

**Stavební bytové družstvo Česká Třebová, Lidická 240, 560 02 Česká Třebová
IČ 00046213**

V Ý R O Č N Í Z P R Á V A
ZA ROK 2019

Zpracováno: Česká Třebová leden - duben 2020

Úvod.

Vzhledem k mimořádné situaci, která neumožňuje svolat jednání shromáždění delegátů k projednání zákonem určených materiálů obvyklým způsobem tedy jednáním delegátů ve vhodných společných prostorách rozhodlo představenstvo o využití ustanovení zákona č. 191/2020 Sb., zákon o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru a předkládá tímto delegátům k odsouhlasení materiálů formou per rozlam (oběžníkem).

Text

Představenstvo stavebního bytového družstva předkládá k projednání shromáždění delegátů následující zprávu o činnosti za rok 2019:

Obsah:

1. Činnost představenstva.
2. Bytová a členská agenda.
3. Spolupráce představenstva s výbory samospráv bytového hospodářství.
4. Hospodaření družstva.
5. Péče o bytový fond.
6. Závěr.

1. Činnost představenstva

V roce 2019 se uskutečnilo 1 řádné jednání shromáždění delegátů. V průběhu roku 2019 se uskutečnilo 12 řádných jednání představenstva družstva. Program jednání představenstva byl stanoven „Plánem práce představenstva pro rok 2019“. Do programu jednání představenstva byly aktuálně zařazovány úkoly, které pro představenstvo vyplynuly z jednání shromáždění delegátů a z jednání se zástupci samospráv bytového hospodářství. Plán práce představenstva byl sestaven tak, aby představenstvo jednalo minimálně jedenkrát měsíčně. Jednotlivé projednávané body, vedle aktuálních problémů, zahrnovaly záležitosti, které vyžadují projednání a následné rozhodnutí představenstva. Na jednáních představenstvo projednávalo a řešilo mimo jiné následující problematiku:

- Dluh na nájemném, jeho výše a opatření k vymáhání dlužných částek.
- Členské a bytové záležitosti.
- Opatření plynoucí ze zápisů z členských schůzí samospráv BH.
- Inventarizace majetku družstva.
- Řešení personálního obsazení kanceláře družstva.
- Organizační opatření k zajištění konání shromáždění delegátů.
- Organizační opatření k zajištění konání porad se zástupci samospráv BH.
- Bankovní účty volných finančních zdrojů družstva.
- Aktualizace webových stránek družstva.
- Průběžná kontrola čtvrtletních výsledků hospodaření správy družstva.
- Závěrů z kontrol provedených kontrolní komisí družstva.
- Pojistné události na majetku družstva – plnění pojišťovny.
- Sestava HF plánu správy družstva na rok 2020.
- Řešení pojistné události objektu Lhotka 177-178.

Z výše uvedené problematiky byla představenstvem věnována největší pozornost řešení problematiky odstranění následků pojistné události na objektu Lhotka 177-178.

Během hodnoceného období nebyla představenstvu doručena k řešení žádná písemná stížnost.

2. Bytová a členská agenda

K 31.12.2019 vykazuje členská evidence celkem 974 členů družstva. Z toho činí počet členů družstva (nájemníků) bydlících v bytových objektech družstva 629. Počet členů družstva (vlastníků) bydlících v bytových objektech družstva 345.

V rámci hospodářské činnosti naše družstvo v hodnoceném období spravovalo 11 SVJ a 10 BD což činí 425 bytových jednotek.

V hodnoceném období bylo evidováno 26 podnájmů bytů a rozhodnuto o 26 převezech družstevního podílu.

3. Spolupráce představenstva s výbory samospráv bytového hospodářství

Předpokladem úspěšné činnosti našeho družstva je vzájemná informovanost představenstva a zástupců samospráv bytového hospodářství o problémech družstva a jejich řešení. Jednání se zástupci výborů samospráv se uskutečnila v následujících termínech :

17.4.2019 - z 21 pozvaných členů výboru samospráv se jednání zúčastnilo 18, tj. 86 %

18.4.2019 - z 26 pozvaných členů výboru samospráv se jednání zúčastnilo 22, tj. 85 %

16.10.2019 - z 20 pozvaných členů výboru samospráv se jednání zúčastnilo 16, tj. 80 %

17.10.2019 - z 27 pozvaných členů výboru samospráv se jednání zúčastnilo 18, tj. 67 %

Program a následná diskuse na uvedených jednáních se zaměřily zejména na:

- Informace z kanceláře družstva;
- Úročení finančních prostředků;
- Opatření družstva k odstranění následků pojistné události, finanční pomoc MÚ a kraje.

4. Hospodaření družstva

a) Rozvaha

K 31.12.2019, po vyčíslení hospodářského výsledku vykazuje účetnictví družstva v dokumentech předložených Finančnímu úřadu v Ústí nad Orlicí následující skutečnosti:

Aktiva ve výši 213 144 040,62 Kč

Pasiva ve výši 213 144 040,62 Kč

Stav aktiv a pasiv v účetnictví tedy souhlasí.

b) Inventarizace

V souladu s ustanoveními zákona o účetnictví byla v družstvu k 31.12.2019 provedena řádná inventarizace majetku, pohledávek a závazků a inventarizace zůstatků účtů. O průběhu a výsledcích inventarizací provedených dílčími inventarizačními komisemi byly vyhotoveny zápisy. Hlavní inventarizační komise prověřila zápisy dílčích inventarizačních komisí a vyhotovila souhrnný zápis. Výsledek inventarizace souhlasí se stavy účtů. Jednotlivé účty jsou položkově rozepsány. Veškeré písemnosti dokládající průběh a výsledek inventarizace jsou delegátům k dispozici v kanceláři družstva.

c) Hospodaření středisek bytového hospodářství

V účetním období od 1.1.2019 do 31.12.2019 vykazovala všechna střediska bytového hospodářství vyrovnané hospodaření což značí, že výnosy jednotlivých středisek plně kryly jejich náklady.

d) Dluh na nájemném

K 31.12.2019 činila celková dlužná částka na nájemném vykázaná v účetnictví 36 739,- Kč. Z toho dluh vlastníků bytových jednotek činil 30 062,- Kč, dluh nájemníků činí 6 677,- Kč.

e) Hospodaření správy družstva

Hospodaření správy družstva (před zdaněním) vykázalo:

Náklady správy družstva v roce 2019 činily	-2 888 175,82 Kč
Výnosy správy družstva v roce 2018 činily	+3 034 181,41 Kč
Hospodářský výsledek správy družstva vykázal zisk (před zdaněním)	+146 005,59 Kč
Daň z příjmu	-39 330 Kč
Hospodářský výsledek po zdanění	106 675,59 Kč

Výsledek hospodaření byl projednán na schůzi představenstva dne

Po odečtení daňově neuznatelných položek vznikla družstvu z vykázaného zisku daňová povinnost ve výši 39 330,- Kč. Tato částka byla finančnímu úřadu řádně a včas odvedena.

Z výše uvedeného vyplývá, že výsledek hospodaření správy družstva po zdanění za rok 2019 vykázalo zisk ve výši 106 675,59 Kč. V návrhu usnesení předkládá představenstvo družstva v souladu s návrhem kontrolní komise družstva shromáždění delegátů návrh, aby zisk správy družstva za rok 2019 ve výši 106 675,59 Kč byl převeden do rezervního fondu družstva.

f) Finanční zdroje, fondy, úvěry

Ke dni 31.12.2019 vykazují příslušné účty v účetnictví družstva následující zůstatky:

1) Bankovní účty	42 323 275,18 Kč
2) V pokladně družstva zůstatek	7 894,00 Kč
3) Ceniny	1 919,00 Kč
4) Účet 475 - Dlouhodobé zálohy pro opravy domů (FUI)	29 444 254,56 Kč
5) Účet 411 - Základní kapitál – zapisovaný	500 000,00 Kč
411.100 - Základní kapitál – družstevníci	129 000,00 Kč
411.200 – Základní kapitál – vlastníci	472 000,00 Kč
6) Účet 422 - Nedělitelný fond	2 000 000,00 Kč
7) Účet 427.200 - Rezervní fond	3 279 967,13 Kč
8) Účet 427.400 - Družstevní fond	457 282,00 Kč
9) Účet 461 - Bankovní úvěry nesplacená anuita	1 682 151,82 Kč
461.100 - Úvěry na revitalizaci domů	11 222 940,32 Kč

K bodu 4) Zůstatky dlouhodobých záloh na účtu 475 a k bodu 9) Účet 461.100 – Úvěry

Číslo objektu:	Adresa:	Stav fondu k 31.12.2019 (Kč)	Zůstatek úvěru k 31.12.2019(Kč)
OO1	Truby 1734-5	235 662,43	
OO3	Truby 1738	408 889,45	
OO4	Kubelkova 1754-6	1 697 009,45	

O07	Moravská 1780-1	345 354,40	
O13	Jelenice 1799	1 291 766,52	
O14	Křib 1812	165 363,87	
O15	Křib 1813-4	831 192,79	3 566 955,84
O16	Alešova 1887-8	193 164,09	468 872,02
O17	Českých Bratří 1942	607 500,10	
O18	Zámostí 1901	343 858,62	
O20	Zámostí 1902	316 791,87	
O21	U Stadionu 570-1	947 440,65	
O23	U Stadionu 574-5	434 456,38	
O24	Riegrova 179	38 878,51	
O25	U Stadionu 579-80	167 014,36	70 419,99
O26	U Stadionu 581-2	861 223,83	
O27	Trávník 1984-5	346 878,97	625 853,99
O29	Trávník 1986-7	1 077 391,30	2 500 508,12
O30	Trávník 1988-92	2 178 592,23	
O31	Křib 2021	500 501,50	
O32	Dr. Beneše 593-4	816 814,76	399 785,68
O33	Dr. Beneše 595-6	436 613,95	450 044,44
O34	Lhotka 173-4	585 720,50	
O35	Lhotka 175-6	1 760 882,83	
O36	Lhotka 177-8	113 495,40	591 131,61
O37	Lhotka 179-82	1 414 512,74	2 448 749,98
O38	Lhotka 183-6	1 542 874,18	
O39	Lhotka 190-2	1 868 243,83	
O40	Lhotka 193-4	1 998 135,93	140 619,96
O41	Lhotka 195-6	1 381 911,41	299 178,39
O43	Lhotka 202-3	813 594,50	
O44	Lhotka 199-201	881 303,91	
O45	Lhotka 209-211	1 240 281,81	
O46	Dukelská 608	312 842,89	
SOUČET		28 156 129,55	11 562 120,02

5) Péče o bytový fond

V souladu s plánem oprav a údržby objektů bytového hospodářství a s odstraněním následků pojistné události objektu Lhotka 177-178 byly v průběhu roku 2019 bylo investováno celkem 25 947 200,- Kč. Z této částky do bylo na odstranění následků pojistné události vynaloženo 20 500 000,- Kč, která uhradila pojišťovna.

Přehled finančních částek vynaložených v jednotlivých objektech je uveden na webových stránkách družstva.

6) Závěr

Podklady, na základě kterých byla zpracována tato výroční zpráva, jsou delegátům k dispozici v kanceláři družstva.

Výroční zpráva, včetně dalších materiálů předkládaných shromáždění delegátů, byla projednána na schůzi představenstva konané dne 26.4.2020 a předložena k projednání KK.

Za představenstvo:

Ing. Jaromír Urban v.r.
předseda představenstva

Zdeňka Moučková v.r.
místopředseda představenstva