šluknově s účastí 83,75 % a v 10/2016 společná podzimní porada všech lokalit s účastí 73,75 %.

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

## **Vybraná témata projednávána představenstvem družstva**

“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 2016 pracovala s 13 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 měla 2 pracovníky a domovní kotelny v rámci družstva mají sjednány na dohody o činnosti vlastní provozní obsluhy. Správa a její jednotlivé úseky jsou, ve stávající době, kdy se počty bytů výrazně nemění, stabilizovány, co do počtu pracovníků, tak i v jejich školení a rozsahu činnosti.

Počet samospráv byl k 31.12.2016 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

Chříbská: 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 2016 pokračovala činnost představenstva v dalším postupu modernizace panelových domů. V roce 2016 byly modernizací zatepleny samosprávy ČS 57 a 58. Hlavní akcí roku 2016 bylo ukončení provozu CZT Jiříkov a současné vybudování 9 domovních kotelen na samosprávách ve městě Jiříkov.

#### **Plnění střednědobého plánu**

1. Vyrovnané hospodaření družstva.
2. Modernizace objektů družstva vč. zajištění financování.
3. Nabídka správy cizího bytového fondu.
4. Udržení pohledávek družstva za neplatiči do 700,- Kč.
5. Prioritní péče o bytový fond.
6. Péče o seniory.

Plnění:

Body 1. – 5. splněny.

Bod 6. nenaplněn družstvem. Tyto služby jsou převážně zajištěny Domovem „Srdce v dlaních“ Jiříkov, Agenturou Pondělí a Agenturou Rytmus D v Rumburku.

Představenstvo družstva v roce 2016 uzavřelo Rámcovou smlouvu na službu zajištění základních úklidů na samosprávách od TJ Slovan Varnsdorf služby v rozsahu 150,- Kč/b.j./měs.

#### **Stanovení cílů a vizí na roky 2015 – 2020**

1. Dokončení modernizace objektů.
2. Dokončení oprav výtahů.
3. Vyřešení CZT Rumburk.
4. Udržení pohledávek družstva za neplatiči do 750,- Kč.
5. Prosazování projektu bezpečná lokalita.
6. Dokončení modernizace objektu správy.
7. Výstavba dom. kotelen v lokalitě Jiříkov.
8. Řešení sociálních případů seniorů.
9. Zachování systému klasického bytového družstva.

Plnění:

Body 1, 2, 3, 4, 7 a 9 jsou splněny.

Body 5, 6, 8 zůstávají.

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 2016 také družstvo získávalo praxi s texty nových zákonů NOZ, ZOK a novými Stanovami SBDO Průkopník.

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

Hospodaření družstva a hodnocení od financující banky ČSOB za rok 2016 vykazují příznivé ekonomické podmínky družstva a tvoří dobrý základ dalšího rozvoje. Družstvo nemá

žádné nevyřízené pohledávky a závazky. Rok 2016 můžeme uzavřít s dobrým hospodářským výsledkem.

Jan Mareš  
*předseda představenstva*

## ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE ZA ROK 2016

Členové kontrolní komise v tomto období pracovali ve stejném složení jako v minulém období v souladu s navrženým a schváleným plánem.

Předseda kontrolní komise Jana Doležalová plánovala jednotlivé kontroly s daným programem, průběžně informovala členy o došlých stížnostech i o projednávaných záležitostech na představenstvu.

Z provedených kontrol vzešlo několik návrhů pro zlepšení činnosti v dalším období.

Při květnové kontrole webových stránek bylo navrženo 10 připomínek, které byly předány k dalšímu řešení.

Z kontroly předání díla na ČS 48 – zateplení a zasklení lodžii - vzešlo doporučení „Prověřit, zda je reklamacie již dořešena, neboť předávací protokol nebyl podepsán s odkazem na zdůvodnění (ze 14.5.2016).

K této reklamaci proběhlo několik jednání za účasti člena představenstva, KK a samotného člena. Přijatelné řešení pro obě strany nebylo prozatím odsouhlaseno a závada přetrvává až do dnešního dne. Je naplánováno další jednání.

Cílem další kontroly bylo prověření organizace a stavu skladu materiálu. Bylo doporučeno vyřazení nepotřebných zásob. Ve skladu se nachází také i nízkoobrátkové zásoby za cca 242 tis. Kč. Tyto zásoby jsou však potřebné pro další práci údržby a proto nemohou být likvidovány.

Při kontrole zápisů z členských schůzí ČS 72 a 73 nebyly shledány závady, k zápisům byly přiloženy i pozvánky a presenční listiny. Bylo však konstatováno, že nebylo reagováno na připomínky z těchto zápisů. Jednalo se o nedodržení „Směrnice k opravám“, neboť k akci za cca 500 tis. Kč byla na samosprávě k dispozici pouze jedna nabídka.

Při únorové kontrole jsme měli na programu prověřit inventarizaci k 31.12.2016, kde chybějící náležitosti byly ihned odstraněny. Dalším bodem bylo zkontrolovat nedořešené případy oprav lodžie a střechy, kde bylo konstatováno, že obě akce nejsou dořešeny.

V měsíci březnu jsme se zabývali vyřízením stížností, dodržováním „Směrnice k opravám“ a kontrolou platnosti volby výborů ČS.

Členy družstva bylo podáno v tomto období celkem 6 stížností – 2 stížnosti byly na hluk, po jedné pak na kouř, pronájem nebytových prostorů, na snížení dlouhodobé zálohy a na úmyslné poškození malby.

Pracovníci správy SBDO při projednávání stížností i při odpovědích dodrželi stanovené lhůty. Pouze jedna stížnost v době naší kontroly nebyla dořešena (lhůta pro vyřízení nebyla ještě překročena).

Členové kontrolní komise děkují všem za spolupráci s přáním, že i v budoucnosti budou mít členové SBDO Průkopník zájem na zlepšení činnosti všech orgánů družstva.

Doležalová Jana  
*předseda kontrolní komise*  
*kk.sbdopruckopnikvdf@seznam.cz*

## BILANCE INVESTIC TECHNICKÉHO ÚSEKU ZA ROK 2016

V roce 2016 bylo sepsáno celkem 72 smluv o dílo. Finanční výdaje na opravy objektů a další výdaje s nimi spojené ve výše uvedených smlouvách o dílo představuje **43.890.413,- 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 2016 znamenal oproti roku 2015 pokles investic o zhruba 7.000.000,- Kč. Největší pokles byl u investic do celkových oprav domů – zateplování (jde celkem o cca 11.000.000,- Kč). Naopak byly provedeny výrazně zvýšené investice v oblasti domovních kotelen, přičemž zásadní vliv měla výstavba kotelen v obci Jiříkov. Stále pokračuje trend v nárůstu investic do interiérů – malování, dlažby PVC krytiny.

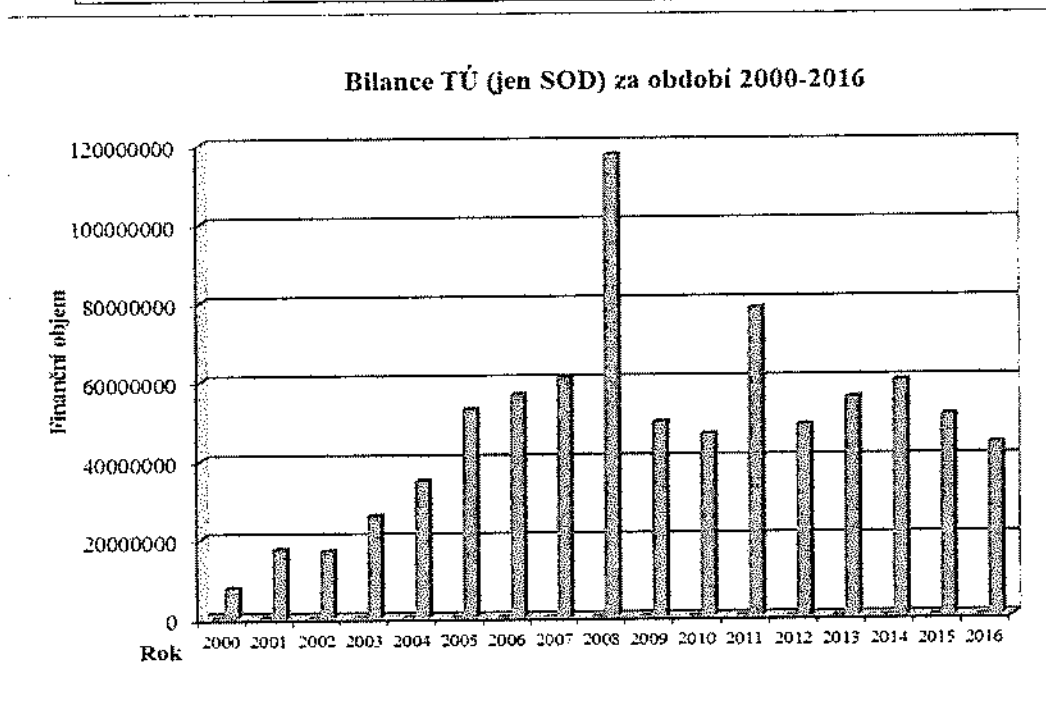
Údržba SBDO provedla 826 požadavků pro členské samosprávy v celkové hodnotě 1.664.369,- Kč.

Pracovníci údržby SBDO provedli práci pro firmu Techem s.r.o., kotelnu Jiříkov, SVJ a další práce vyplývající ze smluvních vztahů ve výši 200.867,- Kč.

Havarijní služba vyjela k 39 případům, jejichž celková finanční hodnota představuje 50.926,- Kč.

Celkem provedla údržba SBDO práce v celkové hodnotě **1.916.162,- Kč**.

Celkové rekonstrukce PD	16 150 337 Kč
Oprava střešního pláště vč. zateplení	1 820 000 Kč
Kotelny	7 038 300 Kč
Elektroinstalace, STA, Kamery	1 341 200 Kč
Rozvody	1 085 300 Kč
Malování, lino, dlažba, madla	2 127 721 Kč



Daniel Piánka  
vedoucí Technického úseku

## HLAVNÍ EKONOMICKÉ UKAZATELE ZA ROK 2016

Účetnictví družstva je rozděleno na bytová střediska dle samospráv, střediska vlastníků a nebytová střediska. Mezi nebytová střediska patří kotelna pro vytápění bytových objektů v Jiříkově. Ta svoji činnost ukončila a jak už výše uvedeno, přibyly malé domovní kotelny.

V roce 2016 účetnictví 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. 2016	68.039.435,- Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy z předpisu	58.151.877,05 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy na výtahy	9.449.766,00 Kč
Mimořádné příspěvky do dlouhodobé zálohy	783.412,31 Kč
Bankovní úvěry	5.400.000,00 Kč
Dotace do úroku	2.830.011,67 Kč
Vnitropůjčky	5.360.933,00 Kč
Čerpání dlouhodobé zálohy	80.222.011,66 Kč
Konečný stav dlouhodobé zálohy k 31.12.2016	69.793.423,57 Kč
Z toho zůstatek dl. zálohy - výtah k 31.12.2016	-5.518.226,20 Kč
Nesplacené faktury firmy OTIS ve výši	7.332.538,60 Kč
Do konce roku 2016 na opravu výtahů čerpáno	100.426.169,10 Kč

#### Přehled úvěrů družstva

- 16 investičních úvěrů na pořízení domu, jejichž nesplacený zůstatek (k 31.12.2016 činil 14 387 tis. Kč)
- 54 komerčních úvěrů u ČSOB, a.s. na opravy bytového fondu, jejichž nesplacený zůstatek (k 31.12.2016 činil 156.770 tis. Kč)

### Hospodaření nebytových středisek v roce 2016

	Náklady	Výnosy	Rozdíl (+ zisk, - ztráta)
správa bytů (100)	9 661 730,97 Kč	10 070 441,97 Kč	408 711,00 Kč
kotelna + kotelna v likvidaci (130 + 136)	3 771 760,76 Kč	7 629 575,18 Kč	3 857 814,42 Kč
údržba (200)	1 727 386,25 Kč	1 619 736,30 Kč	- 107 649,95 Kč
havarijní služba (210)	96 164,50 Kč	123 363,07 Kč	27 198,57 Kč
doprava (500)	228 166,27 Kč	181 197,50 Kč	- 46 968,77 Kč
151+551+561	205 466,50 Kč	105 421,00 Kč	- 100 045,50 Kč
<b>součet za všechna nebytová střediska</b>	<b>15 690 675,25 Kč</b>	<b>19 729 735,02 Kč</b>	<b>4 039 059,77 Kč</b>

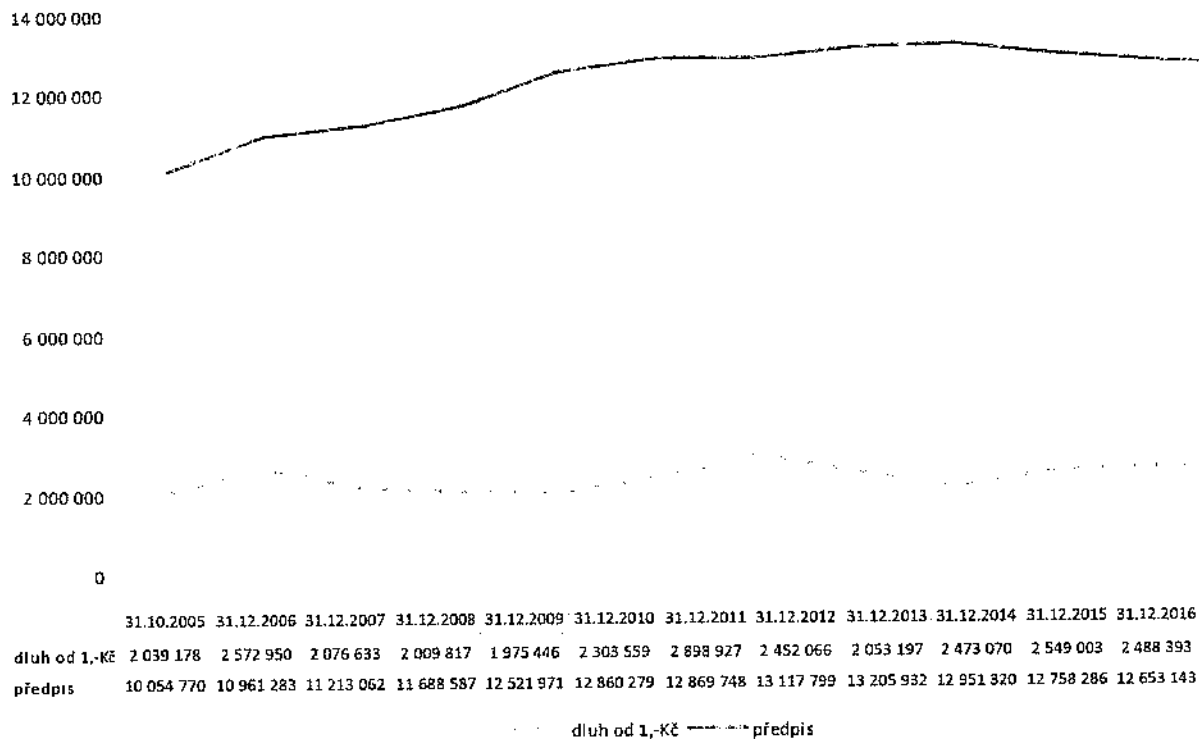
Výsledkem hospodaření družstva za rok 2016 je zisk **4.039.059,77 Kč**.



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

V roce 2016 bylo:

Povoleno: 262 pronájmů (přenechání části bytu nebo celého bytu)  
Realizováno: 177 převodů členských práv



Dluh k 31.12.2016 byl 2.488.393,- Kč. Počet neplatičů 164.

Průměrný dluh na jednu bytovou jednotku činil k 31.12.2016 773,- Kč.

Průměrný měsíční předpis byl 12.653 tisíc 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 650 upomínek  
sepsáno 19 dohod o splátkách dluhu  
podáno 22 vyloučení a výstrah  
4 výpovědi z nájmu  
1 vyklizení

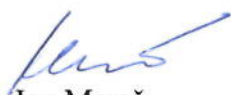
Na základě rozhodnutí shromáždění delegátů družstvo vytváří Rizikový fond. Fond je tvořen z čistého zisku po schválení shromážděním delegátů a je určen na rizika spojená s bydlením.

Rizikový fond:	stav k 1.1.2016	6.826.257,94 Kč
	tvorba ze zisku a splátek	744.726,75 Kč
	zůstatek k 31.12.2016	7.570.984,69 Kč

Nedělitelný fond:	stav k 1.1.2016	7.625.573,17 Kč
	rozpuštění na úhr. nákl. na vestavby	13.749,50 Kč
	zůstatek k 31.12.2016	7.611.823,67 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 2016 z důvodu oprav fasády skončila střediska nadstaveb (151; 551; 561) ve ztrátě. Na úhradu jejich ztráty budou použity zdroje z nedělitelného fondu.

Ing. Helena Hynčicová  
*vedoucí ekonomického úseku*



Jan Mareš  
*předseda představenstva*



Mgr. Ivan Dudková  
*místopředseda představenstva*

## 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 : **0041530**  
 Sídlo : **Štefánikova 454, Varnsdorf, 407 47** zveřejňuje podle §20 zák.č. 563/91 Sb. hlavní údaje z účetní  
 ke dni  
 závěrky **31.12.2016** ověřené auditorem (obch. jméno) + číslo oprávnění  
 dne **auditorský výrok :**

### ROZVAHA ( v tis. Kč ) :

		běžný rok 988810	minulý rok 989113			běžný rok 988810	minulý rok 989113
	<b>Aktiva celkem</b>				<b>Pasiva celkem</b>		
A	Pohledávky za upsaný kapitál	0	0	A	Vlastní kapitál	632440	618768
B	<b>Stálá aktiva</b>	<b>650701</b>	<b>639806</b>	A.I.	základní kapitál	278983	265952
B.I.	dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	A.II.	kapitálové fondy	333739	337174
B.II.	dlouhodobý hmotný majetek	650701	639806	A.III.	fondy tvořené ze zisku	15679	15050
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	4039	592
C	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>338101</b>	<b>349296</b>	B	<b>Cizí zdroje</b>	<b>356347</b>	<b>370322</b>
C.I.	zásoby	228	230	B.I.	rezervy	0	0
C.II.	dlouhodobé pohledávky	141193	157339	B.II.	dlouhodobé závazky	77161	74637
C.III.	krátkodobé pohledávky	91864	91178	B.III.	krátkodobé závazky	108028	104676
C.IV.	krátkodobý finanční majetek	104816	100549	B.IV.	bankovní úvěry a výpomoci	171158	191009
D	Časové rozlišení	8	11	B.IV.1.	z toho : dlouhodobé bank. úv.	148248	166659
				C	Časové rozlišení	23	23

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

I+II	Výkony a prodej zboží	58817	67051	*	Provozní výsl. hospodaření	10217	6649
I+II.1.	z toho: tržby za prodej vl. výr., služeb a zboží	58817	67051	M	Změna stavu rezerv, opr. položek	0	0
II.2.	Změna vnitř. zás. vl. výr. stavu	0	0	VI+..+XII	Jiné finanční výnosy	226	564
II.3.	Aktivace	0	0	J+..+P	Jiné finanční náklady	6404	6621
A+B	Výk. spotř. a nákl. na prod. zboží	43356	51056	*	Finanční výsl. hospodaření		
+	Přidaná hodnota	15461	15995		vč. daně z příjmu z běžné čin.	-6178	-6057
C	Osobní náklady	11104	10666	**	Výsl. hosp. za běžnou činnost	4039	592
E	Odpisy dl. nehm. a hm. majetku	601	618	XIII	Mimořádné výnosy	0	0
G	Změna rezerv, opr. položek stavu	88	-83	R+S	Mimořádné náklady	0	0
III+IV+V	Jiné provozní výnosy	8246	3352	*	Mimořádný výsl. Hospodaření	0	0
D+F+H+I	Jiné provozní náklady	1697	1497	***	Výsl. hosp. za účet. období	4039	592
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	-1057	Pohledávky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
**Peněž. tok z investiční činnosti	-6833	Závazky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
**Peněž. tok z finanční činnosti	12157	HIM zat. zástav právem nebo věcným břemenem :	0

