

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

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ

Rok 2019

Datum: 10. května 2020

Obsah

Informace o družstvu.....	3
Zpráva představenstva za rok 2019	4
Zpráva kontrolní komise za rok 2019.....	5
Bilance investic technického úseku za rok 2019.....	6
Hlavní ekonomické ukazatele za rok 2019.....	7

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. 2019 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. 2019: **6 5 3 1 0 1 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 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 do 30. 6. 2019, od 1. 7. 2019 člen
Mgr. Ivana Dudková	- místopředseda
Ing. Lubomír Bílek	- člen
Eva Drchotová	- člen
Ing. Helena Hynčicová	- člen
Miloš Neuwirt	- člen
Hynek Raichart	- člen do 30. 6. 2019, od 1. 7. 2019 předseda

Kontrolní komise:

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

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA ZA ROK 2019

V roce 2019 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).

Ve sledovaném období představenstvo zasedalo v těchto termínech: 30. 1., 27. 2., 27. 3., 24. 4., 22. 5., 26. 6., 24. 7., 28. 8., 25. 9., 23. 10., 20. 11. a 11. 12.

Účast členů představenstva při těchto zasedáních byla téměř 100% (97,6%) 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. 24/12-18 ze dne 12. prosince 2018. V souladu s tímto plánem představenstvo v průběhu roku projednalo ekonomické záležitosti družstva ke konci roku 2018 a při každém proběhlém čtvrtletí roku 2019 (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 představenstvo projednalo a popřípadě schválilo 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).

V průběhu roku 2019 představenstvo v rámci své kompetence také řešilo:

problematiku parkování na sídlišti ve Varnsdorfu, možné řešení při výskytu legionelly v rozvodech teplé vody, převod kotelny v Jiříkově, privatizaci bytových domů Vrchlického čp. 15 a 20 v Rumburku, převod podílu bytových jednotek s Městem Jiříkov, instalaci systému online sběru dat odečtů spotřeby tepla a teplé vody v souvislosti s novelou EED, realizaci chemického čištění otopných soustav a vznik SVJ 5. května, Varnsdorf.

Při mimořádném jednání představenstva ze dne 22. května 2019 byla přijata rezignace stávajícího předsedy představenstva p. Jana Mareše na funkci předsedy představenstva ke dni 30. června 2019. Zároveň došlo k volbě nového předsedy představenstva, kterým se stal p. Hynek Raichart, a to s účinností od 1. července 2019.

Z každého jednání představenstva je vypracován zápis, který je uložen v kanceláři předsedy představenstva. Zároveň je rozeslán každému správci členské samosprávy a kontrolní komisi. Při každém jednání představenstva byl přítomen zástupce ekonomického, technického a členského úseku a 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 4. 5. - 11. března 2019 po lokalitách Varnsdorf, Velký Šenov, Vilémov, Dolní Poustevna, Jiříkov, Rumburk, Krásná Lípa a Chřibská za účasti 102 členů družstva. Hlavním tématem byla problematika GDPR, personální změny na TÚ, výstavba optické sítě v lokalitách Jiříkov a Rumburk, parkování na

sídlí ve Varnsdorfu, pravidla pro převody bytů dle zákona č. 72/1994 Sb., a organizační sdělení p. Jana Mareše, předsedy představenstva o jeho ukončení funkce k 30. červnu 2019.

Podzimní porada správců se konala dne 14. října 2019 v zasedacím sále SBDO Průkopník za účasti 67 členů družstva. Tuto poradu již v celém průběhu řídil nově zvolený předseda představenstva Hynek Raichart. Mimo standardních záležitostí podaných od jednotlivých úseků správy družstva byla při této poradě projednána změna tel. vysílacího standardu DVB-T na DVB-T2, aktualizace výborů a delegátů samospráv vzhledem ke konci mandatury a instalace systému online sběru odečtů – „Techem portál“

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

V roce 2019 se konalo shromáždění delegátů 10. června 2019 v zasedacím sále na správě družstva s účastí 82, 7% z 81 pozvaných delegátů. Na tomto řádném shromáždění delegátů byla schválena Zpráva o hospodaření včetně rozvahy a výkazu zisku a ztrát za rok 2018 s řádnou roční uzávěrkou s výsledkem hospodaření – nebytová střediska zisk 526. 278, 05 Kč s rozdělením na nedělitelný fond 88. 367, 71 Kč, fond soc. potřeb 52. 627, 80 Kč, a rizikový fond 385. 282, 54 Kč. Dále byla schválena novela pravidel převodu bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., která prodloužila platnost stávajících žádostí o převod bytu do osobního vlastnictví do roku 2030; aktualizace pravidel pro měření a účtování nákladů na teplo a studenou vodu a převod budovy bývalé kotelny do vlastnictví ČRS Jiříkov za cenu 400. 000,- Kč. SD dále rozhodlo o valorizaci správního poplatku - člen družstva 171,- Kč a člen družstva vlastník 184,- Kč. Závěrem vzalo SD na vědomí informaci o změně v představenstvu v rámci mimořádného jednání představenstva ze dne 22. května 2019.

Hynek Raichart
předseda představenstva

ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE ZA ROK 2019

Činnost kontrolní komise se v tomto období vlivem mimořádné situace mírně protáhla, jinak se řídila hlavně plánem. Stížnost jsme od členů žádnou neobdrželi. Ke změně složení komise nedošlo.

Inventarizaci jsme se zabývali počátkem roku 2019 i roku 2020. Inventury byly odsouhlaseny dle jednotlivých oblastí bez závad. Rovněž inventarizace členských samospráv byly odevzdány bez závad.

Doporučeno bylo označit opětovně některé předměty, u nichž vlivem častého používání štítky odpaly.

Již v loňské zprávě jsme vás informovali o řešení pojistných událostí zaměstnanci správy družstva. I v roce 2019 jsme věnovali pozornost průběhu jednání s pojišťovnou ohledně úhrady vyčíslené škody na ČS 76. Nedlouho po našem prověřování v měsíci říjnu přišla úhrada. Nutno však říci, že ke zpoždění úhrady došlo vlivem průtahů ze strany pojišťovny.

Z kontroly nových webových stránek bylo navrženo několik doporučení, jako např.: doplnit odkazy na stránky (odkaz byl na prázdné stránky), v dokumentech ekonomického útvaru byl formulář „Přeplatek vyúčtování“ s napevno uvedeným rokem 2017 (nelze přepsat). V době kontroly nebyl ještě úplný seznam členských samospráv. Doporučena byla i změna uložení zpráv o hospodaření v jednotlivých letech (r. 2018 byl umístěn mimo řadu).

Komise se na svém jednání zabývala i využitím dosazených správců.
Přehled výkazů odpracovaných hodin správců za III. čtvrtletí 2019

ČS 12 správce s výborem 72 hodin

ČS 22 správce s výborem 60 hodin

ČS 41 správce s výborem 75 hodin

ČS 53 správce bez výboru 91,5 hodiny

ČS 74 správce bez výboru 102 hodin

Celkem odpracováno za čtvrtletí 400,5 hod.

Této oblasti je nutné se věnovat v budoucnu a přijímat opatření, která pomohou práci na členských samosprávách.

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

Doležalová Jana

předseda kontrolní komise

kk.sbdoprukopnikvdf@seznam.cz

BILANCE INVESTIC TECHNICKÉHO ÚSEKU ZA ROK 2019

V roce 2019 bylo sepsáno celkem 64 smluv o dílo, jejich souhrnná hodnota představuje celkem 16.366.152,- Kč (viz. tabulka č. 1). Smlouvy o dílu jsou pouze plánované akce převyšující částku 30.000,- Kč. Z výše uvedených čísel je vidět značný propad počtu uzavřených smluv, přičemž tento jev signalizuje nynější kvalitu bytového fondu, kdy je převážná část základních bytových potřeb (obvodové a střešní pláště, okna a dveře, výtahy, rozvody, apod.) již opravená, či zrekonstruovaná.

V roce 2019 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. Havarijní služba byla také zajištěna již externí firmou, přičemž tato nová spolupráce po celý rok vykazovala velmi dobré výsledky.

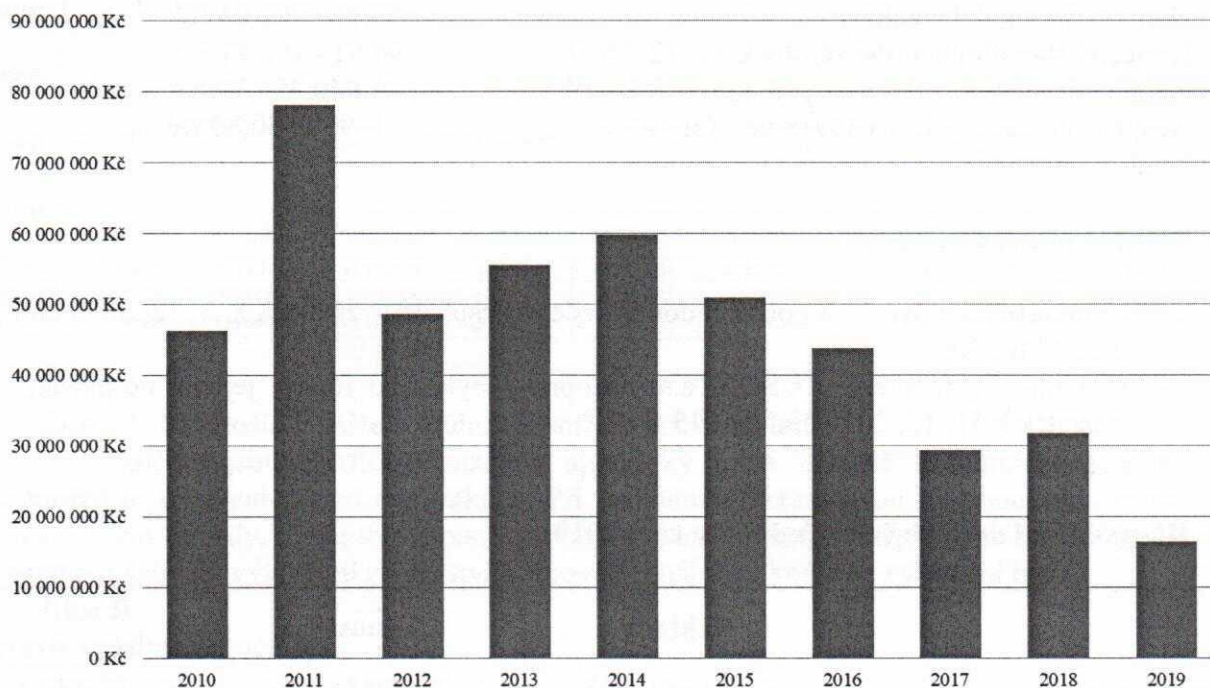
Údržba SBDO provedla prostřednictvím jediného pracovníka 368 požadavků pro členské samosprávy v celkové hodnotě 506.026,07 Kč. Podobně jako u smluv o dílo i zde je značný pokles oproti předchozímu období, ten byl ovšem zapříčiněn jednak výkonem drobnějších prací a následně též dlouhodobou nemocenskou údržbáře. Havarijní služba vyjela k 42 případům.

Kromě výše uvedených investic je nutné započítat další dodavatelské údržbářské práce bytového fondu ve výši 9.537.227 Kč. Jde o práce doplňující naši údržbu, havarijní situace a taktéž jakákoliv investice do výše 30.000,- Kč. Nezanedbatelnou část dalších nákladů představují revizní práce v hodnotě 730.190,65 Kč a samozřejmě cejchování vodoměrů v hodnotě 1.027.102 Kč.

Celkové investiční náklady pro opravu a údržbu bytového fondu představuje částka ve výši 28.166.697,72 Kč.

Opravy střešního pláště, opravy fasád, zateplení	3 867 079 Kč
Kotelny	459 874 Kč
Elektroinstalace, STA, kamery, zvonky, apod.	1 768 588 Kč
Exteriérové práce (chodníky, přístřešky, odvodnění, apod.)	5 363 963 Kč
Interiérové práce (malování, lino, dlažba, madla, dveře, zednické práce, apod.)	4 906 648 Kč

Tabulka č.1.



Bilance TÚ za období 2010-2019 (jen SOD)

Jan Pianka
vedoucí technického úseku

HLAVNÍ EKONOMICKÉ UKAZATELE ZA ROK 2019

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 3 nástavbové byty na samosprávách v Jiříkově (ČS 15,55,56), vybudované ve spolupráci s Městem Jiříkov.

V roce 2019 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. 2019	83.421.169,63 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy z předpisu	60.438.518,46 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy na plánovanou opravu výtahů	2.988.800,00 Kč
Mimořádné příspěvky do dlouhodobé zálohy	1 935.974,55 Kč
Dotace do úroku	2.321.069,22 Kč
Dotace šedá voda	65 500,00 Kč
Vnitropůjčky	1 763.056,00 Kč
Čerpání dlouhodobé zálohy	58.119.922,05 Kč
Konečný stav dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2019	94.814.165,81 Kč
Z toho zůstatek dl. zálohy - výtah k 31. 12. 2019	-1.040.393,70 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. 2019 činí 11 347 tis. Kč
- 47 komerčních úvěrů u ČSOB, a.s. na opravy bytového fondu, jejichž nesplacený zůstatek k 31. 12. 2019 činí 94 013 tis. Kč

Hospodaření nebytových středisek v roce 2019

	Náklady	Výnosy	Rozdíl (+ zisk, - ztráta)
správa bytů (100)	10 399 584,16 Kč	11 228 903,65 Kč	829 319,49 Kč
kotelna v likvidaci (136)	581 202,78 Kč	2 503 051,00 Kč	1 921 848,22 Kč
údržba (200)	471 521,84 Kč	464 317,54 Kč	-7 204,30 Kč
doprava (500)	94 375,84 Kč	105 484,40 Kč	11 108,56 Kč
151+551+561	23 449,00 Kč	120 746,00 Kč	97 297,00 Kč
součet za všechna nebytová střediska	11 570 133,62 Kč	14 422 502,59 Kč	2 852 368,97 Kč

Výsledkem hospodaření družstva za rok 2019 je zisk 2 852 368,97 Kč.

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

V roce 2019 bylo:

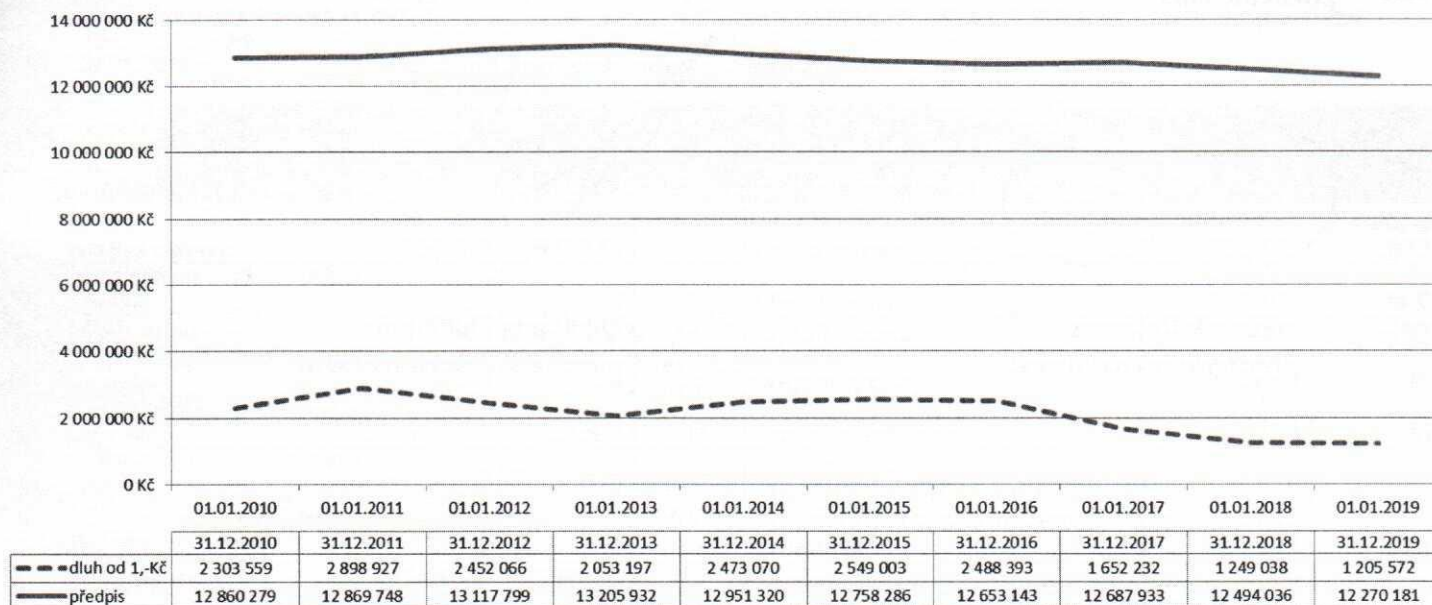
Povoleno: 328 pronájmů
Realizováno: 183 převodů členských práv

Dluh k 31. 12. 2019 je 1 205.572,- Kč. Počet neplatičů 132.

Průměrný dluh na jednu bytovou jednotku činí k 31.12.2019 374,- Kč.

Průměrný měsíční předpis za rok 2019 je 12.270 tisíc Kč.

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



V roce 2019 došlo k snížení dluhu a k snížení počtů 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	595 upomínek
sepsáno	7 dohod o splátkách dluhu
podáno	21 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.

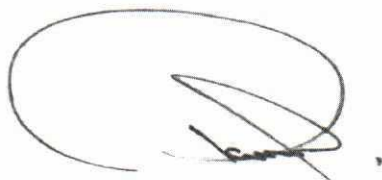
Rizikový fond:	stav k 1. 1. 2019;	12.145.147,04 Kč
	tvorba ze zisku a splátek	385.282,54 Kč
	zůstatek k 31.12.2019	12.530.429,58 Kč
Nedělitelný fond:	stav k 1. 1. 2019	7.684.049,57 Kč
	tvorba ze zisku a korekce	17.672,71 Kč
	zůstatek k 31. 12. 2019	7.701.722,28 Kč

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 je pro naše družstvo volební rok. Budeme volit představenstvo družstva a kontrolní komisy.

Začátek roku byl z důvodu rozšíření onemocnění koronavirem SARS CoV-2 složitější, ale věříme, že vzhledem k velikosti družstva, situaci zvládneme a budoucnost družstva nebude poznamenána.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, loopy 'H' followed by a smaller, more complex flourish.

Hynek Raichart
předseda představenstva

A handwritten signature in black ink, featuring a sharp, angular 'I' followed by a series of connected, wavy lines.

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 : **31.12.2019** ověřené auditorem (obch. jméno) + číslo oprávnění
 dne : **31.12.2019** auditorský výrok :

ROZVAHA (v tis. Kč) :

	Aktiva celkem	běžný rok 959115	minulý rok 973844		Pasiva celkem	běžný rok 959115	minulý rok 973844
A	Pohledávky za upsaný kapitál	0	0	A	Vlastní kapitál	653100	660418
B	Stálá aktiva	664754	664862	A.I.	základní kapitál	294703	293788
B.I.	dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	A.II.	kapitálové fondy	334664	335754
B.II.	dlouhodobý hmotný majetek	664754	664862	A.III.	fondy tvořené ze zisku	20881	20350
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	2852	526
C	Oběžná aktiva	294360	308980	B	Cizí zdroje	305992	323403
C.I.	zásoby	248	269	B.I.	rezervy	0	0
C.II.	dlouhodobé pohledávky	72581	96280	B.II.	dlouhodobé závazky	95132	85409
C.III.	krátkodobé pohledávky	89487	88107	B.III.	krátkodobé závazky	105500	109042
C.IV.	krátkodobý finanční majetek	132044	124324	B.IV.	bankovní úvěry a výpomoci	105360	128952
D	Časové rozlišení	1	2	B.IV.1.	z toho : dlouhodobé bank. úv.	83646	106698
				C	Časové rozlišení	23	23

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (v tis. Kč) :

I+II	Výkony a prodej zboží	46182	45421	*	Provozní výsl. hospodaření	5458	4652
I+II.1.	z toho: tržby za prodej vl. výr., služeb a zboží	46182	45421	M	Změna stavu rezerv, opr. položek	0	0
II.2.	Změna vnitř. zás. vl. výr. stavu	0	0	VI+...+XII	Jiné finanční výnosy	1192	465
II.3.	Aktivace	0	0	J+...+P	Jiné finanční náklady	3798	4591
A+B	Výk. spotř. a nákl. na prod. zboží	33787	31799	*	Finanční výsl. hospodaření		
+	Přidaná hodnota	12395	13622		vč. daně z příjmu z běžné čin.	-2606	-4126
C	Osobní náklady	10504	10446	**	Výsl. hosp. za běžnou činnost	2852	526
E	Odpisy dl. nehm. a hm. majetku	159	259	XIII	Mimořádné výnosy	0	0
G	Změna rezerv, opr. položek stavu	-7	-27	R+S	Mimořádné náklady	0	0
III+IV+V	Jiné provozní výnosy	5494	2998	*	Mimořádný výsl. Hospodaření	0	0
D+F+H+I	Jiné provozní náklady	1775	1290	***	Výsl. hosp. za účet. období	2852	526
				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	-3404	Pohledávky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
**Peněž. tok z investiční činnosti	1923	Závazky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
**Peněž. tok z finanční činnosti	921	HIM zat. zástav právem nebo věcným břemenem :	0