

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

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ

Rok 2021

Datum: 10. května 2022

Obsah

Informace o družstvu	3
Zpráva představenstva za rok 2021	4
Zpráva kontrolní komise za rok 2021	5
Bilance investic technického úseku za rok 2021	6
Hlavní ekonomické ukazatele za rok 2021	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. 2021: **6 5 9 6 7 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, 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 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
Dana Koubková	- člen
Ivanka Riegerová	- člen
Ing. Ladislav Růžička	- člen

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA ZA ROK 2021

Podobně jako v předchozím roce byla práce představenstva v roce 2021 ovlivněna celosvětovou pandemií covid – 19. Ale i tak proběhla jednání každý měsíc v souladu s obsahovým plánem zasedání představenstva, který je každým rokem v posledním měsíci projednán a schválen (usnesení č. 28/12-21). Do měsíce dubna se jednání uskutečnila buď korespondenčně – „per rollam“, nebo formou videokonference. Důvodem byla vyhlášená opatření k 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.

V průběhu sledovaného období představenstvo standardně dle schváleného obsahového plánu projednalo ekonomické záležitosti družstva ke konci předešlého roku a při každém proběhlém čtvrtletí roku hospodaření nebytových středisek, hospodaření samospráv, zůstatky peněžních účtů a úvěrů, odměny funkcionářů a stav neplatičů. Dále sledovalo činnost jednotlivých členských samospráv, právní záležitosti družstva, převody bytů do osobního vlastnictví, provoz výtahů, pojištění, informace a metodiky SČMBD a přijaté stížnosti.

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).

Primární záležitostí v roce 2021 byla aktualizace stanov družstva z důvodu změny zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích a zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku s povinností legalizace stanov do 1. ledna 2022. K věcné úpravě stanov určilo představenstvo pracovní skupinu ve složení: Eva Drchotová, Ing. Helena Hynčicová, Jan Mareš a Hynek Raichart. Finální návrh byl představenstvem předložen jednotlivým samosprávám k připomínkování a následně na shromáždění delegátů ke konečnému schválení.

Představenstvo v rámci své kompetence v průběhu roku 2021 také řešilo:

- podmínky provozu správy družstva a provádění veškerých schůzí vzhledem ke koronavirové situaci;
- postup při povinném testování zaměstnanců na přítomnost viru SARS-Cov-2;
- problematiku s centrálním vytápěním a ohřevem vody v Krásné Lípě;
- výměnu kotlů na ČS 1,5 a SVJ 5. května 2599 z hlediska nevyhovujících stávajících kotlů;
- personální a organizační změny na správě družstva (odchod zaměstnanců údržby);
- změnu servisní služby plynových kotelen v jednotlivých samosprávách;
- výměnu termostatických radiátorových hlavice;
- realizaci opravy střechy objektu správy družstva;
- změnu mzdového předpisu u zaměstnanců správy družstva;
- změnu odpadového hospodářství v jednotlivých obcích v rámci nové legislativy;
- připravenost družstva v rámci transpozice směrnice EÚ ve vztahu s dálkovými odečty spotřeby teplé vody a tepla, prostřednictvím webového rozhraní „Techem portál“.

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.

Termín jarní porady po lokalitách byl plánován na dny 1., 2. a 8. března 2021 a podzimní porada na 11. října 2021. Bohužel, vzhledem ke stanovenému omezení, které bylo způsobeno rozšířením koronaviru, se plánované porady v uvedených termínech nemohly konat. Ve snaze o splnění závazku rozhodlo představenstvo realizovat podzimní poradu po lokalitách s náhradním termínem ve dnech 8., 15. a 16. listopadu 2021. Vzhledem k opakovanému nepříznivému vývoji výskytu covid-19 na území České republiky, představenstvo rozhodlo i tuto společnou poradu zrušit. Zároveň ale uložilo předsedovi představenstva, aby pro všechny správce samospráv zajistil písemnou rozpravu záležitostí, které byly v plánu projednání.

Do obsahu rozpravy, která byla rozeslána správcům koncem měsíce listopadu, byly zahrnuty tyto záležitosti:

- aktuální podmínky pro konání schůzí vzhledem ke kovidové situaci;
- technický úsek: informace o organizačních změnách na úseku, záležitosti k výměně regulačních hlavic a k chemickému čištění radiátorů, informace o výstavbě optických sítí, informace o výměně kotlů v bytových domech ČS 1, 5 a SVJ 5. května, povinnosti v rámci požární ochrany a ochrany veřejného zdraví ve vztahu dodržování pořádku společných prostor;
- ekonomický úsek: informace o plánovaných inventurách, záležitosti k odměnám za vykonanou práci v jednotlivých samosprávách a postup při vyúčtování drobného vydání;
- členský úsek: informace k převodu bytů do osobního vlastnictví a přenechání části nebo celého bytu do dočasného užívání jinému občanu.

Představenstvo družstva má dle stanov také ve své kompetenci přípravu a svolání shromáždění delegátů, nejvyššího orgánu družstva. Pro rok 2021 byl termín konání shromáždění delegátů stanoven na 7. června 2021. Vzhledem k trvalým koronavirovým opatřením, která byla nařízena Ministerstvem zdravotnictví ČR, rozhodlo představenstvo změnit termín na 6. září 2021. K dodržení podmínky rozestupů osob v rozsahu 2 metrů se shromáždění delegátů mimořádně konalo v kulturním domě Střelnice v Rumburku za účasti 61 delegátů z 80 pozvaných. Z hlavních bodů jednání SD bylo schválení návrhu stanov družstva za účasti notářky a volba náhradníka do představenstva družstva.

Dále byla schválena zpráva o hospodaření včetně rozvahy, výkazu zisku a ztrát za rok 2020 s řádnou roční uzávěrkou s výsledkem hospodaření – nebytová střediska zisk 97 679, 63 Kč s rozdělením na nedělitelný fond 35 015,- Kč, fond soc. potřeb 9 767, 95 Kč, a rizikový fond 52 896, 58 Kč.

Shromáždění delegátů v dalším bodě schválilo valorizaci správního poplatku o 6% dle vyhlášené roční inflace za rok 2019 a 2020.

Hynek Raichart
předseda představenstva

ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE ZA ROK 2021

V roce 2021 pracovala komise ve složení Bittnerová E., Doležalová J., Koubková D., Riegerová I. a Ing. Růžička L. dle plánu činnosti. Samozřejmostí je již účast člena komise na jednáních představenstva.

Po uvolnění proticovidových opatření začala KK pracovat ve standardním režimu.

První kontrolovanou oblastí bylo prověření správnosti provedených inventur k 31.12.2021, kde jediným doporučeným opatřením bylo nabídnutí bezpohybových položek k odprodeji.

Komise se zabývala stížností člena SBDO na narušování občanského soužití v domě nadměrným hlukem a nedořešením této záležitosti pracovníky správy družstva. Po prověření u dalších bydlících bylo komisí navrženo, aby bylo jednáno s majitelem bytu a aby upozornil své podnájemníky, že musí dodržovat „Domovní řád“ a „Stanovy“ družstva. Po druhé, návazné stížnosti, byl stěžující člen upozorněn na omezené možnosti členů kontrolní komise, která nemá pravomoc některé požadované záležitosti prověřovat.

Z kontroly využití služebních vozidel bylo navrženo opatření zvážit ze strany vedení SBDO možnosti využití vozidla Škoda Fabia Combi RZ – 7U3 1421 v dalším období, zejména s ohledem na fixní náklady (pojištění, silniční daň, příp. další náklady).

Z kontrol drobného majetku na správě družstva, pokladní hotovosti, nákladů na mzdové prostředky nebylo navrženo žádné opatření. Pouze bylo konstatováno, že nárůst mezd v roce 2020 u správy je o 8% proti loňskému roku a tím stoupl i procento mzdových nákladů na 58 % z celkových nákladů střediska.

Nejobsáhlejší kontrolou bylo prověření vzájemné spolupráce mezi ČS a jednotlivými úseky družstva, která proběhla 12.10., 26.10. a 16.11.2021.

Podkladem ke kontrole byly zápisy z členských a výborových schůzí jednotlivých samospráv, případně přijatá korespondence. Při určení 12 samospráv bylo postupováno výběrovým způsobem.

Navržena byla tato opatření:

Vést záznamy o všech požadovaných akcích ze strany ČS (v době kontroly realizováno).

Prověřit předání informace ČS 64 o plánované akci výměně dveří.

Na ČS 77 dozorovat opravu balkónů.

ČS 19 seznámit s výsledkem měření úniku tepla.

Doplnit předávací protokol z akce na ČS 29 o datum a podpis provádějící firmy (p. Dohnal) – během kontroly realizováno.

Zajistit, aby nedocházelo již k odsunutím požadovaných akcí o téměř 2 roky (jako např. u ČS 35).

Tradičně dobrá spolupráce členů se projevuje i na výsledcích práce celého družstva.

Ke konci dubna končí svoji dlouholetou práci v komisi paní Koubková, které děkuji za značný přínos k dobré práci KK, poděkování patří i ostatním členům.

Doležalová Jana

předseda kontrolní komise

kk.sbdoprukopnikvdf@seznam.cz

BILANCE INVESTIC TECHNICKÉHO ÚSEKU ZA ROK 2021

V roce 2021 bylo realizováno 32 smluv o dílo (viz. tabulka č. 1) v souhrnné hodnotě 7.662.321,13 Kč. Smlouvy o dílo jsou vždy plánované akce ČS, popř. představují havarijný stav, který je nutné neprodleně řešit a vždy jde o akce převyšující částku 30.000,- Kč (včetně DPH).

Téměř historickou změnu technický úsek zaznamenal v druhé polovině roku 2021, kdy došlo k ukončení vlastní údržbářské činnosti, která přesto stihla vykonat práci v hodnotě 311.231,- Kč. Výpadek výše uvedené letité služby nebyl na chodu jednotlivých samospráv znát, protože činnost údržby v plné míře převzaly externí společnosti.

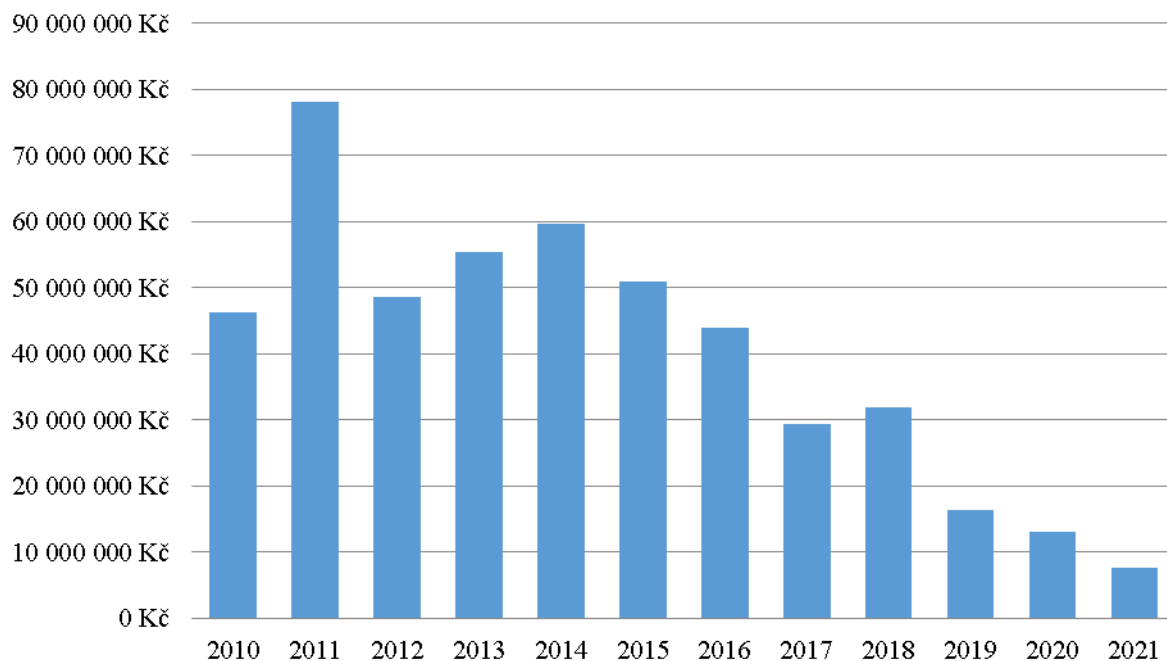
Do výše uvedených investic je zapotřebí započítat další dodavatelské činnosti (např. cejchování vodoměrů, revizní činnost, havarijní výjezdy, apod. v souhrnné částce 8.057.017,87 Kč.

Celkové investiční náklady pro opravu a údržbu bytového fondu tedy představuje částka ve výši 16.030.570 Kč. Z nízkých nákladů je opět patrné, jak se projevila pandemie Covidu-19, která samosprávy na dlouhé období paralyzovala ohledně rozhodování akcí nad 30.000,- Kč. V některých objektech již není nutné přivádět vysoké investice na údržbu, popř. rozsáhlou opravu objektu, protože stav těchto domů odpovídá min. běžným standardům.

V dalších letech technický úsek očekává větší investice zejména u střešních pláštíů (končící životnost na některých objektech), nebo například čištění a opravy fasád objektů. Neopomenutelný je také zvýšení zájem o alternativní zdroje pro vytápění a přípravu teplé užitkové vody.

Opravy střešního pláště, opravy fasád, zateplení, okna, dveře	3.900.950,16 Kč
Elektroinstalace, STA, kamery, zvonky, apod.	3.017.459,69 Kč
Exteriérové práce (chodníky, přístřešky, odvodnění, apod.)	394.614,50 Kč
Rozvody voda, odpad	86.535,78 Kč
Interiérové práce (malování, lino, dlažba, madla, dveře, zednické práce, apod.)	262.761,00 Kč

Tabulka 1



Bilance TÚ za období 2010-2021 (jen SOD)

Jan Pianka - vedoucí technického úseku

HLAVNÍ EKONOMICKÉ UKAZATELE ZA ROK 2021

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

V roce 2021 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 a splátek úvěrů.

Počáteční stav dlouhodobé zálohy k 1. 1. 2021	106 804 824,99 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy z předpisu	58 767 294,47 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy na provedené opravy výtahů	631 740,00 Kč
Mimořádné příspěvky do dlouhodobé zálohy	372 930,09 Kč
Splátky vnitro půjček	816 888,00 Kč
Dotace do úroku	1 988 708,46 Kč
Čerpání dlouhodobé zálohy	38 899 591,60 Kč
Konečný stav dlouhodobé zálohy (DZ) k 31. 12. 2021	130 482 794,41 Kč
Zůstatek dl. zálohy – výtah (z celkové DZ) k 31. 12. 2021	- 329 000,00 Kč

Přehled úvěrů družstva

- 16 investičních úvěrů na pořízení domu, jejichž nesplacený zůstatek k 31. 12. 2021 činí 9 257 tis. Kč
- 30 komerčních úvěrů u ČSOB, a.s. na opravy bytového fondu, jejichž nesplacený zůstatek k 31. 12. 2021 činí 52 580 tis. Kč

Hospodaření nebytových středisek v roce 2021

	Náklady	Výnosy	Rozdíl (+ zisk, - ztráta)
správa bytů (100)	10 164 491,65 Kč	10 524 127,23 Kč	359 635,58 Kč
údržba (200)	341 263,93 Kč	316 361,40 Kč	-24 902,53 Kč
doprava (500)	103 422,35 Kč	118 130,93 Kč	14 708,58 Kč
součet za všechna nebytová střediska	10 609 177,93 Kč	10 958 619,56 Kč	349 441,63 Kč

Výsledkem hospodaření družstva za rok 2021 je zisk 349 441,63 Kč.

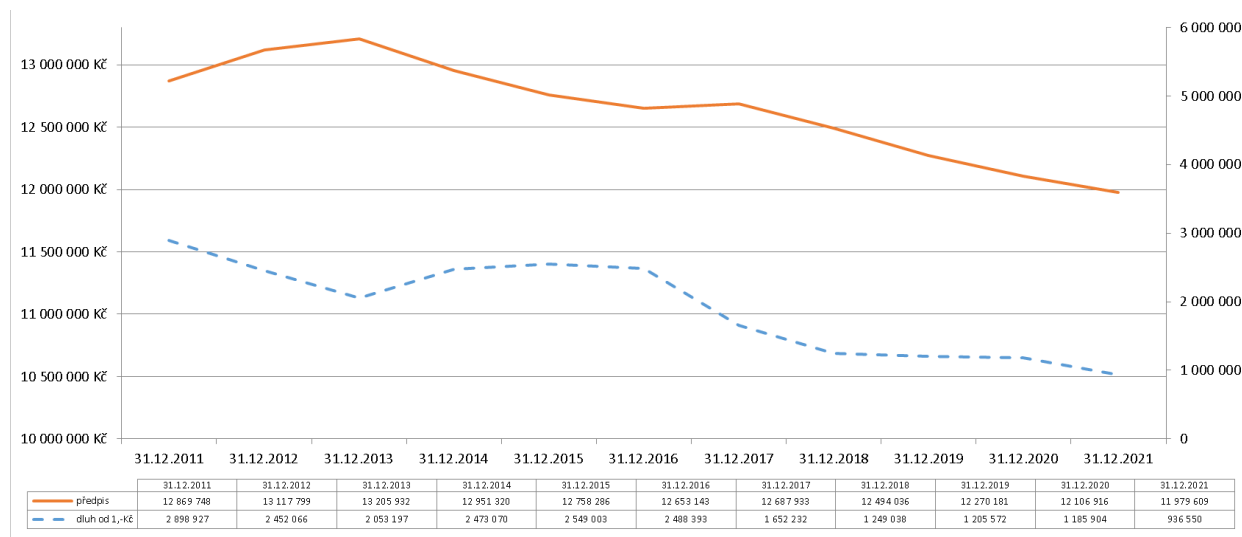
Na výnosech družstva se kromě správního poplatku podílí i úrok z prodlení, poplatky za převody bytů a poplatky za pronájmy.

V roce 2021 bylo:

- Povoleno: 295 pronájmů
Realizováno: 135 převodů členských práv

Dluh k 31. 12. 2021 je 936 550,- Kč. Počet neplatičů 103.
 Průměrný dluh na jednu bytovou jednotku činí k 31. 12. 2021 291,- Kč.
 Průměrný měsíční předpis za rok 2021 je 11 980 tisíc Kč.

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



V roce 2021 došlo k snížení dluhu, ale k nárůstu počtu neplatičů.

Neplatičům jsou čtvrtletně zasílané 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 485 upomínek
 sepsáno 4 dohody o splátkách dluhu
 podáno 7 výstrah a 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. 2021; 15 228 454,17 Kč
 tvorba ze zisku a splátek 52 896,58 Kč
 zůstatek k 31. 12. 2021 15 281 350,75 Kč

Nedělitelný fond: stav k 1. 1. 2021 7 799 019,28 Kč
 tvorba ze zisku 35 015,00 Kč
 zůstatek k 31. 12. 2021 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 2021 byl poznamenán pandemickou situací způsobenou koronavirem SARS CoV-2. Dnes již můžeme konstatovat, že jsme ve sledovaném období veškerá úskalí způsobená tímto onemocněním úspěšně zvládli. Věříme, že vzhledem k velikosti družstva, zvládneme i růst cen energií a tím následný růst služeb v budoucnu a nedojde k ohrožení stability družstva.



Hynek Raishart
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 závěrky**
 Ke dni **31.12.2021** ověřené auditorem (obch. jméno) + číslo oprávnění
 dne **31.12.2021** auditorský výrok :

ROZVAHA (v tis. Kč) :

	Aktiva celkem	běžný rok 962289	minulý rok 955139		Pasiva celkem	běžný rok 962289	minulý rok 95139
A	Pohledávky za upsaný kapitál	0	0	A	Vlastní kapitál	659673	659285
B	Stálá aktiva	664686	667215	A.I.	základní kapitál	298704	299239
B.I.	dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	A.II.	kapitálové fondy	336815	336229
B.II.	dlouhodobý hmotný majetek	664686	667215	A.III.	fondy tvořené ze zisku	23805	23720
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	349	97
C	Oběžná aktiva	297603	287924	B	Cizí zdroje	302595	295817
C.I.	zásoby	131	233	B.I.	rezervy	0	0
C.II.	dlouhodobé pohledávky	40101	53440	B.II.	dlouhodobé závazky	131335	106823
C.III.	krátkodobé pohledávky	84729	86954	B.III.	krátkodobé závazky	109423	106097
C.IV.	krátkodobý finanční majetek	172642	147297	B.IV.	bankovní úvěry a výpomoci	61837	82897
D	Časové rozlišení	0	0	B.IV.1.	z toho : dlouhodobé bank. úv.	48524	63002
				C	Časové rozlišení	21	37

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (v tis. Kč) :

I+II	Výkony a prodej zboží	32683	41550	*	Provozní výsl. hospodaření	1920	2102
I+II.1.	z toho: tržby za prodej vl. výr., služeb a zboží	32683	41550	M	Změna stavu rezerv, opr. položek	0	0
II.2.	Změna vnitř. zás. vl. výr. stavu	0	0	VI+..+XII	Jiné finanční výnosy	380	1006
II.3.	Aktivace	0	0	J+..+P	Jiné finanční náklady	1951	3011
A+B	Výk. spotř. a nákl. na prod. zboží	21724	30003	*	Finanční výsl. hospodaření		
+	Přidaná hodnota	10959	11547	**	vč. daně z příjmu z běžné čin.	-1571	-2005
C	Osobní náklady	10545	10519	XIII	Výsl. hosp. za běžnou činnost	349	97
E	Odpisy dl. nehm. a hm. majetku	124	124	R+S	Mimořádné výnosy	0	0
G	Změna rezerv, opr. položek stavu	-25	-15	*	Mimořádné náklady	0	0
III+IV+V	Jiné provozní výnosy	2995	2557	**	Mimořádný výsl. Hospodaření	0	0
D+F+H+I	Jiné provozní náklady	1390	1374	***	Výsl. hosp. za účet. období	349	97
				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	-10681	Pohledávky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
**Peněž. tok z investiční činnosti	-2443	Závazky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
**Peněž. tok z finanční činnosti	33583	HIM zat. zástav právem nebo věcným břemenem :	0