

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

Pozvánka

na jednání shromáždění delegátů svolaném představenstvem družstva. Jednání se koná v **úterý 14. května 2024 v MALÝ SÁL KULTURNÍHO CENTRA (KINO) Nádražní 397**, v 17.00 hodin.

Program jednání :

1. Zahájení, seznámení s programem jednání.
2. Jmenování zapisovatele.
3. Volba návrhové a mandátové komise.
4. Zpráva mandátové komise o účasti delegátů.
5. Výroční zpráva družstva za rok 2023.
6. Zpráva kontrolní komise.
7. Diskuse, hlasování k bodu 5.
8. Usnesení.
9. Závěr – občerstvení.

Přílohy k pozvánce: 1) Výroční zpráva družstva za rok 2023
2) Zpráva kontrolní komise

Poznámka: V případě, že delegát se jednání nemůže zúčastnit, zastoupí jej zvolený náhradník delegáta.

V České Třebové dne 26. dubna 2024

Za představenstvo družstva:

ROSENBERGER Karel
předseda představenstva

JASANSKÝ Zdeněk
místopředseda představenstva

Z á p i s

ze shromáždění delegátů Stavebního bytovného družstva, Lidická 240, Česká Třebová konaného dne 14. 5. 2024 v Kulturním centru Česká Třebová v 17:00 hod.

Celkem pozvaných delegátů: 48, celkem přítomných delegátů: 44

Účast činí 92 % oprávněných k hlasování. Shromáždění delegátů je schopné se usnášet a přijatá usnesení mají závaznou platnost. Zpráva mandátové komise je přílohou zápisu (viz bod 4).

Program jednání:

1. Zahájení, seznámení s programem jednání.
2. Jmenování zapisovatele.
3. Volba návrhové a mandátové komise.
4. Zpráva mandátové komise o účasti delegátů.
5. Výroční zpráva družstva za rok 2023.
6. Zpráva kontrolní komise.
7. Diskuse, hlasování k bodu 5.
8. Usnesení.
9. Závěr – občerstvení.

Ad. 1) Zahájení

- Shromáždění delegátů zahájil předseda představenstva pan Karel Rosenberger v 17:05 hod. Uvedl, že jednání se bude řídit programem uvedeným na pozvánce, která byla delegátům doručena s ustanovením stanov družstva čl. 55, bod 10. Zároveň s pozvánkou byly delegátům zaslány projednávané materiály.

Ad. 2) Jmenování zapisovatele a skrutátora

- Zapisovatelkou byla jmenována paní Klejchová Dagmar a skrutátorem pan Jasanský Zdeněk.

Ad. 3) Volba návrhové a mandátové komise:

- do mandátové komise byli zvoleni: Čebiš Jiří
Kodousková Eva
Řehořová Renata
- do návrhové komise byli zvoleni: Renčínová Zdeňka
Ing. Kohoutek Pavel
Vaverka Robert

- ověřovatelé zápisu byli zvoleni: Ing. Vrba Jan
Capoušek Jiří
Beran Jaromír

Ověřovatelé zápisu, členové návrhové a mandátové komise byli zvoleni jednomyslně.

Ad. 4) Zpráva mandátové komise o účasti delegátů

Zprávu přednesl p. Čebiš Jiří. Celkem bylo pozváno 48 delegátů, přítomno 44 delegátů, což činí 92 % oprávněných k hlasování.

Jednání shromáždění delegátů je schopné se usnášet a přijatá usnesení mají závaznou platnost.

Zpráva mandátové komise je přílohou č. 1 zápisu.

Ad. 5) Výroční zpráva družstva za rok 2023

Projednání Výroční zprávy družstva za rok 2023 přednesl předseda představenstva Karel Rosenberger. Zpráva je přílohou č. 2 zápisu.

Ad. 6) Zpráva kontrolní komise

Zprávu kontrolní komise přednesla paní Zdeňka Renčínová. Zpráva je přílohou č. 3 zápisu.

Ad. 7) Diskuze k projednávanému bodu 5

K diskusi se nikdo z přítomných nepřihlásil. Výroční zpráva družstva za rok 2023 byla delegáty schválena jednomyslně.

Ad. 10) Usnesení

Usnesení č. 1/2024 přednesla paní Zdeňka Renčínová. Usnesení je přílohou č. 4 zápisu.

Ad. 11) Závěr – občerstvení

Pan Rosenberger ukončil shromáždění delegátů a popřál přítomným dobrou chuť. Shromáždění bylo ukončeno v 17:40 hod.

Ověřovatelé zápisu:

Ing. Vrba Jan

Capoušek Jiří

Beran Jaromír

Zápis ověřen ověřovateli zápisu v kanceláři družstva dne: 27. 05. 2024

Zapsala: Klejchová Dagmar

Zpráva mandátové komise

Na dnešní shromáždění delegátů bylo pozváno 48 delegátů. Všichni byli řádně a včas dle čl. 55 bod 10 stanov družstva pozváni.

Podle prezenční listiny se na dnešní shromáždění delegátů dostavilo celkem ⁴⁴ delegátů.

Přítomných ⁴⁴ delegátů představuje ⁹² % oprávněných k hlasování.

Tímto je shromáždění delegátů schopné usnášení a přijatá usnesení budou mít závaznou platnost.

Složení mandátové komise :

Čebiš Jiří

podpis.....



Kodřousková Eva

podpis.....



Řehořová Renata

podpis.....



V České Třebové 14. 5. 2024

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

**VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA ROK 2023**

Zpracováno: Česká Třebová leden - duben 2024

Představenstvo stavebního bytového družstva předkládá k projednání shromáždění delegátů následující zprávu o činnosti za rok 2023:

Obsah:

1. Činnost představenstva.
2. Bytová a členská agenda.
3. Hospodaření družstva.
4. Péče o bytový fond.
5. Závěr.

1. Činnost představenstva

V roce 2023 se uskutečnila 2 řádná jednání shromáždění delegátů. V průběhu roku 2023 se uskutečnilo 12 řádných jednání představenstva družstva. Program jednání představenstva byl stanoven „Plánem práce představenstva pro rok 2023“. 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 výši a opatření k vymáhání dlužných částek.
- Členské a bytové záležitosti.
- Opatření plynoucí ze zápisů z členských schůzí samospráv BH.
- Inventarizaci majetku družstva.
- Organizační opatření k zajištění konání shromáždění delegátů.
- Bankovní úložky volných finančních zdrojů družstva.
- Aktualizaci webových stránek družstva.
- Průběžnou kontrolu čtvrtletních výsledků hospodaření správy družstva.
- Závěry z kontrol provedených kontrolní komisí družstva.
- Pojistné události na majetku družstva – plnění pojišťovny.
- Sestava HF plánu správy družstva na rok 2024.

Bytová a členská agenda

K 31. 12. 2023 vykazuje členská evidence celkem 957 členů družstva + 1 nebydlícího člena. Z toho činí počet členů družstva (nájemníků) bydlících v bytových objektech družstva 605. Počet členů družstva (vlastníků) bydlících v bytových objektech družstva 327.

V rámci hospodářské činnosti naše družstvo v hodnoceném období spravovalo 14 SVJ a 10 BD což činí 474 bytových jednotek.

V hodnoceném období bylo zrealizováno 27 podnájmů bytů a rozhodnuto o 21 převodech družstevního podílu.

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 probíhá osobně jednou měsíčně v kanceláři družstva, případně formou elektronické komunikace.

4. Hospodaření družstva

a) Rozvaha

K 31. 12. 2023, po vyčíslení hospodářského výsledku roku 2023, vykazuje účetnictví družstva v dokumentech předložených Finančnímu úřadu v Ústí nad Orlicí následující skutečnosti:

Aktiva ve výši 209 144 409,41 Kč

Pasiva ve výši 209 139 164,50 Kč

Stav aktiv a pasiv v účetnictví tedy souhlasí.

b) Inventarizace

V souladu s ustanoveními zákona o účetnictví byla v družstvu k 31. 12. 2023 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. 2023 do 31. 12. 2023 vykázala všechna střediska bytového hospodářství vyrovnané hospodaření což značí, že výnosy jednotlivých středisek plně kryly jejich náklady.

d) Dluh na nájemném

K 31. 12. 2023 činila celková dlužná částka na nájemném vykázaná v účetnictví 68 216,- Kč. Z toho dluh vlastníků bytových jednotek činil 24 175,- Kč, dluh nájemníků činil 44 041,- Kč.

e) Hospodaření správy družstva

Hospodaření správy družstva (před zdaněním) vykázalo:

Náklady správy družstva v roce 2023 činily	-4 306 tis. Kč
Výnosy správy družstva v roce 2023 činily	+4 335 tis. Kč
Hospodářský výsledek správy družstva vykázal zisk (před zdaněním)	+29 tis. Kč
Daň z příjmu	-24 tis. Kč
Hospodářský výsledek po zdanění	5 tis. Kč

Výsledek hospodaření byl projednán na schůzi představenstva dne 25. dubna 2024

Výsledek hospodaření správy družstva před zdaněním v roce 2023 vykázal v účetnictví zisk ve výši 29 564,91 Kč.

Po odečtení daňově neuznatelných položek vznikla družstvu z vykázанého zisku daňová povinnost ve výši 24 320,- Kč. Tato částka byla finančnímu úřadu řádně a včas odvedena.

Z výše uvedeného vyplývá, že výsledek hospodaření správy družstva po zdanění za rok 2023 vykázalo zisk ve výši 5 244,91 Kč. V návrhu usnesení předkládá představenstvo družstva v souladu s návrhem kontrolní komise družstva shromáždění delegátů návrh, aby zisk správy družstva za rok 2023 ve výši 5 245 Kč byl převeden do rezervního fondu družstva.

f) Finanční zdroje, fondy, úvěry

Ke dni 31. 12. 2023 vykazují příslušné účty v účetnictví družstva následující zůstatky:

1) Bankovní účty	47 016 611,95 Kč
2) V pokladně družstva zůstatek	39 877,00 Kč
3) Ceniny	1 396,00 Kč
4) Účet 475 - Dlouhodobé zálohy pro opravy domů (FUI)	40 244 851,84 Kč
5) Účet 411 - Základní kapitál – zapísovaný	500 000,00 Kč
411.100 - Základní kapitál – družstevníci	129 000,00 Kč
411.170 - Nebydlící	1 000,00 Kč
411.200 – Základní kapitál – vlastníci	450 000,00 Kč
6) Účet 422 - Nedělitelný fond	2 000 000,00 Kč
7) Účet 427.200 - Rezervní fond	3 301 732,01 Kč
8) Účet 427.400 - Družstevní fond	700 000,00 Kč
9) Účet 461 - Bankovní úvěry nesplacená anuita	760 316,02 Kč
461.100 - Úvěry na revitalizaci domů	2 801 191,32 Kč

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

Číslo objektu:	Adresa:	Stav fondu k 31. 12. 2023 (Kč)	Zůstatek úvěru k 31. 12. 2023 (Kč)
001	Truby 1734-5	545997,46	
003	Truby 1738	553819,78	
004	Kubelkova 1754-6	1945472,33	
007	Moravská 1780-1	1122613,89	
013	Jelenice 1799	2678598,54	
014	Křib 1812	297804,28	
015	Křib 1813-4	912354,56	986298,58
016	Alešova 1887-8	413494,90	129647,35
017	Českých Bratří 1942	252849,05	
018	Zámostí 1901	133298,20	
020	Zámostí 1902	208337,40	
021	U Stadionu 570-1	1144002,12	
023	U Stadionu 574-5	1130531,27	
024	Riegrova 179	86036,63	
025	U Stadionu 579-80	70148,56	901128,63
026	U Stadionu 581-2	487441,40	
027	Trávník 1984-5	1155279,79	
029	Trávník 1986-7	1214573,42	784116,76
030	Trávník 1988-92	3315095,07	
031	Křib 2021	772499,49	
032	Dr. Beneše 593-4	323426,84	
033	Dr. Beneše 595-6	554478,64	
035	Lhotka 175-6	2547171,26	

O36	Lhotka 177-8	256293,03	
O37	Lhotka 179-82	2017937,01	
O38	Lhotka 183-6	2425094,85	
O39	Lhotka 190-2	2957073,55	
O40	Lhotka 193-4	3604991,24	
O41	Lhotka 195-6	2087306,73	
O43	Lhotka 202-3	1733953,19	
O44	Lhotka 199-201	1095666,48	
O45	Lhotka 209-211	1867685,36	
O46	Dukelská 608	333525,52	
SOUČET		40 244 851,84	2 801 191,32

5) Péče o bytový fond

V souladu s plánem oprav a údržby objektů bytového hospodářství byly v průběhu roku 2023 zrealizovány akce uvedené v následujícím přehledu:

Investice 2023

objekt	adresa	č.p.		Kč
1	Truby	1734-5	výmalba schodišť a spol.prostor domu	61 144
4	Kubelkova	1754-6	rek. stoupacích rozvodů plynu	415 817
7	Moravská	1780-1	stání na kontejnery	23 486
15	Křib	1813-14	přístupový systém vchody	63 751
			stání na kontejnery	85 304
17	Č.Bratří	1942-3	zasklení lodžii	574 788
			rekonstrukce oken spol. prostor	86 218
20	Zámostí	1902	rekonstrukce střechy	285 660
21	U Stadionu	571	rekonstrukce venkovního schodiště	103 444
25	U Stadionu	579	rekonstrukce zádveří domu	202 313
32	Dr.Beneše	593-4	rekonstrukce střechy	518 075
44	Lhotka	199-201	rekonstrukce podlah společných prostor domu	445 929
			rekonstrukce osvětlení společných prostor domu	51 439
			Celkem	2 917 368

Na rekonstrukce a opravy bytového fondu, v souladu s plánem oprav, bylo v roce 2023 vynaloženo celkem **2 917 368 Kč**, to představuje v průměru **10 726,- Kč** na jeden spravovaný byt v objektech 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 25. 4. 2024 .

Za představenstvo:

Rosenberger Karel v.r.
předseda představenstva

Jasanský Zdeněk v.r.
místopředseda představenstva

Zpráva o činnosti kontrolní komise za období od 1.1.2023 do 31.12.2023

Kontrolní komise v roce 2023 pracovala ve složení Zdeňka Renčínová, Jitka Baldíková a Renata Řehořová. Komise pracovala dle plánu práce, který zahrnoval kontrolu důležitých činností týkající se správy družstva.

Plán kontrolní činnosti obsahoval kontroly účetnictví a kontroly činnosti správy družstva, kontrolu účetní uzávěrky, kontrolu inventarizace majetku družstva kontrolu vyřizování pohledávek v souvislosti s užíváním bytů, kontroly pokladny a řadu dalších

Kontrola účetnictví a činnosti správy

Byly provedeny namátkové kontroly pokladní hotovosti a cenin a dodržování limitu pokladní hotovosti, kontroly výkazů pro státní instituce, dodržování výnosových a nákladových limitů schváleného hospodářsko-finančního plánu. Další provedené kontroly – kontrolu vyřizování pohledávek v souvislosti s užíváním bytů, kontrola evidence nájemních smluv včetně výběru poplatků, kontrola převodu bytů, kontrola evidence faktur a dodržování jejich splatnosti a řadu dalších

Při kontrolách nebyly zjištěny nedostatky.

Kontrola účetní uzávěrky

Při kontrole byly porovnány výsledovky a rozvahy se stavy na účtech, počáteční a konečný účet rozvázný a tiskopis daňového přiznání pro finanční úřad a všechny přílohy k němu náležející. Položky výsledovky odpovídají vyplněným řádkům daňového přiznání. Daňové přiznání bylo finančnímu úřadu odesláno datovou schránkou dne 11.4.2024.

Aktiva před zdaněním	Kč 209.144.409,41
Pasiva před zdaněním	Kč 209.139.164,50
Základ daně po odečtení nedaňových položek	Kč 128.534,--
Daň z příjmu	Kč 24.320,--
Zisk po odvodu daně	Kč 5.245,--
Vyloučené nedaňové náklady	Kč 98.969,--

Současně byly zkontrolovány návaznosti účtů týkající se majetku družstva, konečné stavy úvěrů k 31.12.2023. Zůstatky na úvěrových výpisech banky, stav majetku a fond členských podílů souhlasí s účetnictvím.

Konečné zůstatky na majetkových účtech jsou následující:

018 software	Kč 89.500,75
021 budova	Kč 1 134 805,00
022 montovaný sklad	Kč 20 212,50
024 inventář	Kč 610.784,48
Přístřešek na kola	Kč 29.678,62
031 pozemky	\Kč 144.807,--
221 banka	Kč 47.016.611,95
211 pokladna	Kč 39.877,--

Inventarizace jednotlivých účtů rozvahy byla provedena na jednotlivé účty rozvahy s rozpisem jednotlivých položek. Inventarizace byla provedena v souladu se zákonem o účetnictví a dani z příjmu. Nebyly zjištěny závady. Všechny inventarizační zápisy jsou řádně podepsány jmenovanými členy komisí a obsahují předepsané náležitosti..

Inventarizace byla provedena v souladu se směrnicí družstva o provádění inventarizací č. 7 a na základě pověření pracovníků k provedení inventury rozhodnutím jednání představenstva. K provedené inventarizaci, postupu komisí i následných zápisů o provedené inventarizaci nemá kontrolní komise připomínky.

Kontrolní komise konstatuje, že účetní uzávěrka byla provedena zodpovědně, daňové přiznání bylo podáno v řádném termínu a současně vyrovnána daň z příjmu dne 11.4.2024. Hospodaření střediska správy vykazuje zisk ve výši Kč 5.245,--.

Účetní uzávěrka a výsledek inventarizace byl schválen na jednání kontrolní komise dne 15.4.2024. Zápis z jednání komise byl předložen k projednání na zasedání představenstva družstva.

Mimo provádění kontrol účetnictví se členky kontrolní komise účastnily jednání představenstva, schůzek se zástupci samospráv objektů. Zprávy o kontrolách byly průběžně předkládány na jednání představenstva a byly k nim přijaty odpovídající závěry.

Závěr:

Vzhledem k tomu, že při kontrole inventarizace družstevního majetku za rok 2023 a při kontrole účetní uzávěrky za rok 2023 nebyly zjištěny nedostatky a vyhotovené doklady mají všechny potřebné náležitosti, doporučuje kontrolní komise tomuto shromáždění delegátů účetní uzávěrku za rok 2023 schválit a zisk ve výši Kč 5.245,-- převést do rezervního fondu družstva.

V České Třebové dne 15.4.2024

Zdeňka Renčínová – předsedkyně kontrolní komise
Jitka Baldíková – člen kontrolní komise

Zdeňka Renčínová
Jitka Baldíková

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

Usnesení čís. 1 / 2024

ze shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva, Lidická 240, Česká Třebová
konaného dne 14. května 2024

A) Shromáždění delegátů schvaluje :

1. Zprávu představenstva o činnosti za rok 2023.
2. Výsledek hospodaření družstva za rok 2023 uvedený ve výroční zprávě představenstva o činnosti družstva, který podle řádné účetní závěrky k 31.12.2023 vykazuje po zdanění zisk ve výši 5 245 Kč.
3. Účetní vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2023 tak, že zisk po zdanění ve výši 5 245 Kč bude převeden do rezervního fondu družstva.

B) Shromáždění delegátů bere na vědomí :

1. Zprávu kontrolní komise za rok 2023.

C) Shromáždění delegátů ukládá představenstvu :

1. Zajistit převedení zisku z hospodaření družstva za rok 2023 ve výši 5 245 Kč do rezervního fondu družstva. Termín: do 30.6.2024.
2. Průběžně sledovat možnost maximálního úročení finančních prostředků družstva.

Hlasování : pro 44... delegátů, proti 0... delegáti, zdrželi se 0... delegáti

Správnost usnesení ověřují svým podpisem zvolení členové návrhové komise.

Návrhová komise :

Renčínová Zdeňka



Ing. Kohoutek Pavel



Vaverka Robert

