

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

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ

Rok 2017

Datum: 10. května 2018

Obsah

INFORMACE O DRUŽSTVU	3
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA ZA ROK 2017	4
ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE ZA ROK 2017	6
BILANCE INVESTIC TECHNICKÉHO ÚSEKU ZA ROK 2017	6
HLAVNÍ EKONOMICKÉ UKAZATELE ZA ROK 2017	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 31.12.2017 mělo družstvo 3 206 členů bydlících a 28 členů nebydlících. Celkem družstvo vlastní 79 bytových domů s 3086 vlastními byty a 133 byty převedenými do osobního vlastnictví členů.

Vlastní kapitál k 31.12.2017: **6 4 7 3 9 6 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 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.

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 2017

Shromáždění delegátů

V roce 2017 se konalo shromáždění delegátů dne 12.6.2017 v zasedacím sále na správě družstva. Podle presenční listiny byla účast delegátů 77,21 %. SD bylo usnášeníschopné. Na řádném SD byla projednána a schválena výroční zpráva, výsledky hospodaření včetně rozvahy a výkazu zisku a ztrát za rok 2016 včetně rozdělení zisku 4.039.059,77 Kč, plán hospodaření na rok 2018, úvěr a zástavu na rekonstrukci ČS 44.

Představenstvo

Představenstvo družstva v průběhu roku 2017 jednalo na 12 řádných schůzích s účastí členů představenstva 89,42 %.

Jako každý rok se uskutečnily jarní pracovní porady předsedů, techniků a delegátů příslušných samospráv, konaných v 03/2017 po jednotlivých lokalitách ve Varnsdorfu, Rumburku, Jiříkově, Šluknově s účastí 57,5 % a v 10/2017 společná podzimní porada všech lokalit s účastí 92,5 %.

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

Vybraná témata projednávaná 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 2017 pracovala s 13 pracovníky.

Struktura správy družstva:

- úsek předsedy – předseda, asistentka předsedy, kurýr
- členský úsek – vedoucí úseku, 1 x samostatný pracovník
- ekonomický úsek – vedoucí úseku, 4 x samostatný pracovník
- technický úsek – vedoucí úseku, 3 x samostatný pracovník

Údržba má 3 pracovníky.

Domovní kotelny v rámci družstva mají sjednány na dohody o činnosti vlastní provozní obsluhy, které ale postupně končí činnost z důvodu přechodu na bezobslužný systém provozu kotelen. Správa a její jednotlivé úseky je ve stávající době, kdy se počty bytů výrazně nemění, stabilizována co do počtu pracovníků, tak i v jejich školení a rozsahu činnosti.

Počet samospráv byl k 31.12.2017 celkem 79.

Rozdělení:

Varnsdorf: 23 samospráv,

(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: 29 samospráv

(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: 11 samospráv (ČS 15,23,33,34,49,50,51,52,55,56,66)

Šluknov: 2 samosprávy (ČS 16 a 22)

Chříbská: 2 samosprávy (ČS 64 a 71)

Krásná Líba: 5 samosprávy (ČS 41,76,77,78,81)

Velký Šenov: 1 samospráva (ČS 13)
Vilémov: 4 samosprávy (ČS 8,20,69,70)
Dolní Poustevna: 2 samosprávy (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 2017 pokračovala činnost představenstva v dalším postupu modernizace panelových domů. V roce 2017 byly zatepleny samosprávy č. 47, 48.

a) Plnění střednědobého plánu:

- a.1) vyrovnané hospodaření družstva
- a.2) modernizace objektů družstva vč.zajištění financování
- a.3) nabídka správy cizího bytového fondu
- a.4) udržení pohledávek družstva za neplatiči do 700,- Kč
- a.5) prioritní péče o bytový fond

Plnění:

Body a.1-5) plněny

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

- b.1) dokončení modernizace objektů
- b.2) doplacení modernizace výtahů
- b.3) vyřešení CZT Krásná Lípa,
- b.4) udržení pohledávek družstva za neplatiči do 750,- Kč
- b.5) prosazování projektu bezpečná lokalita
- b.6) dokončení modernizace objektu správy
- b.7) zachování systému klasického bytového družstva

Body b.1,2,3,4,6,7 jsou postupně plněny

Body b.5 zůstává

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 2017 družstvo začalo pracovat na přípravě plnění nařízení EU, známé pod zkratkou GDPR.

Informace o družstvu SBDO Průkopník lze získat v úředních dnech na správě družstva a také na www.sbdoprukopnik.cz.

Hospodaření družstva a dosažené výsledky lze ve stručnosti ohodnotit jako velmi dobré. Skutečnost, že i v dynamickém období, kterým družstvo v posledních letech prochází a dokáže úspěšně hospodařit se opět potvrdila.

Ve všech aktivitách, které jsou pro naše družstvo hlavní činností a pro které bylo družstvo založeno, si dovoluji rok 2017 označit jako úspěšný.

Jan Mareš
předseda představenstva

ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE ZA ROK 2017

Členové kontrolní komise v uvedeném období pracovali ve stejném složení jako v minulém roce.

Kontrolované oblasti jsou naplánovány, zařazovány jsou však i mimořádné kontroly oblastí z jednání orgánů družstva.

Na jednání kontrolní komise jsou projednávány i výsledky družstva a zprávy ze zápisů jednotlivých samospráv.

Červencová kontrola měla za cíl zjistit plnění navrhnutých opatření pro zlepšení a upřesnění vedení webových stránek a prověřit plnění navrhnutých opatření ze zápisů čl. samospráv.

Stále nebylo splněno 6 navrhnutých opatření (např. není zveřejněn Zápis ze shromáždění delegátů 2017, který měl být podle usnesení zveřejněn do 30.6.2017, není zveřejněna Zpráva o hospodaření SBDO 2016, OSBD Teplice vede na stránky OSBD Česká Lípa – neopraveno, SBD Mír Teplice vede na stránky SBD Mír Brno – neopraveno apod.).

Při namátkovém výběru zápisů z čl. samospráv nebyly zjištěny závady, požadavky kontrolovaných samospráv byly předány dále k řešení.

Při říjnové kontrole bylo zjištěno nedodržení Směrnice SBDO k opravám bodu III - tj. ve finančním rozsahu 20 000 Kč – 100 000 Kč – oprava nebyla předložena

k projednání představenstvu.

Z kontroly průměrné spotřeby firemních vozidel nebylo navrženo opatření, i když spotřeba v letních měsících je dost rozkolísaná.

Z únorové kontroly nevzešla opatření. Kontrolována byla inventarizace, kde nebyly zjištěny závady.

Musíme konstatovat, že se výrazně zlepšil přístup členů samospráv při provádění inventury jejich majetku a doklady jsou v pořádku.

Za kontrolní komisi bych chtěla poděkovat všem za dobrou součinnost při prováděných kontrolách.

Doležalová Jana

předseda kontrolní komise

kk.sbdoprukopnikvdf@seznam.cz

BILANCE INVESTIC TECHNICKÉHO ÚSEKU ZA ROK 2017

V roce 2017 bylo sepsáno celkem 79 smluv o dílo. Finanční výdaje na opravy objektů a další výdaje s nimi spojené ve výše uvedených smlouvách o dílo představují **29 446 160,- 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 2017 zaznamenal oproti roku 2016 každoroční pokles investic. Nižší náklady na investice jsou dány tím, že finančně náročné akce (výtahy, zateplení objektů) jsou ve velké míře již hotové. Stále pokračuje trend v nárůstu investic do interiérů – malování, dlažby PVC krytiny. V roce 2017 došlo i k vyšším investicím na opravách starších střešních krytin.

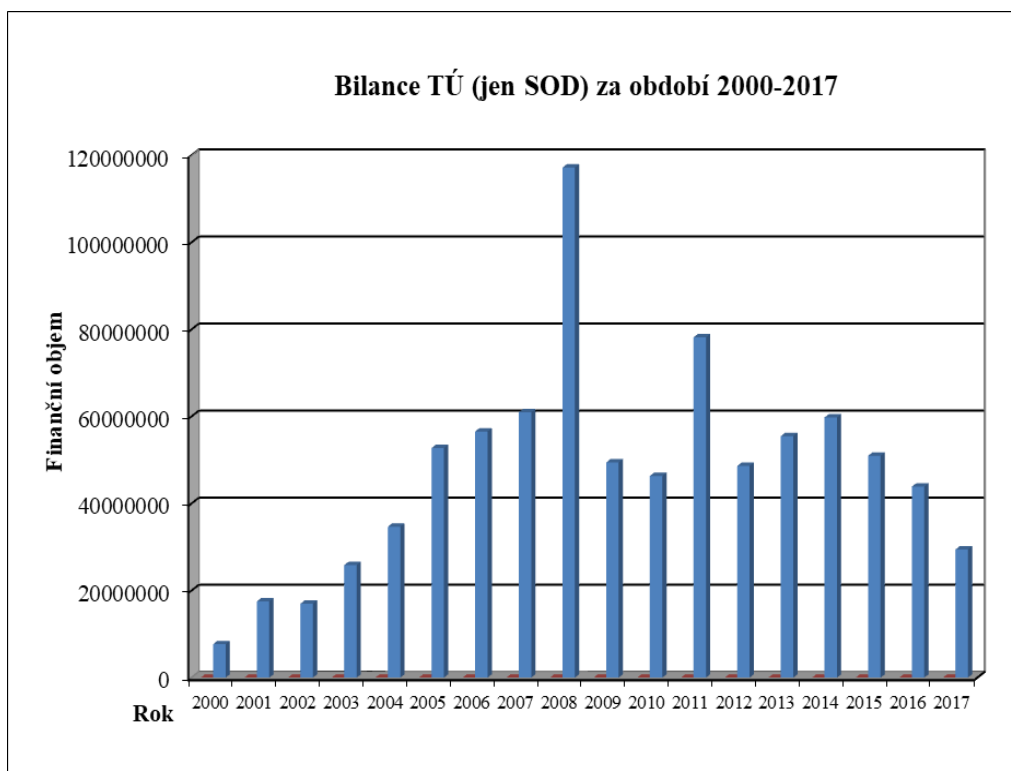
Údržba SBDO provedla 828 požadavků pro členské samosprávy v celkové hodnotě 2 286 381,- Kč.

Dále pracovníci údržby SBDO provedli práci pro firmu Techem s.r.o., SVJ a další práce vyplývající ze smluvních vztahů ve výši 353 380,- Kč.

Havarijní služba vyjela k 11 případům, jejíž celková finanční hodnota představuje 11 778,- Kč.

Celkem provedla údržba SBDO práce v celkové hodnotě **2 651 539,- Kč**.

Celkové rekonstrukce PD	12 253 183,- Kč
Oprava střešního pláště vč. zateplení	3 411 831,- Kč
Výtahy	4 806 586,- Kč
Elektroinstalace, STA, kamerové systémy	1 890 985,- Kč
Rozvody	1 361 904,- Kč
Malování, lino, dlažba, madla	2 553 953,- Kč



Daniel Pianka
vedoucí Technického úseku

HLAVNÍ EKONOMICKÉ UKAZATELE ZA ROK 2017

Účetnictví družstva je rozděleno na bytová střediska dle samospráv, střediska vlastníků a nebytová střediska. Mezi nebytová střediska patří: správa družstva, údržba družstva, havarijní služba (která však byla v roce 2017 ukončena), doprava družstva a 3 nástavbové byty na samosprávách v Jiříkově (ČS 15,55,56), vybudované ve spolupráci s Městem Jiříkov.

V roce 2017 účetnictví družstva bylo kontrolováno 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. 2017	69.793.423,57 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy z předpisu	57.851.537,68 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy na plánovanou opravu výtahů	8.967.348,00 Kč
Mimořádné příspěvky do dlouhodobé zálohy	309.171,59 Kč
Bankovní úvěry	7.080.000,00 Kč
Dotace do úroku	2.542.540,39 Kč
Vnitropůjčky	945.756,00 Kč
Čerpání dlouhodobé zálohy	70.285.171,28 Kč
Konečný stav dlouhodobé zálohy k 31.12.2017	77.204.605,95 Kč
Z toho zůstatek dl. zálohy - výtah k 31.12.2017	-4.320.595,50 Kč
Nesplacené faktury firmy OTIS ve výši	5.053.963,80 Kč
Do konce roku 2017 na opravu výtahů čerpáno	105.930.857,80 Kč

Přehled úvěrů družstva

- 16 investičních úvěrů na pořízení domu, jejichž nesplacený zůstatek k 31.12.2017 činí 13 384 tis. Kč
- 54 komerčních úvěrů u ČSOB, a.s. na opravy bytového fondu, jejichž nesplacený zůstatek k 31.12.2017 činí 140.368 tis. Kč

Hospodaření nebytových středisek v roce 2017

	Náklady	Výnosy	Rozdíl (+ zisk, - ztráta)
správa bytů (100)	9 482 818,92 Kč	10 110 562,80 Kč	627 743,88 Kč
kotelna v likvidaci (136)	74 821,46 Kč	38,00 Kč	- 74 783,46 Kč
údržba (200)	2 055 777,07 Kč	2 133 382,23 Kč	77 605,16 Kč
havarijní služba (210)	21 599,60 Kč	8 911,95 Kč	- 12 687,65 Kč
doprava (500)	187 861,65 Kč	175 358,90 Kč	- 12 502,75 Kč
151+551+561	22 485,60 Kč	124 062,00 Kč	101 576,40 Kč
součet za všechna nebytová střediska	11 845 364,30 Kč	12 552 315,88 Kč	706 951,58 Kč

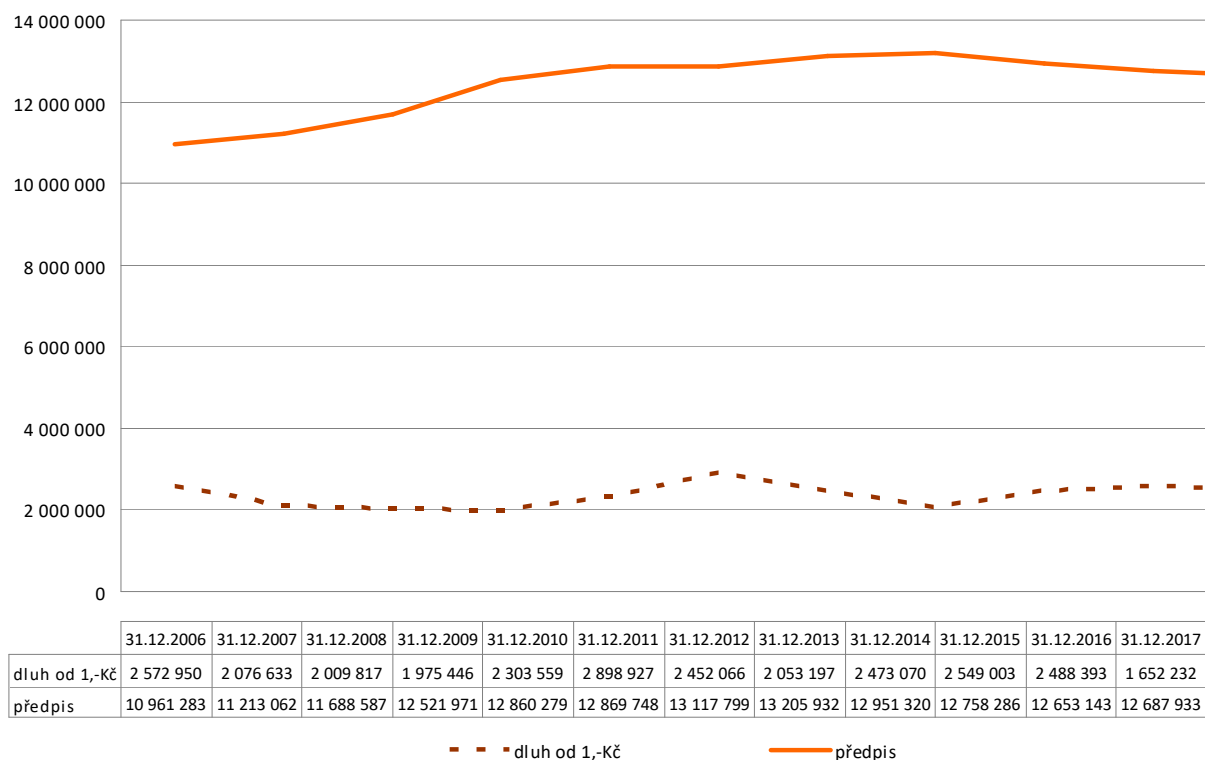
Výsledkem hospodaření družstva za rok 2017 je zisk **706 951,58 Kč**.

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

V roce 2017 bylo:

Povoleno: 255 pronájmů

Realizováno: 190 převodů členských práv



Dluh k 31.12.2017 je 1 652.232,- Kč. Počet neplatičů 141.

Průměrný dluh na jednu bytovou jednotku činí k 31.12.2017 513,- Kč.

Průměrný měsíční předpis za rok 2017 je 12.688 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 594 upomínek

sepsáno 10 dohod o splátkách dluhu

podáno 5 vyloučení a výstrah

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 1.1.2017;	7.570.984,69 Kč
	tvorba ze zisku a splátek	4.023.638,68 Kč
	zůstatek k 31.12.2017	11.594.623,37 Kč

Nedělitelný fond:	stav k 1.1.2017	7.611.823,67 Kč
	rozpuštění na úhradu nákl. na vestavby	- 100.045,50 Kč
	zůstatek k 31.12.2017	7.511.778,17 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 2016 z důvodu oprav fasády skončila střediska nadstaveb (151; 551; 561) ve ztrátě. Na úhradu jejich ztráty byly použité zdroje z nedělitelného fondu, tak jak bylo schváleno na shromáždění delegátů v roce 2017.

Ing. Helena Hynčicová
vedoucí ekonomického úseku



Jan Mareš
předseda představenstva



Mgr. Ivana 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 : 00041530
 Sídlo : **Štefánikova 454, Varnsdorf, 407 47** zveřejňuje podle §20 zák.č. 563/91 Sb. **hlavní údaje z účetní**
 ke **31.12.2017** dni
 ověřené auditorem (obch. jméno) + číslo oprávnění
 dne **31.12.2017** auditorský výrok :

ROZVAHA (v tis. Kč) :

		běžný rok	minulý rok			běžný rok	minulý rok
	Aktiva celkem	988315	988810		Pasiva celkem	988315	988810
A	Pohledávky za upsaný kapitál	0	0	A	Vlastní kapitál	647396	632440
B	Stálá aktiva	660262	650701	A.I.	základní kapitál	292316	278983
B.I.	dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	A.II.	kapitálové fondy	334741	333739
B.II.	dlouhodobý hmotný majetek	660262	650701	A.III.	fondy tvořené ze zisku	19632	15679
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	707	4039
C	Oběžná aktiva	328045	338101	B	Cizí zdroje	340896	356347
C.I.	zásoby	372	228	B.I.	rezervy	0	0
C.II.	dlouhodobé pohledávky	121336	141193	B.II.	dlouhodobé závazky	83012	77161
C.III.	krátkodobé pohledávky	90104	91864	B.III.	krátkodobé závazky	104132	108028
C.IV.	krátkodobý finanční majetek	116233	104816	B.IV.	bankovní úvěry a výpomoci	153752	171158
D	Časové rozlišení	8	8	B.IV.1.	z toho : dlouhodobé bank. úv.	129666	148248
				C	Časové rozlišení	23	23

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (v tis. Kč) :

I+II	Výkony a prodej zboží	49647	58817	*	Provozní výsl. hospodaření	5638	10217
I+II.1.	z toho: tržby za prodej vl. výr., služeb a zboží	49647	58817	M	Změna stavu rezerv, opr. položek	0	0
II.2.	Změna vnitř. zás. vl. výr. stavu	0	0	VI+..+XII	Jiné finanční výnosy	234	226
II.3.	Aktivace	0	0	J+..+P	Jiné finanční náklady	5165	6404
A+B	Výk. spotř. a nákl. na prod. zboží	34639	43356	*	Finanční výsl. hospodaření		
+	Přidaná hodnota	15008	15461	**	vč. daně z příjmu z běžné čin.	-4931	-6178
C	Osobní náklady	10918	11104	XIII	Mimořádné výnosy	0	0
E	Odpisy dl. nehm. a hm. majetku	259	601	R+S	Mimořádné náklady	0	0
G	Změna rezerv, opr. položek stavu	-90	88	*	Mimořádný výsl. Hospodaření	0	0
III+IV+V	Jiné provozní výnosy	3174	8246	***	Výsl. hosp. za účet. období	707	4039
D+F+H+I	Jiné provozní náklady	1457	1697		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	1137	Pohledávky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
**Peněž. tok z investiční činnosti	-9820	Závazky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
**Peněž. tok z finanční činnosti	20100	HIM zat. zástav právem nebo věcným břemenem :	0