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

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ

Rok 2024

Datum: 12. května 2025

Obsah

Informace o družstvu 3
Zpráva představenstva za rok 2024 4
Zpráva kontrolní komise za rok 2024 5
Bilance investic technického úseku za rok 2024 6
Hlavní ekonomické ukazatele za rok 2024 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 Zákona o obchodních korporací. 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. 2024 mělo družstvo 3 210 členů bydlících a 29 členů nebydlících. Celkem družstvo vlastní 78 bytových domů s 3075 bytů vlastních a 143 bytů převedených do osobního vlastnictví členů. Družstvo má 8 bytů ve společenství vlastníků, kde je zároveň členem výboru.

Vlastní kapitál k 31.12.2024: **6 7 7 4 2 5 tis.** K č

Mezi další činnosti družstva patří správa bytů ve vlastnictví jiných osob než vlastních členů, včetně vedení účetnictví.

Družstvo provozuje malé domovní kotelny, zabezpečuje z nich dodávku tepla pro členy družstva.

V loňském roce družstvo spravovalo společenství vlastníků jednotek ve Varnsdorfu, Krásné Lípě, Rybništi a ve Chřibské.

Družstvo se řídí stanovami, které jsou tvořeny dle platných zákonů a schvalovány shromážděním delegátů - nejvyšším orgánem družstva. Stanovy jsou evidovány v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem. Od 1. 1. 2022 nabyly účinnosti stanovy schválené na shromáždění delegátů, které se konalo v září 2021. V roce 2022 došlo na shromáždění delegátů konaném 6. 6. 2022 k doplnění platných stanov o Domovní řád. Účinnost doplněných stanov je od 7. 6. 2022.

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
Ivanka Riegerová	- člen
Ing. Ladislav Růžička	- člen

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA ZA ROK 2024

Představenstvo družstva se v roce 2024 pravidelně sešlo dle sestaveného pracovního obsahového plánu při 12 jednáních s celkovou průměrnou účastí 93%. Lze tedy konstatovat, že představenstvo při každém jednání bylo usnášení schopné. Návrh obsahového plánu je před počátkem roku projednán a schválen s pevně stanovenými termíny pro samotné jednání představenstva, společné porady předsedů, správců a delegátů a shromáždění delegátů.

Z každého jednání představenstva je vypracován zápis, který je uložen v kanceláři předsedy představenstva. Zároveň je rozesílán 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.

V rámci své celoroční činnosti pro správu družstva se představenstvo běžně zabývá:

- ekonomickými záležitostmi
- právními záležitostmi
- pojištěním majetku
- činností jednotlivých členských samospráv
- záležitostmi členského úseku (převody a pronájmy bytů)
- záležitostmi technického úseku (rekonstrukce, opravy a následná projednání smluv)
- legislativními záležitostmi ve vztahu k novelizacím jednotlivých zákonů a vyhlášek
- stížnostmi, podněty a připomínkami

Souběžně s touto každoroční činností, zabezpečující chod družstva, se představenstvo věcněji zabývalo takřka po celý rok dodávkou systému vytápění s TČ a FVE v ČS 45, zvláště problematikou odpojení objektu od rozvodu CZT. Realizací kompletní opravy omítky budovy správy družstva. Dále transformací Sdružení občanů obytného domu 458/119 a 530/13, Na Valech v Rumburku, řešením mimořádné situace v b. j. č. 055/1058/019 z hlediska vyklizení a součinnosti při dědickém řízení, řešením nelegálního pobytu v b. j. č. 024/034/003 ve vztahu s dědickým řízením na nezletilé osoby. V rámci právních záležitostí zvláště letitým soudním řízením č. j. 15011/2017 ve věcí zamítnutí nároku na úhradu škody za způsobenou újmu.
V poslední řadě představenstvo řešilo aktualizaci směrnic vzhledem k legislativním změnám, a to především úpravu směrnice pro odměňování DPČ a DPP z důvodu novelizace zákoníku práce v rámci implementace směrnic EU a úpravu pravidel pro měření a rozúčtování úhrad za teplo, teplou a studenou vodu z důvodu změny poměru základní a spotřební složky.

Jednou z dalších činností představenstva je příprava a konání společné jarní porady předsedů, správců a delegátů a podzimní porady předsedů a správců.
Jarní porada předsedů, správců a delegátů se konala po lokalitách ve dnech 4, 5, a 11. března 2024. Hlavním tématem byly záležitosti související s legislativními změnami (zpřístupnění portálu TECHEM, již zmiňovaná změna při rozúčtování tepla a změny při dohodách DPČ a DPP, požadavek bezúhonnosti u všech volených orgánů družstva a informace o změnách při kontrolách systému vytápění)

Při podzimní poradě předsedů a správců, která se konala 7. října 2024, došlo mimo standardních záležitostí i k projednání procesního postupu ohledně voleb do orgánů družstva. Zvláště voleb do představenstva a kontrolní komise vzhledem k blížícímu se ukončení mandátu.

Představenstvo družstva má dle stanov také ve své kompetenci přípravu a svolání shromáždění delegátů, které je nejvyšším orgánem družstva. Shromáždění delegátů se konalo 10. června 2024 za účastí 78% delegátů.

Shromáždění delegátů na návrh představenstva nepřistoupilo vzhledem k vysoké roční inflaci k valorizaci správního poplatku. Dále byl schválen předložený návrh zprávy o hospodaření včetně rozvahy, výkazu zisku a ztrát za rok 2023 s řádnou roční uzávěrkou s výsledkem hospodaření – nebytová střediska zisk 2 904 3051,68 Kč s rozdělením tohoto zisku do fondu sociálních potřeb ve výši 58.086,- Kč a rizikového fondu ve výši

2 846 219,68Kč. Z dalších bodů bylo projednána a schválena aktualizace Pravidel pro měření a rozúčtování úhrad za teplo, teplou a studenou vodu a úpravy administrativních poplatků za vratku přeplatku poukázkou B.

Hynek Raichart
předseda představenstva

ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE ZA ROK 2024

Zákon o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. specifikuje ve svých paragrafech činnost orgánů družstva a z toho vyplývá, že „Kontrolní komise“ kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Rovněž dává dle § 716 stanovisko k návrhu na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo k úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.

Komise se scházela v roce 2024 sice v neúplném složení, ale svou činnost vykonávala pravidelně a zodpovědně, proto všem členům komise děkuji za nasazení, se kterým tuto činnost vykonávali.

Poděkování patří i zaměstnancům družstva, kteří s námi spolupracovali a připravovali nám podklady, po celé volební období, ke kontrolám dle našich požadavků.

V roce 2024 jsme provedli namátkovou kontrolu vyřízení pojistných událostí, kde navrženým opatřením bylo, aby všechny dokumenty vystavené pracovníkem správy družstva obsahovaly i datum vyhotovení.

Při kontrole vyřízení zaslaných stížností bylo shledáno, že jsou vyřizovány včas, bez zbytečných průtahů a návazných stížností a řešení.

V současnosti je řešena stížnost rušení nočního klidu, kterou nejprve řešil předseda SBDO, návazně obdržela stížnost i kontrolní komise. Při prověřování členové komise navštívili oba sousedící byty a nezjistili příčinu hluku. Bylo dohodnuto, že komisi sousedé ihned informují o opakování předmětu stížnosti. Zatím jsme neobdrželi další oznámení o rušení nočního klidu.

Při kontrole pokladny, inventarizace, vývoje mzdových nákladů, postupu žádosti o povolení dočasného pronájmu bytů (nahlášení, schválení) od členů družstva a kontrole plateb nájemného (platby v hotovosti činily 0,63 % z celkových plateb) nebyly shledány závady, proto nebylo navrženo opatření.

Při kontrole pracovní doby (ve 13,45 hod.) opatření bylo navrženo, neboť v době kontroly neměli někteří zaměstnanci ještě zapsán příchod do práce.

Na schůzce kontrolní komise byly projednány i připomínky ze samospráv k ročnímu vyúčtování nákladů na byt za rok 2023. Chyběl přehled zálohových plateb, což se členům pak v ročním souhrnu špatně kontrolovalo.

Také z tohoto důvodu se zaslané částky lišily od převzatého vyúčtování (opravná vyúčtování předávali správci). Komise navrhla opatření, aby byl formulář vyúčtování upraven.

Prověřování stavu majetku na správě družstva proběhlo výběrovým způsobem v kanceláři č. 9 (technický úsek) a na půdě č. 4 v budově správy SBDO podle předloženého seznamu k 31.12.2023 a porovnáním se skutečným stavem.

Kontrolou návrhu na vyřazení majetku ze dne 31.12.2023 (jednalo se o šest položek v celkové pořizovací ceně 22 797,40 Kč) bylo zjištěno, že DHM byl vyřazen a zlikvidován. Toto bylo doloženo dokladem ze dne 16.2.2024, likvidaci zajistila firma EKO servis Varnsdorf a.s.

Doležalová Jana
předseda kontrolní komise
kk.sbdoprukopnikvdf@seznam.cz

BILANCE INVESTIC TECHNICKÉHO ÚSEKU ZA ROK 2024

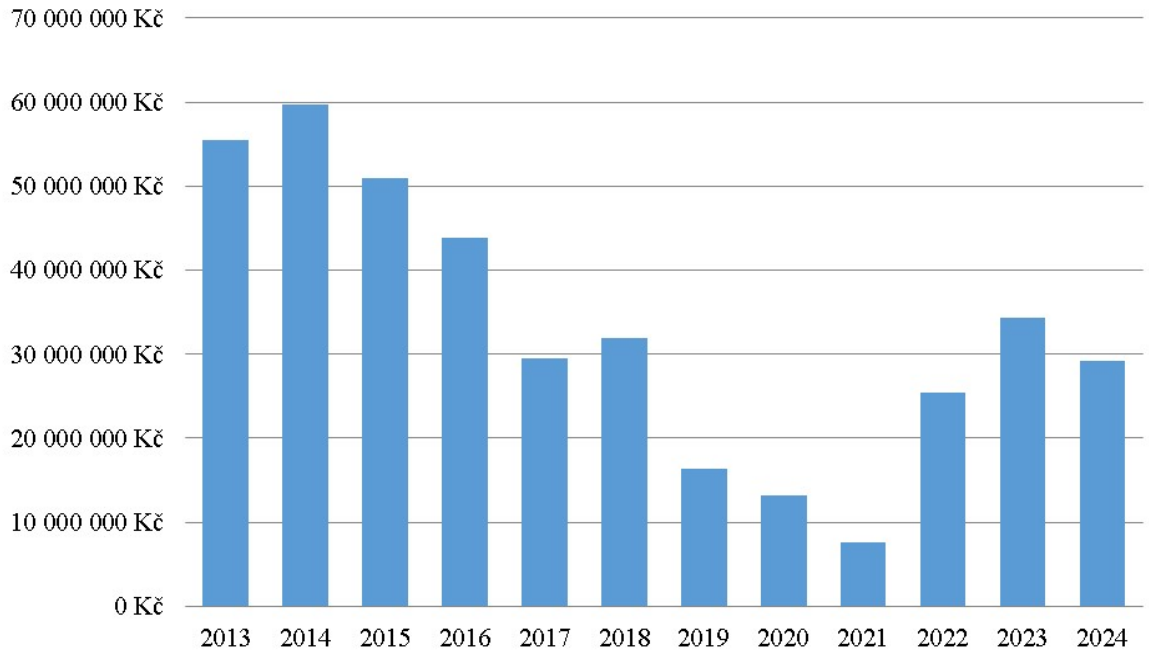
V roce 2024 bylo uzavřeno 48 smluv o dílo v souhrnné hodnotě 32.691.106,60 Kč. Smlouvy o dílo (SOD) jsou vždy plánované akce jednotlivých členských samospráv, popř. představují havarijní stav, který je nutné neprodleně řešit a vždy jde o akce převyšující částku 30.000,00 Kč (včetně DPH). Ne všechny uzavřené smlouvy o dílo jsou realizované přímo v roce, kdy dojde k jejich uzavření (taktéž finanční částka se může lišit – vícepráce, méněpráce). Tabulka č. 1 představuje SOD, které se realizovaly v roce 2024 (jde i o některé akce, které byly zasmluvněné ještě v roce 2023).

Do výše uvedených investic je zapotřebí započítat další dodavatelské činnosti (např. cejchování vodoměrů, revizní činnost, drobná údržba, havarijní výjezdy, výměna termohlavic, apod. v souhrnné částce 2.851.112,97 Kč.

Celkové investiční náklady pro opravu a údržbu bytového fondu tedy představuje částka ve výši 29.237.359,87 Kč.

Opravy střešního pláště, opravy fasád, zateplení, okna, dveře	18.141.267,60 Kč
Elektroinstalace, STA, kamery, zvonky, apod.	1.911.600,01 Kč
Exteriérové práce (chodníky, přístřešky, odvodnění, apod.)	1.886.126,75 Kč
Kotelny a otopná soustava (kotle, akumulační nádrže, apod.)	1.711.162,07 Kč
Rozvody vody, plynu, odpady	1.026.263,48 Kč
Interiérové práce (malování, lino, dlažba, madla, dveře, zednické práce, apod.)	4.500.939,96 Kč

Tabulka 1



Bilance TÚ za období 2013-2024 (jen realizované SOD)

Jan Pianka
vedoucí technického úseku

HLAVNÍ EKONOMICKÉ UKAZATELE ZA ROK 2024

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

V roce 2024 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. 2024	153 313 106,00 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy z předpisu	57 632 600,00 Kč
Mimořádné příspěvky do dlouhodobé zálohy+ výnosy pronájmu a úložek	7 468 427,05 Kč
Dotace do úroku	520 662,00 Kč
Čerpání vnitropůjčky	6 338 216,- Kč
Splátky úvěru včetně úroku	16 061 105,70 Kč
Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice	47 350 592,25 Kč
Konečný stav dlouhodobé zálohy (DZ) k 31. 12. 2024	161 861 313,10 Kč

Přehled úvěrů družstva

- 15 investičních úvěrů na pořízení domu, jejichž nesplacený zůstatek k 31. 12. 2024 činí 6 129 tis. Kč
- 20 komerčních úvěrů u ČSOB, a.s. na opravy bytového fondu, jejichž nesplacený zůstatek k 31. 12. 2024 činí 23 782 tis. Kč

Hospodaření nebytových středisek v roce 2024

	Náklady	**Výnosy**	**Rozdíl (+ zisk, - ztráta)**
správa bytů (100)	18 563 018,47 Kč	20 066 666,04 Kč	1 503 647,57 Kč
údržba – sklad (200)	9 964,17 Kč	39 382,48 Kč	29 418,31 Kč
doprava (500)	56 958,02 Kč	138 960,03 Kč	82 002,01 Kč
součet za všechna nebytová střediska	**18 629 940,66 Kč**	**20 245 008,55 Kč**	**1 615 067,89 Kč**

Výsledkem hospodaření družstva za rok 2024 je zisk 1 615 067,89 Kč.

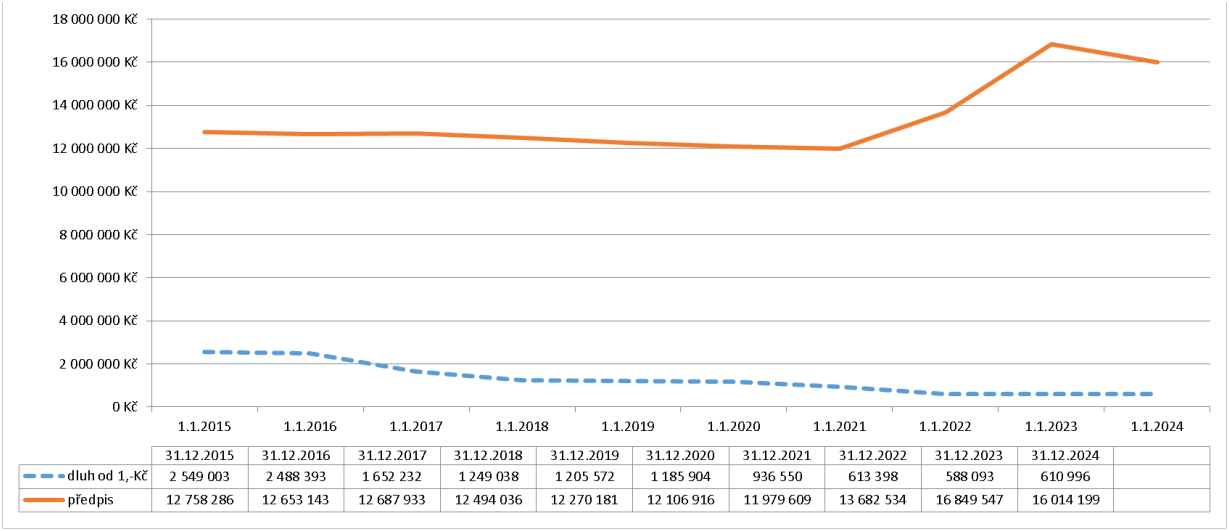
Na výnosech družstva se kromě správního poplatku podílí i úrok z prodlení, poplatky za převody bytů, poplatky za pronájmy a ostatní administrativní poplatky schválené shromážděním delegátů. Dále se na výnosech podílí i poplatek za správu společenství vlastníků.

V roce 2024 bylo:

Povoleno: 365 pronájmů

Realizováno: 134 převodů členských práv

Dluh k 31. 12. 2024 byl 610 996,- Kč.
Počet neplatičů 99.
Průměrný dluh na jednu bytovou jednotku činí k 31. 12. 2024 190,- Kč.
Průměrný měsíční předpis za rok 2024 je 16 014 tisíc Kč.
Vývoj dluhu s přehledem výše průměrného měsíčního předpisu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu za celé družstvo je znázorněn na následujícím grafu.



	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
dluh od 1,-Kč	2 549 003	2 488 393	1 652 232	1 249 038	1 205 572	1 185 904	936 550	613 398	588 093	610 996
předpis	12 758 286	12 653 143	12 687 933	12 494 036	12 270 181	12 106 916	11 979 609	13 682 534	16 849 547	16 014 199

Graf č.2

Neplatičům jsou čtvrtletně zasílané upomínky. Na základě vzájemného jednání je umožněno uzavření dohody 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	551 upomínek
sepsané	3 dohody o splátkách dluhu
udělené	2 výstrahy

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. 2024;	18 026 269,86 Kč
	tvorba ze zisku a splátek	2 846 219,68 Kč
	zůstatek k 31. 12. 2024	20 872 489,54 Kč
Nedělitelný fond:	stav k 1. 1. 2024	7 834 034,28 Kč
	tvorba ze zisku	0,00 Kč
	zůstatek k 31. 12. 2024	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.

Z uvedených výsledku vyplývá, že družstvo má vytvořené dostatečné finanční zdroje jak na zabezpečení oprav a údržbu bytových objektů, tak i na pokrytí případných problémů s dlužníky a má vytvořené pevné základy pro další rozvoj.

Ing. Helena Hynčicová
vedoucí ekonomického úseku

V roce 2024 došlo k poklesu cen energií, což se projevilo na snížení předpisu nájemného, zejména snížení záloh na služby jako je teplo a teplá voda. Část bydlících nerespektuje předpis a neupravila platby dle předpisu. To způsobuje přeplacení nájemného důsledkem toho jsou vysoké přeplatky na vyúčtování služeb.

Problémem pro bydlící členy je stoupající trend pořizování bytů pro investici a z toho vyplývající zvýšený počet pronájmů bytů nečlenům – podnájemníkům. Tím se vytrácí vztah člena bydlícího ve svém bytě se zájmem o udržování objektu, to znamená se zájmem o prostředí, ve kterém žije.

Hynek Raichart
předseda představenstva

Mgr. Ivana Dudková
místopředseda představenstva

Příloha

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

31.12.2024 ověřené auditorem (obch. jméno) + číslo oprávnění

dne auditorský výrok :

R O Z V A H A (v tis. Kč) :

	Aktiva celkem	běžný rok 1025716	minulý rok 1019903		Pasiva celkem	běžný rok 1025716	minulý rok 1019903
A	**Pohledávky za upsaný kapitál**	0	0	A	**Vlastní kapitál**	677425	672093
B	**Stálá aktiva**	676263	668439	A.I.	základní kapitál	306684	303897
B.I.	dlouhodobý nehmotný majetek	261	330	A.II.	kapitálové fondy	339639	338687
B.II.	dlouhodobý hmotný majetek	676002	668109	A.III.	fondy tvořené ze zisku	29487	26605
B.III.	dlouhodobý finanční majetek	0	0	A.IV.	výsledek hospodaření minulých let	0	0
B.III.1 2904	z toho : podíly v ovládaných a řízených osobách	0	0	A.V.	výsledek hospod. účetního období	1615	2904
				B	**Cizí zdroje**	348270	347776
C	**Oběžná aktiva**	349445	351447	B.I.	rezervy	0	0
C.I.	zásoby	687	1140	B.II.	dlouhodobé závazky	162355	153618
C.II.	dlouhodobé pohledávky	12253	18845	B.III.	krátkodobé závazky	161304	159458
C.III.	krátkodobé pohledávky	113625	123621	B.IV.	bankovní úvěry a výpomoci	24611	34700
C.IV.	krátkodobý finanční majetek	222880	207841	B.IV.1.	z toho : dlouhodobé bank. úv.	17900	25730
D	**Časové rozlišení**	8	17	C	**Časové rozlišení**	21	34

V Ý K A Z Z I S K U A Z T R Á T Y (v tis. Kč) :

I+II	Výkony a prodej zboží	55564	60878	*	**Provozní výsl. hospodaření**	-5983	-5658
I+II.1.	z toho: tržby za prodej vl. výr.,služeb a zboží	55564	60878	M	Změna stavu rezerv,opr.položek	0	0
				VI+..+XII	Jiné finanční výnosy	8813	10079
II.2.	Změna stavu vnitr.zás.vl.výr.	0	0	J+..+P	Jiné finanční náklady	1215	1517
II.3.	Aktivace	0	0	*	**Finanční výsl. hospodaření**		
A+B	Výk.spotř. a nákl. na prod. zboží	50863	56939		**vč.daně z příjmu z běžné čin.**	7598	8562
+	**Přidaná hodnota**	4701	3939	**	**Výsl. hosp.za běžnou činnost**	1615	2904
C	Osobní náklady	11135	11000	XIII	Mimořádné výnosy	0	0
E	Odpisy dl. nehm. a hm. majetku	216	165	R+S	Mimořádné náklady	0	0
G	Změna stavu rezerv,opr.položek	25	-203	*	**Mimořádný výsl. Hospodaření**	0	0
III+IV+V	Jiné provozní výnosy	2740	2991	***	**Výsl. hosp. za účet. období**	1615	2904
D+F+H+I	Jiné provozní náklady	2048	1626	**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**	16876	**Pohledávky 180 dnů po lhůtě splatnosti :**	0
****Peněž. tok z investiční činnosti**	-8040	**Závazky 180 dnů po lhůtě splatnosti :**	0
****Peněž. tok z finanční činnosti**	6184	**HIM zat. zástav právem nebo věcným břemenem :**	0