

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

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ

Rok 2023

Datum: 10. května 2024

Obsah

Informace o družstvu	3
Zpráva představenstva za rok 2023	4
Zpráva kontrolní komise za rok 2023	5
Bilance investic technického úseku za rok 2023	6
Hlavní ekonomické ukazatele za rok 2023	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. 2023 mělo družstvo 3 210 členů bydlících a 27 členů nebydlících. Celkem družstvo vlastní 78 bytových domů s 3076vlastními byty a 142 byty převedenými do osobního vlastnictví členů. Družstvo má 8 bytů ve společenství vlastníků, kde je zároveň členem výboru.

Vlastní kapitál k 31. 12. 2023: **6 7 2 0 9 4 tis. Kč**

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, Rybníšti a ve Chříbské.

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 2023

Pracovní náplň představenstva družstva v roce 2023 se, jako každým rokem, řídila dle ročního obsahového plánu, který je před počátkem nadcházejícího roku představenstvem projednán a schválen společně se stanovenými termíny jednání představenstva, porad správců a shromáždění delegátů (usnesení č. 25/12-22 ze dne 14. 12. 2022). U všech jednání, která se i v tomto roce zpravidla konala poslední středu v měsíci, bylo představenstvo s celkovou účastí 92,8% usnášeníschopné.

V průběhu sledovaného období představenstvo projednávalo v souladu se schváleným obsahovým plánem ekonomické záležitosti družstva, čtvrtletní hospodaření nebytových středisek a jednotlivých samospráv, stavy neplaticů a odměny funkcionářů. Zároveň sledovalo činnost jednotlivých členských samospráv, právní záležitosti družstva, převody bytů do osobního vlastnictví, provoz výtahů a kotelen. Dále zajišťovalo pojištění majetku družstva, přijaté stížnosti a informace a metodiky SČMBD. Při každém jednání představenstva byly projednány a popřípadě schváleny 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).

Souběžně s touto každoroční činností, zabezpečující chod družstva, se představenstvo primárně zabývalo optimalizací nákladů za teplo. Navázalo tím na předešlý rok, kdy v rámci energetické krize přistoupilo ke schválení koncepce možných energetických úspor. Na základě tohoto koncepčního řešení došlo k realizaci chemického čištění a regulace topných soustav společně s výměnou termohlavic u všech samospráv ve správě družstva. Došlo také k rekonstrukci kotelny v objektu správy družstva, kdy na základě uzavřené smlouvy o dílo společnost INSTAMONT – INPRA s.r.o., Louka u Litvínova v průběhu roku osadila v prostoru zrekonstruované kotelny topný systém s tepelnými čerpadly.

Neméně důležitou záležitostí představenstva byla v tomto roce koordinace příprav k realizaci změny tepelného zdroje u ČS 45 a implementace informačního systému Integri G5 v souvislosti s ukončením provozu stávajícího systému SWAN pro správu družstva.

V poslední řadě představenstvo řešilo nové legislativní záležitosti, a to především novelu vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům; novelu zákoníku práce a vyhlášku č. 38/2022 Sb., o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání.

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

Další činností představenstva je příprava a konání společné jarní porady správců a delegátů a podzimní porady správců.

Jarní porada správců a delegátů se dle obsahového plánu konala po lokalitách ve dnech 6. a 7. března 2023. Plánovaná porada na 13. března 2023 pro lokalitu Rumburk, Krásná Lípa a Chřibská se uskutečnila v náhradním termínu 3. dubna 2023. Důvodem byla kovidová nákaza u některých zaměstnanců správy družstva. Hlavním bodem jarních porad byla úspora energií ve vztahu s proběhlou energetickou krizí v souvislosti se stanovenou koncepcí. Dále byla projednána problematika s přibývajícím vlhkostí v bytech, informace o zajištění servisních a revizních činností při údržbě domovních kotelen prostřednictvím společnosti TERMI s.r.o., Varnsdorf.

Při podzimní poradě správců, která se konala 9. října 2023, byly projednány tyto záležitosti: informace o personálních změnách na správě družstva, implementace nového programu pro správu družstva se zavedením mobilní aplikace Integri G5i, zpřístupnění služby Techem

portál pro všechny členy družstva v souladu s platnou legislativou, rozprava o novele vyhlášky č. 269/2015 o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, informace o novém programovém dotačním období Zelená úsporám a realizaci změny tepelného zdroje na ČS 45. Závěrem byla odprezentována technologická novinka ve výtahových systémech – OTIS WAN.

Představenstvo družstva má dle stanov také ve své kompetenci přípravu a svolání shromáždění delegátů, nejvyššího orgánu družstva. V roce 2023 se shromáždění delegátů konalo 12. června za účasti 71 delegátů z 82 pozvaných. Z hlavních bodů jednání SD bylo schválení novelizace Směrnice pro odměňování členů orgánů družstva a schválení valorizace správního poplatku na návrh představenstva o 10%. Dále byla schválena zpráva o hospodaření včetně rozvahy, výkazu zisku a ztrát za rok 2022 s řádnou roční uzávěrkou s výsledkem hospodaření – nebytová střediska zisk 2 480 021, 48 Kč s rozdělením tohoto zisku do fondu sociálních potřeb ve výši 49 600,- Kč a rizikového fondu ve výši 2 430 421,48Kč.

Hynek Raichart
předseda představenstva

ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE ZA ROK 2023

Od voleb komise doznala již několik změn, nyní pracuje v základním složení Bittnerová E., Doležalová J., Riegerová I. a Ing. Růžička L. V posledním roce jednáme o doplnění pátého člena a doufáme, že již brzy budeme úspěšní. V roce 2025 nás čekají další volby, a proto bychom se měli soustředit na hledání nových, schopných osobností.

I přesto, že pracujeme v neúplném složení, komise svůj plán plní a pravidelně se schází na jednání na správě družstva. Rovněž využíváme i právo účastnit se jednání představenstva.

Oblasti kontrol v minulém roce:

- 1) Kontrola pokladny
- 2) Kontrola využití služebních aut a jejich spotřebu PHM
- 3) Kontrola nákladů na režijní materiál a služby
- 4) Kontrola inventarizace k 31. 12. 2022
- 5) Přehled nárůstu čerpání mzdových prostředků
- 6) Kontrola stanovení správního poplatku
- 7) Kontrola vyřízení požadavků z ČS
- 8) Kontrola datových schránek
- 9) Kontrola přesčasové práce a čerpání mzdových prostředků

Výsledky kontrolovaných oblastí:

První kontrolovanou oblastí bylo vedení pokladny a odsouhlasení stavu k 28. 2. 2023, vše bylo v pořádku.

Ke služebním cestám jsou využívány 2 automobily v evidenci SBDO a jeden soukromý automobil. Jelikož již opravy na čl. samosprávách zajišťujeme dodavatelský, komise navrhla zpracovat analýzu cest, která by měla být podkladem pro rozhodnutí, zda je možné jedno auto vyřadit - celkem za rok bylo ujetu 9509 km s průměrnou spotřebou nižší jak 7 l/ 100 km.

Z kontroly nákladů na režijní materiál a služby vyplynulo opatření prověřit nutnost potřeby mobilního telefonu všech pracovníků, když jsou k dispozici ještě 3 pevné linky.

Při prověření inventarizace k 31. 12. 23 nebyly zjištěny nedostatky.

Z přehledu čerpání mzdových prostředků od roku 2008 vyplývá, že v roce 2022 byly mzdy navýšeny nejvíce za celé období a to o 10%.

Po návrhu navýšení správního poplatku o 10% jsme mimořádně do plánu kontrol zařadili rozdělení zisku, kde jsme zpracovali období od roku 2017 do roku 2022. Zisk je rozdělován dle návrhu představenstva a schválen shromážděním delegátů.

Jako opatření jsme navrhli nepřispívat v budoucnu do sociálního fondu, neboť zůstatek je tak vysoký, že nemůže být vyčerpán v souladu s platnými pravidly nejméně po dobu 5 let (stav v období kontroly byl 741 tis. Kč).

V době kontroly při práci se stránkami SBDO na dotaz vyskakovala anglická odpověď, což bylo sděleno na představenstvu.

Kontrola vyřízení požadavků ze zápisů ČS jednotlivými útvary na správě proběhla namátkově a nebyly zjištěny závady.

Práce s datovými schránkami byla kontrolována hned zpočátku, proto ještě paní Trenková neměla pověření na práci s datovou schránkou správy družstva. Úložiště zpráv je součástí nového programu, kde jsou zašifrované.

Přesčasová práce již není čerpána, vyšší počet odpracovaných hodin je čerpán jako náhradní volno.

Byla projednána námitka z členské samosprávy, že byly zaslány upomínky na neuhrazené nájemné až po dlouhé době (7 měsíců) a hned s vyčísleným penále. Bylo vysvětleno, že upomínky byly zaslány tak dlouho z důvodu přechodu na nový SW, proto komise doporučila zvážit hodnotu vyčísleného penále.

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

BILANCE INVESTIC TECHNICKÉHO ÚSEKU ZA ROK 2023

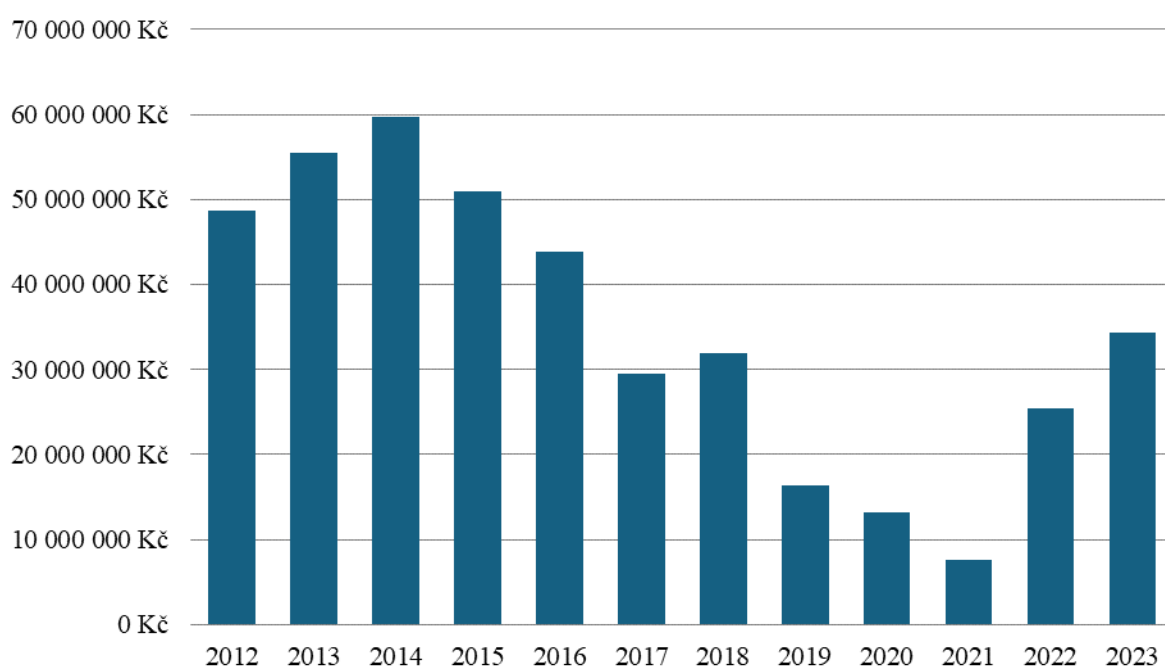
V roce 2023 bylo uzavřeno 63 smluv o dílo v souhrnné hodnotě 50 406 669,91 Kč. Smlouvy o dílo (SOD) jsou vždy plánované akce jednotlivých členských samospráv, popř. představují havarijný stav, který je nutné neprodleně řešit a vždy jde o akce převyšující částku 30 000,- Kč (včetně DPH). Ne všechny uzavřené 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 2023 (jde i o některé akce, které byly uzavřené již v roce 2022).

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 2 106 40,- Kč.

Celkové investiční náklady pro opravu a údržbu bytového fondu tedy představují částku ve výši 36 520 050,26 Kč.

Opravy střešního pláště, opravy fasád, zateplení, okna, dveře	11 648 871,22 Kč
Elektroinstalace, STA, kamery, zvonky, apod.	1 721 971,01 Kč
Exteriérové práce (chodníky, přístřešky, odvodnění, apod.)	2 432 656,29 Kč
Kotelny a otopná soustava (kotle, akumulční nádrže, apod.)	12 280 387,51 Kč
Rozvody vody, plynu, odpady	1 022 850,20 Kč
Interiérové práce (malování, lino, dlažba, madla, dveře, zednické práce, apod.)	5 307 370,03 Kč

Tabulka 1



Bilance TÚ za období 2012-2023 (jen realizované SOD)

Jan Pianka
vedoucí technického úseku

HLAVNÍ EKONOMICKÉ UKAZATELE ZA ROK 2023

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 2023 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. 2023	144 454 605,12 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy z předpisu	57 281 409,00 Kč
Tvorba dlouhodobé zálohy na provedené opravy výtahů	94 374,00 Kč
Mimořádné příspěvky do dlouhodobé zálohy+ výnosy pronájmu a úložek	8 479 686,27 Kč
Dotace do úroku	695 898,00 Kč
Splátky úvěru včetně úroku	13 489 920,85 Kč
Splátky vnitro půjček	693 132,00 Kč
Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice	45 202 945,44 Kč
Konečný stav dlouhodobé zálohy (DZ) k 31. 12. 2023	155 145 409,74 Kč

Přehled úvěrů družstva

- 15 investičních úvěrů na pořízení domu, jejichž nesplacený zůstatek k 31. 12. 2023 činí 7 178 tis. Kč
- 19 komerčních úvěrů u ČSOB, a.s. na opravy bytového fondu, jejichž nesplacený zůstatek k 31. 12. 2023 činí 27 522 tis. Kč

Hospodaření nebytových středisek v roce 2023

	Náklady	Výnosy	Rozdíl (+ zisk, - ztráta)
správa bytů (100)	18 005 644,90 Kč	20 860 424,05 Kč	2 854 779,15 Kč
údržba – sklad (200)	16 542,14 Kč	46 278,53 Kč	29 736,39 Kč
doprava (500)	54 071,36 Kč	73 861,50 Kč	19 790,14 Kč
součet za všechna nebytová střediska	18 076 258,40 Kč	20 980 564,08 Kč	2 904 305,68 Kč

Výsledkem hospodaření družstva za rok 2023 je zisk 2 904 305,68 Kč.

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

V roce 2023 bylo:

Povoleno: 347 pronájmů

Realizováno: 141 převodů členských práv

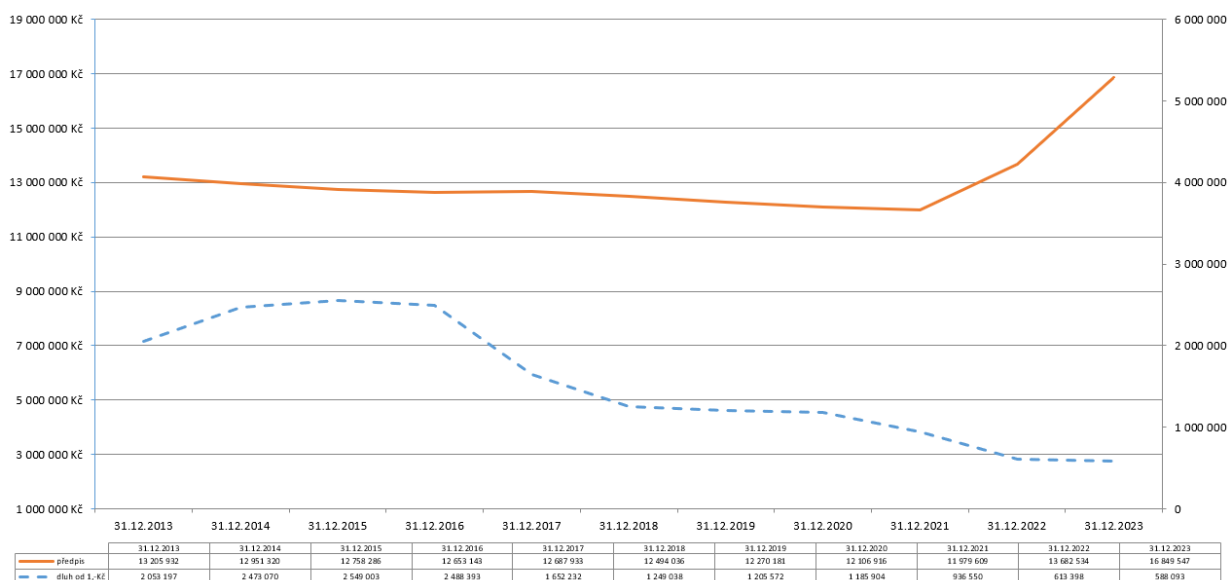
Dluh k 31. 12. 2023 byl 588 093,- Kč.

Počet neplatičů 97.

Průměrný dluh na jednu bytovou jednotku činí k 31. 12. 2023 183,- Kč.

Průměrný měsíční předpis za rok 2023 je 16 850 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.



Graf č.2

V roce 2023 došlo ke snížení celkového dluhu a počtu dlužníků, i když došlo k značnému nárůstu předpisu. Nárůst předpisu nájemného a zálohových úhrad za služby byl způsoben hlavně růstem cen energií.

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 620 upomínek
sepsáno 4 dohody o splátkách dluhu
podáno 3 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. 2023; 15 595 848,38 Kč
tvorba ze zisku a splátek 2 430 421,48 Kč
zůstatek k 31. 12. 2023 18 026 269,86 Kč

Nedělitelný fond: stav k 1. 1. 2023 7 834 034,28 Kč
tvorba ze zisku 0,00 Kč
zůstatek k 31. 12. 2023 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.

Ing. Helena Hynčicová
vedoucí ekonomického úseku

V roce 2023 byly vyšší ceny energií. Pro členy družstva to přineslo zvýšení předpisu nájemného, zejména zvýšení záloh na služby jako je teplo a teplá voda. Je dobře, že reakce členů byla šetřit na energiích a tím snížit náklady na bydlení. Výsledkem chování členů jsou vysoké přeplatky na vyúčtování za rok 2023.

Co není pro bydlící členy výhodné je stoupající trend pořizování bytů jako 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 **31.12.2023** ověřené auditorem (obch. jméno) + číslo oprávnění
 dne **31.12.2023** auditorský výrok :

ROZVAHA (v tis. Kč) :

		běžný rok 1019903	minulý rok 982615			běžný rok 1019903	minulý rok 982615
	Aktiva celkem				Pasiva celkem		
A	Pohledávky za upsaný kapitál	0	0	A	Vlastní kapitál	672093	664583
B	Stálá aktiva	668439	666109	A.I.	základní kapitál	303897	300093
B.I.	dlouhodobý nehmotný majetek	330	0	A.II.	kapitálové fondy	338687	337856
B.II.	dlouhodobý hmotný majetek	668109	666109	A.III.	fondy tvořené ze zisku	26605	24154
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	2904	2480
C	Oběžná aktiva	351447	316506	B	Cizí zdroje	347776	318007
C.I.	zásoby	1140	1452	B.I.	rezervy	0	0
C.II.	dlouhodobé pohledávky	18845	27833	B.II.	dlouhodobé závazky	153618	144750
C.III.	krátkodobé pohledávky	123621	99432	B.III.	krátkodobé závazky	159458	125876
C.IV.	krátkodobý finanční majetek	207841	187789	B.IV.	bankovní úvěry a výpomoci	34700	47381
D	Časové rozlišení	17	0	B.IV.1.	z toho : dlouhodobé bank. úv.	25730	35765
				C	Časové rozlišení	34	25

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (v tis. Kč) :

I+II	Výkony a prodej zboží	60878	47138	*	Provozní výsl. hospodaření	-5658	-2468
I+II.1.	z toho: tržby za prodej vl. výr., služeb a zboží	60878	47138	M	Změna stavu rezerv, opr. položek	0	0
	Změna stavu vnitr. zás. vl. výr.	0	0	VI+..+XII	Jiné finanční výnosy	10079	6812
II.2.	Aktivace	0	0	J+..+P	Jiné finanční náklady	1517	1864
II.3.	Výk. spotř. a nákl. na prod. zboží	56939	40450	*	Finanční výsl. hospodaření		
A+B	Přidaná hodnota	3939	6688	**	vč. daně z příjmu z běžné čin.	8562	4948
C	Osobní náklady	11000	10376	XIII	Výsl. hosp. za běžnou činnost	2904	2480
E	Odpisy dl. nehm. a hm. majetku	165	124	R+S	Mimořádné výnosy	0	0
G	Změna rezerv, opr. položek	-203	269	*	Mimořádné náklady	0	0
III+IV+V	Jiné provozní výnosy	2991	3039	***	Mimořádný výsl. Hospodaření	0	0
D+F+H+I	Jiné provozní náklady	1626	1426		Výsl. hosp. za účet. období	2904	2480
				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	2923	Pohledávky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
**Peněž. tok z investiční činnosti	-2495	Závazky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
**Peněž. tok z finanční činnosti	19615	HIM zat. zástav právem nebo věcným břemenem :	0