

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

# **ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ**

**Rok 2020**

**Datum: 10. června 2021**

## **Obsah**

Informace o družstvu.....	3
Zpráva představenstva za rok 2020 .....	4
Zpráva kontrolní komise za rok 2020 .....	6
Bilance investic technického úseku za rok 2020.....	7
Hlavní ekonomické ukazatele za rok 2020 .....	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. 2020 mělo družstvo 3 208 členů bydlících a 28 členů nebydlících. Celkem družstvo vlastní 78 bytových domů s 3086 vlastními byty a 123 byty převedenými do osobního vlastnictví členů. Družstvo má 8 bytů ve společenství vlastníků, kde je zároveň členem výboru.

Vlastní kapitál k 31. 12. 2020: 6 5 9 2 8 5 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, 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, 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 pracovaly ve složení, které bylo schváleno na shromáždění delegátů v roce 2015, do 7.9.2020

### **představenstvo družstva:**

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

### **kontrolní komise:**

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

**Od 7. 9. 2020, kdy bylo na shromáždění delegátů zvolené nové představenstvo a kontrolní komise, je**

**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
Dana Koubková	- člen
Ivanka Riegerová	- člen
Ing. Ladislav Růžička	- člen

## ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA ZA ROK 2020

Rok 2020 byl z hlediska činnosti družstva výjimečný ve dvou faktorech. V první řadě proběhly volby do představenstva a kontrolní komise. A takřka v celém průběhu roku docházelo k určitým omezením z důvodu rozšíření onemocnění COVID 19, způsobeného novým koronavirem SARS-CoV- 2.

Do 7. září 2020 pracovalo představenstvo ve stejném složení tak jako v celém mandátním období (*členové: Ing. Lubomír Bílek, Eva Drchotová, Mgr. Ivana Dudková, Ing. Helena Hynčicová, Jan Mareš, Miloš Neuwirt, Hynek Raichart; náhradníci: Tomáš Matovič, Mgr. Dagmar Žáková*). A od 7. září 2020 pracovalo představenstvo již v novém složení (*členové: Eva Drchotová, Mgr. Ivana Dudková, Ing. Helena Hynčicová, Ing. Lumír Kus, Jan Mareš, Hynek Raichart, Mgr. Dagmar Žáková; náhradníci: Bc. Ivana Zemanová*).

Ve sledovaném období došlo k jednání představenstva v těchto termínech: 29. 1., 19. 2., 1. 4.(per rollam), 29. 4., 27. 5., 24. 6., 22. 7., 19. 8., 30. 9., 21. 10., 25. 11. a 17. 12 (per rollam). V měsících březnu a prosinci představenstvo přistoupilo k provedení svého jednání korespondenčním způsobem – „per rollam“, a to v návaznosti na usnesení vlády ČR a přijatých mimořádných opatření ministerstva zdravotnictví ČR k ochraně obyvatelstva a prevenci nebezpečí vzniku a rozšíření nemoci COVID-19.

Účast členů představenstva při těchto zasedáních byla téměř 100% (94%), z tohoto hlediska lze konstatovat, že každé zasedání bylo schopné se usnášet. Termín jednání, který je zpravidla každou poslední středu v měsíci, společně s programem vychází z obsahového plánu zasedání představenstva.

Návrh tohoto plánu je v posledním měsíci každého roku projednán a schválen představenstvem viz usnesení č. 24/12-19 ze dne 11. prosince 2019. V souladu s tímto plánem představenstvo v průběhu roku projednalo ekonomické záležitosti družstva ke konci roku 2019 a při každém proběhlém čtvrtletí roku 2020 (hospodaření nebytových středisek, hospodaření samospráv, zůstatky peněžních účtů a úvěrů, odměny funkcionářů a neplatiči). Dále sledovalo činnost jednotlivých členských samospráv, právní záležitosti družstva, převody bytů do osobního vlastnictví, provoz výtahů, pojištění, informace a metodiky SČMBD a přijaté stížnosti.

Mimo těchto plánovaných záležitostí 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).

Představenstvo v rámci své kompetence v průběhu roku 2020 také řešilo:

- problematiku parkování v ul. K. Světlé ve Varnsdorfu (*představenstvem byla iniciována společná schůzka ČS 45 a 46 a správců okolních samospráv se zástupci města, která se konala 4. března 2021 s následným podáním petice proti výstavbě parkoviště*);
- možnost chemického čištění topných systémů v jednotlivých samosprávách prostřednictvím správy družstva;
- vypořádání podílového spoluvlastnictví b.j.č. 1057/27, 1058/27 a 1059/27 s Městem Jiříkov;
- odkup bývalého výměníku tepla od Města Dolní Poustevna – ČS 40; převod p.p.č. 2941/15 v k.ú. Jiříkov do vlastnictví Města Jiříkov z důvodu plánovaného zřízení kolmého stání pro os. automobily - ČS 23 a 60;
- personální a organizační změny na správě družstva;
- vyklizení b.j.č. 012/2697/003 v souladu s usnesením Exekutorského úřadu č.j. EX4182/18-87
- realizaci opravy střechy objektu správy družstva (*provedené výběrové řízení*);
- podmínky provozu správy družstva vzhledem ke koronavirové situaci a vládním nařízením.

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.

Další neméně důležitou činností představenstva je příprava a konání porad správců a delegátů.

Jarní společná porada správců a delegátů se konala ve dnech 2. 3. a 9. března 2020 po lokalitách Varnsdorf, Velký Šenov, Vilémov, Dolní Poustevna, Jiříkov, Rumburk, Krásná Lípa a Chříbská za účasti 56 správců samospráv a 33 delegátů. Mimo standardních záležitostí podaných od jednotlivých úseků správy družstva bylo při této poradě projednáno zrušení pokladny v Rumburku, pořízení terminálu k zajištění bezhotovostních plateb přímo na správě družstva, příprava shromáždění delegátů vzhledem k volbám do představenstva a kontrolní komise, aktuální informace k přechodu DVB-T2 a plánovaném chemickém čištění otopných soustav. Dále byla projednána povinná deratizace objektů v rámci aktuální legislativy.

Podzimní porada správců, která byla plánována na 12. října 2020, se bohužel, vzhledem k omezení způsobeného rozšířením koronaviru, nekonala.

Představenstvo družstva má dle stanov také ve své kompetenci přípravu a svolání shromáždění delegátů, nejvyššího orgánu družstva.

Pro rok 2020 byl termín konání shromáždění delegátů stanoven na 8. června, důvodem bylo ukončení pětiletého mandátu členů představenstva a kontrolní komise. Bohužel, vzhledem k vývoji epidemiologické situace v ČR, představenstvo rozhodlo v souladu se zákonem č. 194/2020 Sb., zákon „LEX COVID“, pořádat shromáždění delegátů 7. září 2020. Termín byl již dodržen a shromáždění delegátů proběhlo standardně v zasedacím sále na správě družstva s účastí 83% pozvaných delegátů. Hlavním bodem jednání bylo procesní provedení voleb jednotlivých členů do představenstva a kontrolní komise. Dále byla

schválena zpráva o hospodaření včetně rozvahy, výkazu zisku a ztrát za rok 2019 s řádnou roční uzávěrkou s výsledkem hospodaření – nebytová střediska zisk 2 852 368,97 Kč s rozdělením na nedělitelný fond 97 297,- Kč, fond soc. potřeb 57 047,38 Kč, a rizikový fond 2 698 024,59 Kč.

Shromáždění delegátů v dalších bodech schválilo převod nemovitosti p.p.č. 2941/15 do vlastnictví Města Jiříkov, převod nemovitosti st.p.č. 539 (výměník ČS 40) z vlastnictví Města Dolní Poustevna a návrh smlouvy o výkonu funkce pro nově zvolené členy představenstva a kontrolní komise. Závěrem rozhodlo nepřistoupit k valorizaci správního poplatku pro rok 2020 o vyhlášenou roční inflaci za rok 2019 ve výši 2,8% z důvodu změny termínu konání SD v souvislosti s nákladnou administrativou předpisů.

Hynek Raichart  
*předseda představenstva*

## ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE ZA ROK 2020

V tomto roce proběhly v měsíci září volby, do kterých pracovala komise ve složení Doležalová J., Koubková D., Riegerová I., Horníček L. a Ing. Kus L..

Nově zvolená komise, ve složení Bittnerová E., Doležalová J., Koubková D., Riegerová I. a Ing. Růžička L., po zvolení předsedy, přijala plán činnosti.

Od členů družstva komise neobdržela žádné podněty, plán činnosti tedy zůstal v původním znění.

Práce KK byla silně ovlivněna vlivem vydaných mimořádných opatření vlády ČR z důvodu ochrany obyvatelstva proti nebezpečí vzniku a šíření onemocnění COVID (tj. omezení scházení více osob).

Předseda KK se pravidelně zúčastňoval představenstva (i korespondenčním způsobem).

V roce 2020 komise obdržela jedno oznámení od člena družstva o neřešení nahlášené závady z předávacího protokolu akce jeho členské samosprávy, která proběhla v roce 2009.

Po prověření jsme navrhli toto opatření: „*Zástupce technického úseku s Vámi neprodleně projedná návrh řešení odstranění závady ve společně dohodnutém termínu a tento termín bude oznámen i zástupci KK*“. Zatím nedořešeno!

V plánu byla zahrnuta i oblast provedených inventur k 31. 12. 2019, u nichž nebyly shledány dle jednotlivých oblastí závady. Namátkově byl zkontrolován i stav položek ve skladu.

Rovněž inventarizace členských samospráv byly odevzdány bez závad.

Dále v tomto roce proběhla kontrola pokladní hotovosti, kontrola úhrad faktur po splatnosti a kontrola práce s neplátiči.

Jelikož nebyly shledány závady, nebylo navrženo žádné opatření.

Závěrem bych svým jménem poděkovala všem členům KK, kteří svou prací a svým přístupem ke členům družstva přispívají k dobré práci družstva.

Doležalová Jana  
*předseda kontrolní komise*  
[kk.sbdoprukopnikvdjf@seznam.cz](mailto:kk.sbdoprukopnikvdjf@seznam.cz)

## BILANCE INVESTIC TECHNICKÉHO ÚSEKU ZA ROK 2020

V roce 2020 bylo sepsáno celkem 46 smluv o dílo, jejich souhrnná hodnota představuje 13 152 384,98 Kč (viz tabulka č. 1). Smlouvy o díle jsou pouze plánované akce převyšující částku 30.000,- Kč. Výrazný pokles uzavřených smluv o dílo zapříčinila pandemie Covid-19, protože díky vládním omezením nebylo možné svolávat členské schůze.

V roce 2020 správa družstva disponovala jediným pracovníkem údržby, který měl ve své kompetenci zejména drobnou údržbu, včetně servisu oken. Veškeré další údržbářské činnosti byly zajišťovány prostřednictvím externích firem.

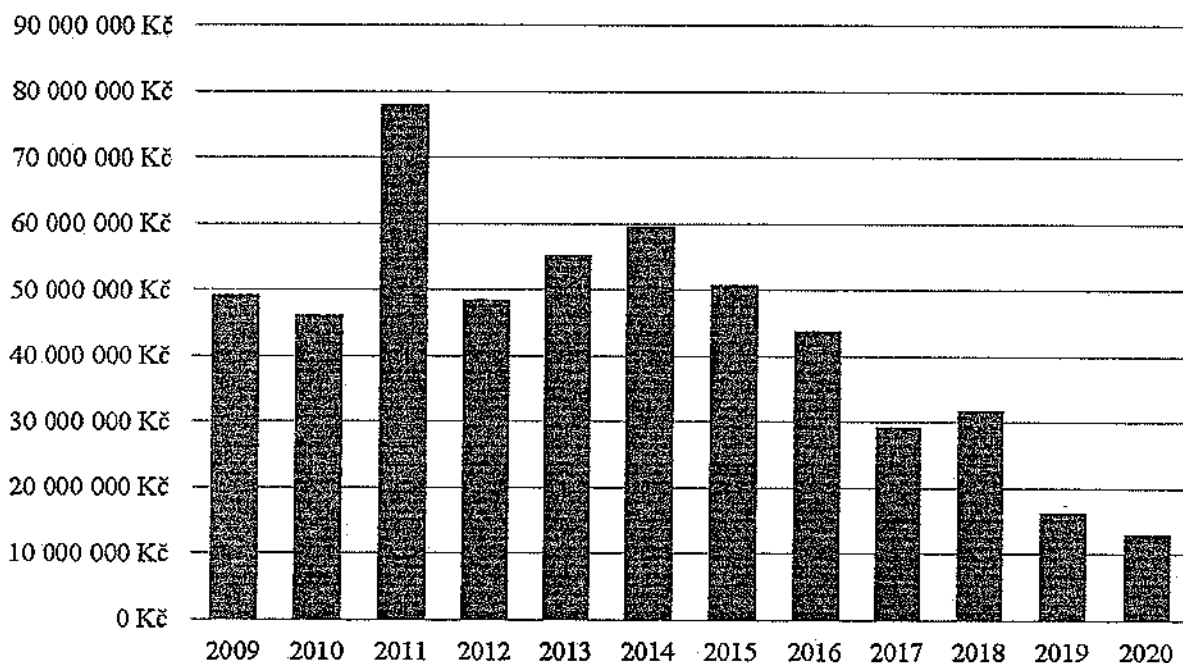
Údržba SBDO vykonala prostřednictvím jediného pracovníka 458 požadavků pro členské samosprávy v celkové hodnotě 419 662,- Kč. Pokles je opět způsoben pandemií Covid-19. Havarijní služba vyjela ke 44 případům.

Kromě výše uvedených investic je nutné započítat další dodavatelské údržbářské práce bytového fondu, jde zejména o práce doplňující naši údržbu, dále havarijní situace, všechny investice do výše 30.000,- Kč, pravidelná revizní a servisní činnost, cejchování vodoměrů apod. v souhrnné částce 11 503 788,02 Kč.

Celkové náklady pro opravu a údržbu bytového fondu tedy představují částku ve výši 25 075 835,40 Kč.

Opravy střešního pláště, opravy fasád, zateplení, okna, dveře	6 606 250,08 Kč
Kotelny	417 896,20 Kč
Elektroinstalace, STA, kamery, zvonky, apod.	1 434 513,38 Kč
Exteriérové práce (chodníky, přístřešky, odvodnění, apod.)	2 101 606,42 Kč
Rozvody voda, odpad	463 132,00 Kč
Interiérové práce (malování, lino, dlažba, madla, dveře, zednické práce, apod.)	2 101 606,42 Kč

Tabulka 1



Bilance TÚ za období 2009-2020 (jen SOD)

Jan Pianka - vedoucí technického úseku

## HLAVNÍ EKONOMICKÉ UKAZATELE ZA ROK 2020

Účetnictví družstva je rozděleno na bytová střediska dle samospráv (79), střediska vlastníků a nebytová střediska. Mezi nebytová střediska patří: správa družstva, údržba družstva, doprava družstva a 2 nástavbové byty na samosprávách v Jiříkově (ČS 55,56), vybudované ve spolupráci s Městem Jiříkov.

V roce 2020 bylo účetnictví družstva kontrolované 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.

Počáteční stav dlouhodobé zálohy k 1. 1. 2020	94 814 165,81 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy z předpisu	60 908 280,12 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy na provedené opravy výtahů	1 303 488,00 Kč
Mimořádné příspěvky do dlouhodobé zálohy	195 523,87 Kč
Splátky vnitro půjček	1 662 860,21 Kč
Dotace do úroku	2 017 829,00 Kč
Čerpání dlouhodobé zálohy	54 097 322,02 Kč
Konečný stav dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2020	106 804 824,99 Kč
Z toho zůstatek dl. zálohy - výtah k 31. 12. 2020	-704 299,00 Kč

### Přehled úvěrů družstva

- 16 investičních úvěrů na pořízení domu, jejichž nesplacený zůstatek k 31. 12. 2020 činí 10 299 tis. Kč
- 40 komerčních úvěrů u ČSOB, a.s. na opravy bytového fondu, jejichž nesplacený zůstatek k 31. 12. 2020 činí 72 598 tis. Kč

### Hospodaření nebytových středisek v roce 2020

	Náklady	Výnosy	Rozdíl (+ zisk, - ztráta)
správa bytů (100)	10 585 499,63 Kč	10 739 905,63 Kč	154 406,00 Kč
údržba (200)	487 007,20 Kč	420 065,13 Kč	-66 942,07 Kč
doprava (500)	116 365,10 Kč	91 565,70 Kč	-24 799,40 Kč
551+561	47 929,00 Kč	82 944,00 Kč	35 015,00 Kč
součet za všechna nebytová střediska	11 236 800,93 Kč	11 334 480,46 Kč	97 679,63 Kč

Výsledkem hospodaření družstva za rok 2020 je zisk 97 679,63 Kč.



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

V roce 2020 bylo:

Povoleno: 287 pronájmů

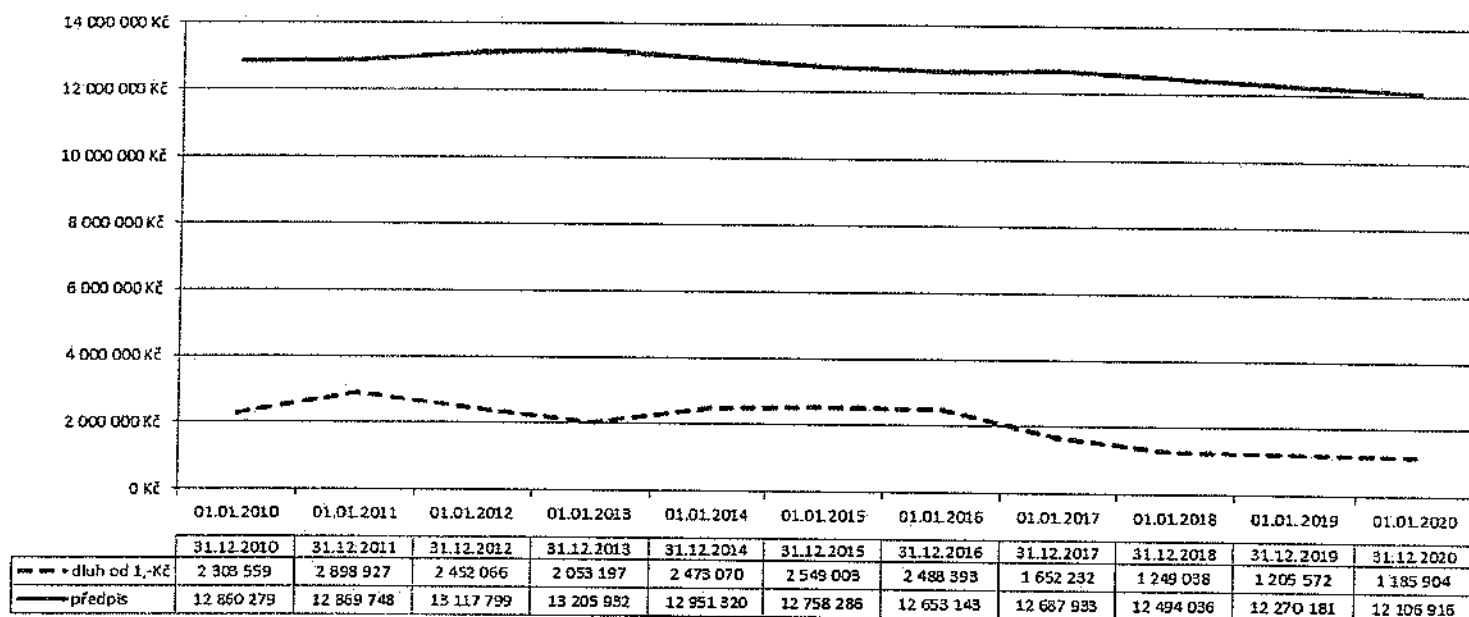
Realizováno: 124 převodů členských práv

Dluh k 31. 12. 2020 je 1 187 177,- Kč. Počet neplatičů 93.

Průměrný dluh na jednu bytovou jednotku činí k 31. 12. 2020 370,- Kč.

Průměrný měsíční předpis za rok 2020 je 12 107 tisíc Kč.

Vývoj dluhu s přehledem výše průměrného měsíčního nájemného je znázorněn na následujícím grafu.



V roce 2020 došlo k snížení dluhu a k snížení počtu neplatičů.

Neplatičům jsou čtvrtletně zasílány upomínky a na základě vzájemného jednání je umožněno uzavření dohod 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 569 upomínek

sepsáno 7 dohod o splátkách dluhu

podáno 9 výstrah a vyloučení

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. 2020;	12 530 429,58 Kč
	tvorba ze zisku a splátek	2 698 024,59 Kč
	zůstatek k 31. 12. 2020	15 228 454,17 Kč

Nedělitelný fond:	stav k 1. 1. 2020	7 701 722,28 Kč
	tvorba ze zisku a korekce	97 297,00 Kč
	zůstatek k 31. 12. 2020	7 799 019,28 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 2020 byl z hlediska pandemické situace způsobené koronavirem SARS CoV-2 složitější. Dnes již můžeme konstatovat, že jsme ve sledovaném období veškerá úskalí způsobená tímto onemocněním úspěšně zvládli. Věříme, že vzhledem k velikosti družstva, situaci zvládneme i v následném období roku 2021 a budoucnost družstva nebude poznamenána.



Hynek Raichart  
*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 dni **31.12.2020** ověřené auditorem (obch. jméno) + číslo oprávnění  
 dne **31.12.2020** auditorský výrok :

### R O Z V A H A (v tis. Kč)

		běžný rok	minulý rok			běžný rok	minulý rok
	<b>Aktiva celkem</b>	<b>955139</b>	<b>959115</b>		<b>Pasiva celkem</b>	<b>955139</b>	<b>959115</b>
A	Pohledávky za upsaný kapitál	0	0	A	Vlastní kapitál	659285	653100
B	Stálá aktiva	667215	664754	A.I.	základní kapitál	299239	294703
B.I.	dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	A.II.	kapitálové fondy	336229	334664
B.II.	dlouhodobý hmotný majetek	667215	664754	A.III.	fondy tvořené ze zisku	23720	20881
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	97	2852
C	Oběžná aktiva	287924	294360	B	Cizí zdroje	295817	305992
C.I.	zásoby	233	248	B.I.	rezervy	0	0
C.II.	dlouhodobé pohledávky	53440	72581	B.II.	dlouhodobé závazky	106823	95132
C.III.	krátkodobé pohledávky	86954	89487	B.III.	krátkodobé závazky	106097	105500
C.IV.	krátkodobý finanční majetek	147297	132044	B.IV.	bankovní úvěry a výpomoci	82897	105360
D	Časové rozlišení	0	1	B.IV.1.	z toho : dlouhodobé bank. úv.	63002	83646
				C	Časové rozlišení	37	23

### V Y K A Z Z I S K Ů A Z T R Á T Y (v tis. Kč)

I+II	Výkony a prodej zboží	41550	46182	*	Provozní výsl. hospodaření	2102	5458
I+II.1.	z toho: tržby za prodej vl. výr., služeb a zboží	41550	46182	M	Změna stavu rezerv, opr.položek	0	0
II.2.	Změna vnitř.zás.vl.výr. stavu	0	0	VII+...+XII	Jiné finanční výnosy	1006	1192
II.3.	Aktivace	0	0	J+...+P	Jiné finanční náklady	3011	3798
A+B	Výk.spotř. a nákl. na prod. zboží	30003	33787	*	Finanční výsl. hospodaření		
+	Přidaná hodnota	11547	12395	**	vč.daně z příjmu z běžné čin.	-2005	-2606
C	Osobní náklady	10519	10504	XIII	Výsl. hosp.za běžnou činnost	97	2852
E	Odpisy dl. nehm. a hm. majetku	124	159	R+S	Mimořádné výnosy	0	0
G	Změna rezerv,opr.položek stavu	-15	-7	*	Mimořádné náklady	0	0
III+IV+V	Jiné provozní výnosy	2557	5494	**	Mimořádný výsl. Hospodaření	0	0
J+F+H+I	Jiné provozní náklady	1374	1775	***	Výsl. hosp. za účet. období	97	2852
				Uložení výr.zprávy : Štefánikova 454, Varnsdorf, 407 47			

Iceřinné podniky ( název a sídlo ) :

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

*Peněž. tok z provozní činnosti	-4871	Pohledávky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
*Peněž. tok z investiční činnosti	-2585	Závazky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
*Peněž. tok z finanční činnosti	22709	HIM zat. zástav právem nebo věcným břemenem :	0

