

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

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ

Rok 2018

Datum: 10. května 2019

Obsah

INFORMACE O DRUŽSTVU	3
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA ZA ROK 2018.....	4
ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE ZA ROK 2018	6
BILANCE INVESTIC TECHNICKÉHO ÚSEKU ZA ROK 2018.....	6
HLAVNÍ EKONOMICKÉ UKAZATELE ZA ROK 2018	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. 2018 mělo družstvo 3 208 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. 2018: **6 5 0 4 1 8 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 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 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 2018

Shromáždění delegátů

V roce 2018 se konalo shromáždění delegátů dne 11. 6. 2018 v zasedacím sále na správě družstva. Podle presenční listiny byla účast delegátů 81,44 %. SD bylo usnášeníschopné. Na řádném SD byla projednána a schválena výroční zpráva, výsledky hospodaření včetně rozvahy a výkazu zisku a ztrát za rok 2017 včetně rozdělení zisku 706.951,58 Kč, plán hospodaření na rok 2019, úvěr a zástavu na rekonstrukci ČS 43.

Představenstvo

Představenstvo družstva v průběhu roku 2018 jednalo na 12 řádných schůzích s účastí členů představenstva 94,04 %.

Jako každý rok se uskutečnily jarní pracovní porady předsedů, techniků a delegátů příslušných samospráv, konaných v 03/2018 po jednotlivých lokalitách ve Varnsdorfu, Rumburku, Jiříkově, Šluknově s účastí 78,75 % a v 10/2018 společná podzimní porada všech lokalit s účastí 71,25 %.

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

Vybraná témata projednáváná 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).

Na správ družstva pracovalo 14 pracovníků THP a 1 údržbář.

Struktura správy družstva:

- úsek předsedy – asistentka předsedy, předseda, 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 nyní 1 pracovníka.

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, ve stávající době, kdy se počty bytů výrazně nemění, jsou stabilizovány co do počtu pracovníků včetně jejich školení a rozsahu činnosti.

Počet samospráv byl k 31.12.2018 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)

Chřibská: 2 samosprávy (ČS 64 a 71)

Krásná Lípá: 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 2018 pokračovala činnost představenstva v dalším postupu modernizace panelových domů. Byla zateplena samospráva č.44.

a) Plnění střednědobého plánu:

a.1) vyrovnané hospodaření družstva

a.2) modernizace objektů družstva, včetně zajištění financování

a.3) nabídka správy cizího bytového fondu

a.4) udržení pohledávek družstva za neplatiči 750,- 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 2018 také družstvo pracovalo s texty nových zákonů NOZ, ZOK a novými Stanovami SBDO Průkopník Varnsdorf.

Informace o družstvu SBDO Průkopník lze získat o 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 družstvo dokáže úspěšně hospodařit i v dynamickém období, kterým v posledních letech prochází, se opět potvrdila.

Ve všech aktivitách, které jsou pro naše družstvo hlavní činností a pro které bylo družstvo založeno, si dovoluji rok 2018 označit jako úspěšný.

Jan Mareš

předseda představenstva družstva

ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE ZA ROK 2018

Práce kontrolní komise se v roce 2018 řídila hlavně plánem, kontrola některých oblastí byla zařazena mimořádně.

Složení komise se ani v tomto období nezměnilo.

Inventarizaci jsme se zabývali, jako každý rok, počátkem loňského období, nedostatky zjištěny nebyly.

Účelem květnové kontroly bylo zjistit plnění dříve navržených opatření z kontroly webových stránek, kde některá opatření ještě nebyla splněna :

např. odstranění neaktuálních zpráv, nedoplnění „Zpravodajů“, nefunkčnost interaktivní mapy, nemožnost ověření aktuálnosti inzerátu, nefunkčnost odkazů u bytových družstev Teplice.

V současnosti je plánováno vytvoření nových webových stránek.

Při kontrole řešení stížností bylo zjištěno, že k datu kontroly nebyly uzavřeny 3 stížnosti: dvě na hluk sousedů a jedna na pokutu za neprovedený úklid.

Z mimořádné kontroly vybraných směrnic vyplynulo opatření novelizovat „Pracovní řád“.

Při namátkové kontrole DM a cestovného nebyly zjištěny závady.

Pro informovanost jsme doplnili vývojovou řadu průměrných výdělků na správě družstva. V roce 2017 došlo k nárůstu jak u pracovníků správy, kde byl index nárůstu průměrné měsíční mzdy 1,027, tak i pracovníků údržby, kde byl 1,023.

Poprvé jsme prověřovali řešení pojistných událostí. Pracovníci správy řešili pojistnou událost z roku 2017 na poškození střešní krytiny s odhadem škody cca 700 tis. Kč. I když vzniklé škody jsou již k datu kontroly odstraněné, pojišťovna plnění ještě neposlala (k 27.11.2018). Při řešení byla nutná intenzivní spolupráce s pracovníky pojišťovny.

Z namátkové kontroly požadavků ČS bylo navrženo jedno opatření: v případě konání výborové schůze, ukládat zápis na správě družstva, pro případné další zpracování požadavků, námětů či připomínek.

Doležalová Jana

předseda kontrolní komise

kk.sbdoprukopnikvdf@seznam.cz

BILANCE INVESTIC TECHNICKÉHO ÚSEKU ZA ROK 2018

V roce 2018 bylo sepsáno celkem 109 smluv o dílo, jejich souhrnná hodnota představuje celkem 31.871.362,- Kč (tabulka č. 1). Smlouvy o dílu jsou akce nad 30.000,- Kč (ovšem v první polovině roku byly do smluv zahrnuty taktéž akce nad 20.000,- Kč). Finanční rozdíl oproti roku 2017 vykazuje nárůst o cca. 2 mil. Kč, ovšem velký skok je vidět právě na počtu uzavřených smluv (30 smluv), který je zapříčiněn prováděním drobnějších prací. Tento jev zapříčinil stav, kde jsou až na výjimky všechny objekty po rekonstrukci (zateplení, okna, apod.), rekonstrukce výtahů a jejich financování je také téměř u konce.

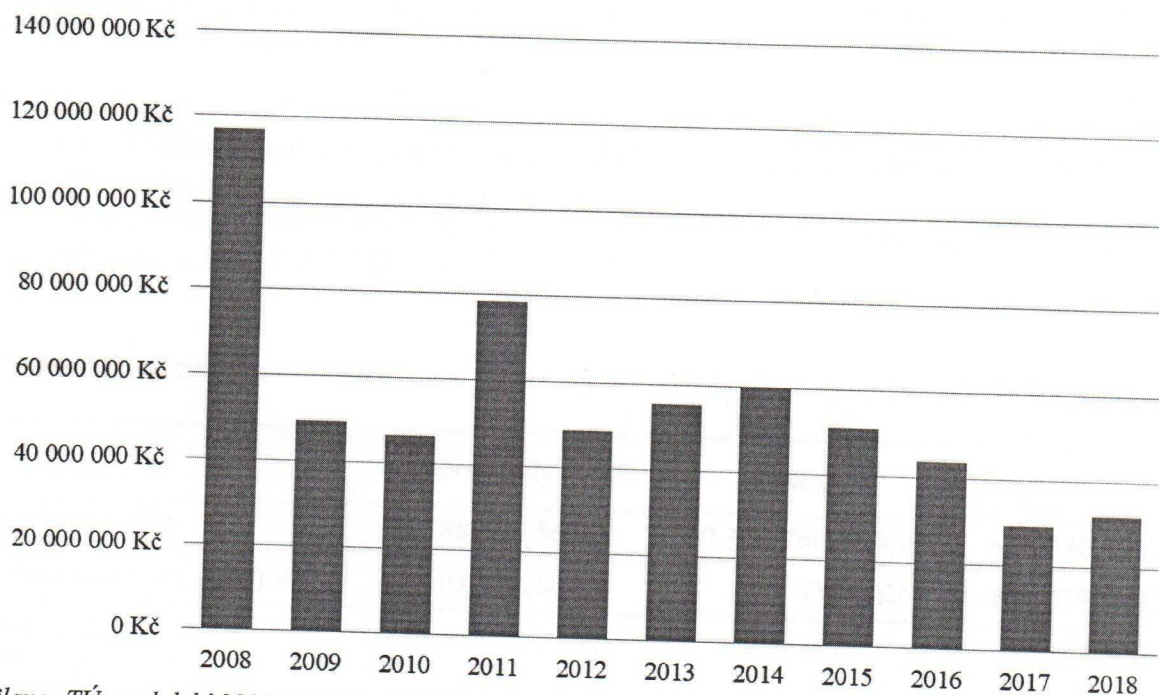
Rok 2018 byl přelomový také z personálního hlediska. Údržba SBDO zaměstnává v současnosti jediného údržbáře, který provádí drobnější opravy. Havarijní službu nyní zajišťuje externí firma. Personální změny proběhly taktéž na technickém úseku na správě SBDO. Přes všechny tyto změny nedošlo k žádnému prodlení, či výpadku poskytovaných služeb.

Údržba SBDO provedla 536 požadavků pro členské samosprávy v celkové hodnotě 869.169,29 Kč (výrazný pokles oproti loňskému roku je z důvodu snížení počtu údržbářů).

Havarijní služba vyjela k 11 případům, jejichž celková finanční hodnota představuje 11.777,96 Kč.

Celkové rekonstrukce PD	8 220 414 Kč
Oprava střešního pláště vč. zateplení	4 236 400 Kč
Kotelny	1 177 669 Kč
Elektroinstalace, STA, Kamery	3 009 059 Kč
Rozvody (kanalizace, voda, apod.)	2 145 808 Kč
Malování, lino, dlažba, madla, dveře, zednické práce	13 082 012 Kč

Tabulka 1



Bilance TÚ za období 2008-2018 (jen SOD)

Jan Pianka
vedoucí technického úseku

HLAVNÍ EKONOMICKÉ UKAZATELE ZA ROK 2018

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

V roce 2018 účetnictví družstva bylo kontrolované 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. 2018	77.204.605,95 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy z předpisu	58.639.083,87 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy na plánovanou opravu výtahů	6.361.426,00 Kč
Mimořádné příspěvky do dlouhodobé zálohy	317.965,17 Kč
Dotace do úroku	2.567.596,57 Kč
Vnitropůjčky	6 693.124,96 Kč
Čerpání dlouhodobé zálohy	68.362.632,89 Kč
Konečný stav dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2018	83.421.169,63 Kč
Z toho zůstatek dl. zálohy - výtah k 31. 12. 2018	-1.257.732,80 Kč
Nesplacené faktury firmy OTIS ve výši	1 952.550,60 Kč

Přehled úvěrů družstva

- 16 investičních úvěrů na pořízení domu, jejichž nesplacený zůstatek k 3. 12. 2018 činí 12 401 tis. Kč
- 51 komerčních úvěrů u ČSOB, a.s. na opravy bytového fondu, jejichž nesplacený zůstatek k 31. 12. 2018 činí 116.581 tis. Kč

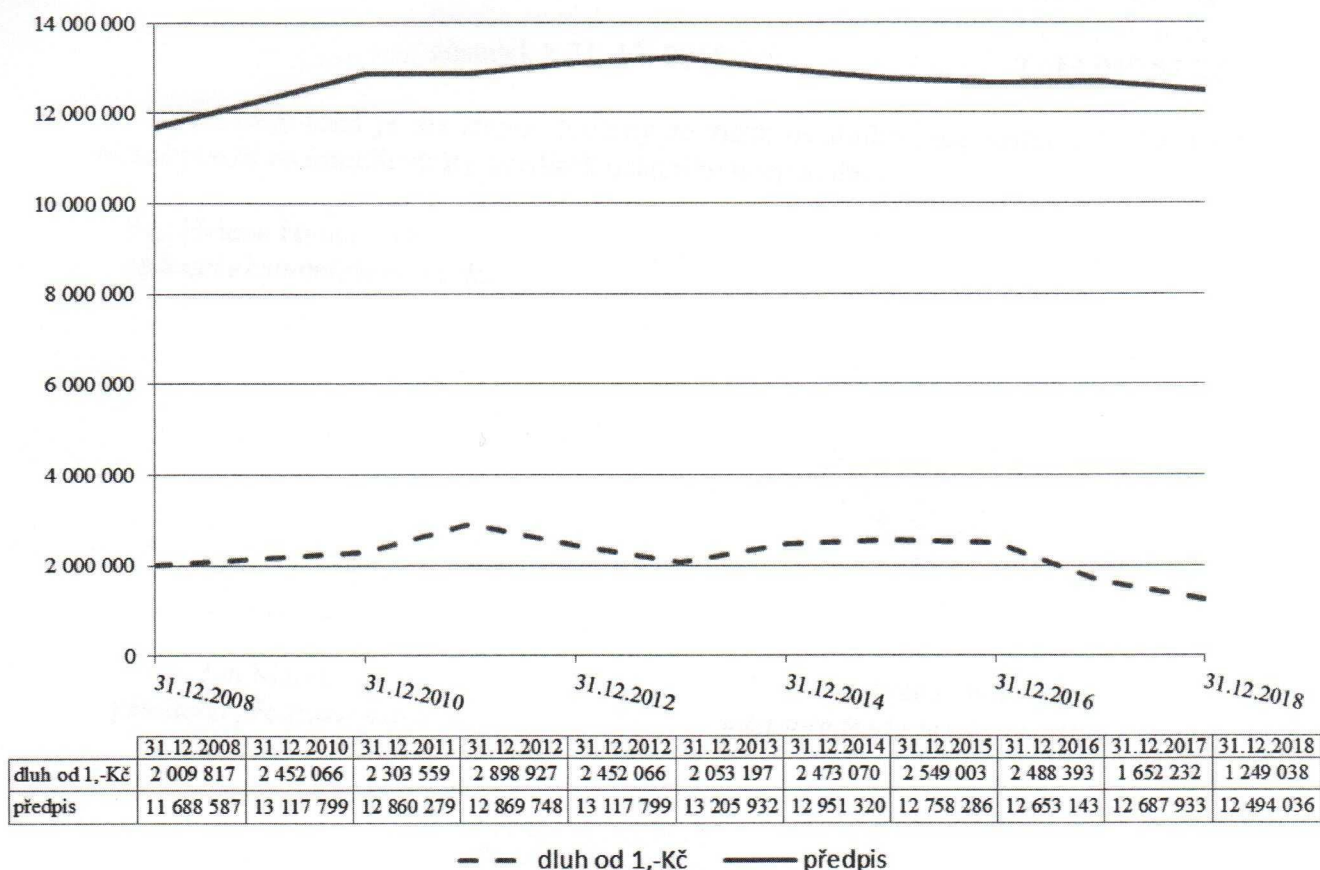
Hospodaření nebytových středisek v roce 2018

	Náklady	Výnosy	Rozdíl (+ zisk, - ztráta)
správa bytů (100)	9 788 680,56 Kč	10 364 760,86 Kč	576 080,30 Kč
kotelna v likvidaci (136)	103 122,50 Kč	43,00 Kč	-103 079,50 Kč
údržba (200)	889 844,19 Kč	856 426,62 Kč	-33 417,57 Kč
doprava (500)	167 314,89 Kč	165 642,00 Kč	- 1 672,89 Kč
151+551+561	39 624,29 Kč	127 992,00 Kč	88 367,71 Kč
součet za všechna nebytová střediska	10 988 586,43 Kč	11 514 864,48 Kč	526 278,05 Kč

Výsledkem hospodaření družstva za rok 2018 je zisk 526 278,05 Kč.

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

V roce 2018 bylo:



Povoleno: 281 pronájmů
Realizováno: 147 převodů členských práv

Dluh k 31. 12. 2018 je 1 249.038,- Kč. Počet neplatičů 143.

Průměrný dluh na jednu bytovou jednotku činí k 31.12.2018 388,- Kč.

Průměrný měsíční předpis za rok 2018 je 12.494 tisíc Kč.

V roce 2018 došlo k razantnímu snížení dluhu, i když počet neplatičů nepatrně vzrostl. Je to odraz stálé práce s neplatiči, ale i ekonomické situace na trhu s prací. 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, jako je vyloučení, výpovědi z nájmu a konečné vyklizení bytu.

V uplynulém roce bylo:

vystaveno 586 upomínek
sepsáno 2 dohody o splátkách dluhu
podáno 16 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. 2018; 11.594.623,37 Kč
tvorba ze zisku a splátek . 550.523,67 Kč
zůstatek k 31.12.2018 12.145.147,04 Kč

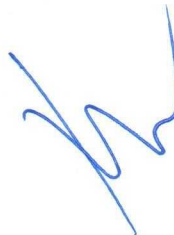
Nedělitelný fond:	stav k 1. 1. 2018	7.511.778,17 Kč
	tvorba ze zisku	172.271,40 Kč
	zůstatek k 31. 12. 2018	7.684.049,57 Kč

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



Jan Mareš
předseda představenstva



Mgr. Ivana Dudková
místopředseda představenstva

Stavební bytové družstvo občanů
PRŮKOPNÍK
Štefánikova ul. č. 454 ⑨
poštovní schránka 10
407 47 VARNSDORF

Prezentace vybraných údajů z účetní závěrky

Účetní závěrka v plném rozsahu je zveřejněna ve sbírce listin obchodního rejstříku.

Obchodní jméno : **Stavební bytové družstvo občanů Průkopník**
 Sídlo : **Štefánikova 454, Varnsdorf, 407 47**
 Ke dni

IČO : **00041530**
 zveřejňuje podle §20 zák.č. 563/91 Sb. hlavní údaje z účetní

závěrky
 dne **31.12.2018**

ověřené auditorem (obch. jméno) + číslo oprávnění
 auditorský výrok :

ROZVAHA (v tis. Kč) :

	Aktiva celkem	běžný rok 973844	minulý rok 988315		Pasiva celkem	běžný rok 973844	minulý rok 988315
A	Pohledávky za upsaný kapitál	0	0	A	Vlastní kapitál	650418	647396
B	Stálá aktiva	664862	660262	A.I.	základní kapitál	293788	292316
B.I.	dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	A.II.	kapitálové fondy	335754	334741
B.II.	dlouhodobý hmotný majetek	664862	660262	A.III.	fondy tvořené ze zisku	20350	19632
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	526	707
C	Oběžná aktiva	308980	328045	B	Cizí zdroje	323403	340896
C.I.	zásoby	269	372	B.I.	rezervy	0	0
C.II.	dlouhodobé pohledávky	96280	121336	B.II.	dlouhodobé závazky	85409	83012
C.III.	krátkodobé pohledávky	88107	90104	B.III.	krátkodobé závazky	109042	104132
C.IV.	krátkodobý finanční majetek	124324	116233	B.IV.	bankovní úvěry a výpomoci	128952	153752
D	Časové rozlišení	8	8	B.IV.1.	z toho : dlouhodobé bank. úv.	106698	129666
				C	Časové rozlišení	23	23

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (v tis. Kč) :

I+II	Výkony a prodej zboží	45421	49647	*	Provozní výsl. hospodaření	4652	5638
I+II.1.	z toho: tržby za prodej vl. výr., služeb a zboží	45421	49647	M	Změna stavu rezerv, opr. položek	0	0
II.2.	Změna vnitr. zás. vl. výr. stavu	0	0	VI+...+XII	Jiné finanční výnosy	465	234
II.3.	Aktivace	0	0	J+...+P	Jiné finanční náklady	4591	5165
A+B	Výk. spotř. a nákl. na prod. zboží	31799	34639	*	Finanční výsl. hospodaření		
+	Přidaná hodnota	13622	15008		vč. daně z příjmu z běžné čin.	-4126	-4931
C	Osobní náklady	10446	10918	**	Výsl. hosp. za běžnou činnost	526	707
E	Odpisy dl. nehm. a hm. majetku	259	259	XIII	Mimořádné výnosy	0	0
G	Změna rezerv, opr. položek stavu	-27	-90	R+S	Mimořádné náklady	0	0
III+IV+V	Jiné provozní výnosy	2998	3174	*	Mimořádný výsl. Hospodaření	0	0
D+F+H+I	Jiné provozní náklady	1290	1457	***	Výsl. hosp. za účet. období	526	707
				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	6383	Pohledávky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
**Peněž. tok z investiční činnosti	-4802	Závazky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
**Peněž. tok z finanční činnosti	6510	HIM zat. zástav právem nebo věcným břemenem :	0