

Stavební bytové družstvo Stavbař, Krnovská 2034/2, 746 01 Opava

VÝROČNÍ ZÁVĚREČNÁ ZPRÁVA
představenstva družstva k účetní závěrce za účetní období roku 2023

Základní údaje:

Registrace: Zápis v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, Oddíl Dr XX., vložka 12

Právní forma: družstvo

Obchodní název: Stavební bytové družstvo Stavbař
Adresa a sídlo: Krnovská 2034/2, 746 01 Opava

Statutární orgán: Ludmila Gondková - předseda představenstva
Alena Krzestanová – místopředseda
Karel Ondrášek – člen

Kontrolní komise: Marie Pazderníková, Tomáš Heinz, Ondřej Solnický

Identifikační číslo: 00575909
DIČ: CZ 00575909

Bankovní účet 1493273/0300
Peněžní ústav: ČSOB a.s, Praha, pobočka Opava

Vůči státnímu rozpočtu je družstvo na základě registrace u správce daní a poplatků plátcem daně z příjmů právnických osob, daně z příjmů ze závislé činnosti, srážkové daně, daně z přidané hodnoty a daně z nemovitostí.

1. Členská základna:

Ke dni 31. 12. 2023 družstvo účetně evidovalo ve správě družstva 577 bytů, z toho 122 ve vlastnictví družstva, (z toho 1 byt obývá vyloučený člen bydlící), 455 bytů v osobním vlastnictví.

Počet garáží a garážových stání ve vlastnictví družstva činí 87 a 1 garáž v osobním vlastnictví družstvo spravuje.

Počet členů družstva činí 231 z toho 121 členů nájemců, 89 vlastníků jednotek převedených družstvem a ostatních 21 členů (nebydlící + garáže). 1 družstevní byt obývá vyloučený člen bydlící.

2. Předmět činnosti družstva:

Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů a objektů s nebytovými prostorami, na správě a provozu bytů, včetně ostatního majetku bez ohledu vlastnictví v souladu s předmětem činnosti družstva.

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z ostatních středisek hospodaření družstva a ze středisek bytového hospodářství prostřednictvím stanoveného předpisu nájemného v položce správní náklady.

Středisko bytového hospodářství představuje základní ekonomickou jednotku, kterou obvykle tvoří bytový dům, jehož výstavba byla samostatně financována. Činnosti střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného z bytů a nebytových prostor a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek a z jiných zdrojů. Ostatní střediska hospodaření (správa) zajišťují správu nemovitostí družstva a služby a činnosti s tímto související.

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu a příslušného nebytového prostoru v poměrné výši nákladů na správu a provoz bytového domu a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu včetně příslušného nebytového prostoru a pozemku k bytovému domu náležícímu.

Z hlediska vedení prvotní účetní evidence byly bytové domy evidovány samostatně dle samospráv. Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domů byla účetně vedena taktéž samostatně na jednotlivé samosprávy.

Za účelem řádné správy stávajícího bytového fondu, průkazné prvotní evidence majetku a fondů družstva, průkazného zúčtování a řádného vyúčtování přijatých záloh na služby spojené s užíváním bytů a vyčíslení a zúčtování a řádného vyúčtování přijatých záloh na služby spojené s užíváním bytů a vyčíslení a zúčtování hospodářského výsledku středisek bytového hospodářství a družstva úhrnem je uplatněn tento způsob zúčtování:

- podle jednotlivých členů – fond členských podílů, platba záloh na dodávku tepla, TV, vodného a stočného, měřicí techniku, předpis a úhrada nájemného, dohodnutý splátkový režim dlužného nájemného a poplatků z prodlení
- podle bytových jednotek – splátka investičního úvěru poskytnutého na DBV (zbývající 3 samosprávy), pojištění bytového domu, příspěvek na správu družstva, daň z nemovitostí, tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a udržování, spotřeba energie společných prostor
- podle středisek bytového hospodářství – fond družstevní výstavby a náklady na společné prostory bytového domu zúčtované oproti zálohovým platbám
- za družstvo - dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek družstva, oběžná a ostatní aktiva, vlastní kapitál, cizí zdroje a ostatní pasiva družstva a výsledek hospodaření střediska správy

Ochrana majetku družstva

Na bytových domech byly prováděny revize rozvodu plynu a rozvodu elektrické energie společných prostor, revize hromosvodů, požárních hasicích přístrojů a hydrantů, dále pak revize kotlen a tlakových nádob se zřetelem na časový interval těchto revizí dle platných vyhlášek a norem.

Od 1.1.2023 jsou všechny bytové domy pojištěny u pojišťovny Kooperativa v rámci pojištění SČMBD, které má uzavřené rámcovou smlouvu pro všechny domy ve správě. Pojištění se týká také základního pojištění domácnosti.

3. Fondy družstva:

Základní kapitál družstva činí k 31. 12. 2023 Kč 90.900,-. Je tvořen souhrnem členských vkladů, které členové zaplatili při vstupu do družstva.

Nedělitelný fond na začátku účetního období činil Kč 1.076.659,90. Po projednání schválení hospodaření družstva za účetní období roku 2022 na SD došlo ke zúčtování ztráty z hospodaření správy družstva s nedělitelným fondem Kč 27.393,27, čímž jeho zůstatek ke dni 31. 12. 2023 činí Kč 1.049.266,63.

Fond družstevní výstavby je tvořen z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu ve výši Kč 52.187.862,09 k 1.1.2023. Zúčtováním splaceného investičního úvěru ve výši Kč 54.259,02 je celková výše družstevní výstavby k 31. 12. 2023 Kč 52.242.121,11.

Fondy jsou evidovány podle jednotlivých samospráv bytového hospodářství, členské podíly na jednotlivé bytové jednotky.

4. Cizí zdroje

Dlouhodobá přijatá záloha na opravy a udržování bytového hospodářství se vytváří pravidelnými příspěvky nájemců v rámci nájemného. Tato záloha se rozpouští ve výši skutečně zúčtovaných nákladů na opravy a udržování, nejvýše však do výše vytvořené zálohy. V případě realizace oprav nad rámec vytvořené zálohy byla požadována na členech konkrétního bytového domu jednorázová mimořádná tvorba zálohy nebo po schválení představenstvem družstva zvýšena měsíční tvorba zálohy formou předpisu nájemného v této oblasti.

Zůstatek dlouhodobé přijaté zálohy na opravy a udržování nájemců činí k 31. 12. 2023 Kč 6.174.004,14 a dlouhodobá přijatá záloha na opravy a udržování vlastníků činí Kč 10.665.440,37. Konečný zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2023 činí 16.839.444,51 (účet 475) .

Ostatní fondy družstvo nemá.

Dlouhodobé bankovní úvěry poskytnuté na družstevní výstavbu s jednorázovou úrokovou sazbou z pololetního zůstatku byly účtově evidovány v počátečním zůstatku ve výši Kč 163.032,24. Splátkou jistiny v pololetí a ke konci roku se celkový objem bankovních úvěrů snížil o Kč 54.259,02 a jeho konečný zůstatek činí k 31. 12. 2023 Kč 108.773,72.

Krátkodobé závazky byly zúčtovány ve výši Kč 36 123 tis. Tyto závazky jsou tvořeny závazky k zaměstnancům z mezd za období 12/2023 ve výši 177 tis., odvody z mezd za účetní období 12/2023 a úhradou plateb do fondů důchodového zabezpečení a sociálního pojištění a zúčtování s institucemi zdravotního pojištění a úhradou zálohové daně ve výši Kč 66 tis., dále závazky z obchodních vztahů ve výši Kč 217 tis., závazky vůči členům a vlastníkům družstva ve výši 2.580 tis. jsou vytvořeny z přijatých záloh, stanovených z předpisů nájemného na služby spojené s užíváním bytů a určené k vyúčtování, jiné závazky ve výši 23.939 tis., a závazky k úvěrovým institucím ve výši 9.144 tis. a dohadné účty pasivní ve výši Kč 0.

V roce 2020 byl poskytnut úvěr na revitalizaci bytového domu Hradecká 18, Opava ve výši Kč 1.250.000,-. Splátkami se úvěr snižuje a jeho konečný zůstatek činí k 31. 12. 2023 Kč 843.805,40.

V roce 2021 byl poskytnut úvěr na revitalizace bytového domu Hobzíkova 34,36,38, Opava ve výši 6.300.000,- Kč. Splátkami se úvěr snižuje a jeho konečný zůstatek činí k 31.12.2023 Kč 5.954.433,40.

ČSOB spořicí účet Kč 9.251.209,--

Moneta běžný účet Kč 326.853,--
Moneta spořicí účet Kč 6.348.924,75

Krátkodobé pohledávky byly zúčtovány ke dni 31. 12. 2023 v objemu 29.062 tis, z toho

- pohledávky za odběrateli činily Kč 290 tis. včetně pohledávek z nájemného
- poskytnuté provozní zálohy na dodávku elektrické energie a teplo ve výši 8.753 tis
- jiné pohledávky ve výši Kč 19.895 tis. (účet vlastníků)
- daňové pohledávky celkem 124 tis.

Pohledávky z nájemného za užívání bytů a služby s tímto spojené včetně přeplatků na nájemném za užívání bytů dosáhly výše Kč - 17.166,43.

7. Úvěrové vztahy a zástavní právo na majetek družstva

Úvěrové smlouvy na poskytnutí dlouhodobého bankovního úvěru za účelem družstevní bytové výstavby byly k 31. 12. 2023 nadále v platnosti pro 3 bytové domy a vztahuje se na ně zástavní právo věřitele, tedy Ministerstvo financí ČR.

Ke dni 31. 12.2023 byla provedena kontrola plnění smluv o úvěru Československou obchodní bankou, a.s. se sídlem v Hradci Králové, Ulrichovo náměstí 734/7, IČO 00001350 s tímto písemným závěrem:

- ke dni hodnocení mezi družstvem a MF ČR uzavřeny smlouvy o úvěru poskytnutém na financování družstevní výstavby 3 bytové objekty
- zůstatek zvýhodněných investičních v ČSOB ke dni hodnocení činí na účtech půjček 109 tis. Kč
- zůstatky na vkladových účtech družstva vedených v ČSOB ke dni hodnocení činí 18.031 tis. Kč
- splatné anuity byly družstvem uhrazeny. Úroky z čerpaných úvěrů v celém hodnoceném období byly družstvem uhrazeny
- plnění dalších úvěrových podmínek včetně opatření dohodnutých v dřívějších protokolech bez identifikace

8. Zpráva představenstva družstva o řádné účetní závěrce a výsledku hospodaření za účetní období roku 2023

Výsledek hospodaření bytových domů a střediska správy projednává a schvaluje Shromáždění delegátů družstva včetně návrhu jeho rozdělení v souladu se směrnicemi a zásadami hospodaření, tvorby a užití fondů družstva.

Výsledky hospodaření středisek bytového hospodářství:

Střediskům bytového hospodářství je v rámci jejich hospodaření stanoven předpis nájemného na pokrytí výdajů spojených s provozem a správou bytového domu a za účelem zajištění finančních prostředků na pokrytí zálohových plateb za služby a dodávky souvisejících s užíváním bytů.

Zálohové platby z předpisu nájemného a z úhrad služeb s tímto spojených jsou zúčtovány do výše skutečných výdajů a na základě principu vyrovnaného salda za dané středisko bytového hospodářství jsou následně vypořádány a vyčísleny podle jednotlivých položek a sumárně v přeplatku nebo nedoplatku s každým uživatelem bytové jednotky v daném domě.

Vedle zálohových plateb byly středisky vynaloženy náklady na opravy a udržování stávajícího bytového fondu ve výši Kč 3.036.861,04 které byly pokryty rozpuštěním a zúčtováním dlouhodobé rezervy ve prospěch účtu provozních výnosů pro nájemce i vlastníky bytových jednotek. Vyčíslení těchto nákladových a výnosových položek je součástí řádné účetní závěrky za družstvo celkem, ale nevstupuje do základu daně z příjmů právnických osob.

Výsledek hospodaření střediska správa:

K rozvahovému dni 31. 12. 2023 byl za účetní období od 1.1.2023 do 31.12.2023 vykázán zisk v hospodaření střediska správa před zdaněním ve výši 8.539,53 Kč

Při propočtu daně z příjmu právnických osob podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů byly připočteny náklady a výdaje ve výši Kč 73.664,98 Jde o náklady, které jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření, ale které nelze podle zákona uznat za výdaje a náklady vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmu.

Po úpravě zúčtovaných položek je vykazován základ daně před zdaněním ve výši Kč 82.204,51 čímž vznikla družstvu daňová povinnost daně z příjmů právnických osob ve výši **Kč 15.580,-**.

Zúčtováním daňové povinnosti daně z příjmu právnických osob za běžnou činnost na vrub účtu daně z příjmu z běžné činnosti vykazuje hospodářský výsledek družstva po zdanění ztrátu v hospodaření ve výši **Kč 7.040,47**.

Ztráta vznikla především částečnou a nutnou opravou kanceláře družstva a opravami nebytových prostor družstva (nevyhovující stav).

9. Návrh vypořádání výsledku hospodaření za účetní období roku 2023

Představenstvo družstva doporučuje shromáždění delegátů ke schválení zúčtovat ztrátu v hospodaření střediska správy za účetní období roku 2023 ve výši Kč 7.040,47 do nedělitelného fondu v souladu se stanovami družstva.

Nedělitelný fond byl vytvořen ke dni 31. 12. 2023 ve výši Kč 1.049.266,63. Po schválení návrhu na vypořádání hospodaření ve schvalovacím řízení za rok 2023 Shromážděním delegátů Stavebního bytového družstva Stavbař se sídlem v Opavě dojde ke snížení nedělitelného fondu na Kč 1.042.126,16.

10. Vyhodnocení finančního plánu správy za rok 2023 v nákladových položkách

Položka nákladová		skutečné	úspora +
	plán	náklady	přečerpání -
spotřeba materiálů	90000,00	50344,62	+39655,38
spotřeba energie	25000,00	37498,18	-12498,18
opravy a udržování	60000,00	60000,00	0
náklady na reprezentaci	10000,00	13767,60	-3767,60
služby : z toho			
poštovné + hovorné	26000,00	28171,61	-2171,61,35
pojistné NP, provoz kancelář + ZM	150000,00	153987,81	-3987,81
ostatní	500000,00	676372,59	-176372,59
mzdové náklady	700000,00	1054067,00	-354067,00
ostatní osob. náklady	350000,00	365950,00	-15950,00
odměny předst.+KK	135000,00	134400,00	600,00
soc.+ zdr. pojištění	250000,00	356280,00	-106280,00
ost. provozní náklady-nedaňové	75000,00	59897,38	+15102,62
daně a poplatky	25000,00	23489,59	1510,41
odpisy HIM, drobný majetek	80000,00	432703,68	-352703,68
finanční náklady	50000,00	44017,38	+5982,62
zákon. soc. náklady	25000,00	27008,--	-2008,00
Jiné provozní náklady	400000,00	430936,66	-30936,66
náklady celkem	2926000,00	3948892,10	-1022892,10
daň z příjmů		15580,00	
náklady včetně daně z příjmů celkem		3964472,10	

Přečerpání finančního plánu vzniklo tím, že finanční plán roku 2023 byl zpracován dle nákladů roku 2022. Vzhledem k nepředpokládaným nákladům v roce 2023, které vznikly opakujícím se navýšením cen všech dostupných komodit včetně stále se zvyšující inflace v ČR. V roce 2023 byla neplánovaně provedena částečná rekonstrukce kanceláře družstva (havarijní stav WC a kuchyňského koutu, nákup nábytku do všech prostor kanceláří), další náklady na opravu kanceláře budou ještě pokračovat v roce 2024.

Zvýšení nákladů na mzdy je zapříčiněno nárustem inflace a zaměstnáním externích pracovníků družstva, kteří spolupracují s kanceláři družstva.

Byla také neplánovaně provedena nutná oprava parkovací plochy na nádvoří nám. Republiky 7,8, které má družstvo v pronájmu a které musí družstvo dle smlouvy o pronájmu udržovat.

11. Návrh „Finančního plánu správy na rok 2024“

položka nákladová	plán v Kč
spotřeba materiálů	70000,00
spotřeba energie	40000,00
opravy a udržování	400000,00
náklady na reprezentaci	15000,00
služby:	
- poštovné, hovorné	30000,00
- nájemné	20000,00
- ostatní	750000,00
mzdy	1100000,00
ostatní osobní náklady	400000,00
představenstvo + kontrolní komise	135000,00
sociální a zdravotní pojištění	400000,00
ostatní provozní náklady-nedaňové	70000,00
daně a poplatky	50000,00
odpisy dlouhod. majetku a drobného majetku	90000,00
finanční náklady	50000,00
zákon. soc. náklady	50000,00
Jiné provozní náklady	400000,00
náklady celkem	4070000,00
položka výnosová	
správní poplatky	970000,00
převody družst. podílů, podnájem	60000,00
nájem nebytových prostor	1400000,00
ostatní výnosy	1650000,00
výnosy celkem	4080000,00

Návrh „Finančního plánu na rok 2024“ vychází ze skutečnosti období roku 2023 a skutečnosti, že půjde o zajištění řádné správy stávajícího bytového fondu a služeb s tímto spojených, udržení jejich odpovídajícího stavebně technického stavu, zajištění generálních oprav a běžné údržby stávajícího bytového fondu.

Návrh „Finančního plánu na rok 2024“ byl projednán představenstvem družstva na svém zasedání dne 4. 6. 2024.

12. Závěr

Představenstvo družstva projednalo účetní závěrku a výroční závěrečnou zprávu za účetní období roku 2023 dne 4. června 2024 na svém zasedání s tímto závěrem:

- účetní závěrka a zúčtování hospodářského výsledku družstva byly zpracovány v souladu se zněním zákona 563/199 Sb. O účetnictví a v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.,
- družstvo řádně vyhotovilo a podalo všechna daňová přiznání a formuláře příslušnému správci daní a poplatků a v požadovaném termínu zaplatilo všechny daňové povinnosti a odvody institucím zdravotního a sociálního pojištění a důchodového zabezpečení,
- splátkou anuity ve výši splátkového kalendáře byly družstvem vypořádány závazky vůči Ministerstvu financí ČR z titulu poskytnutých dlouhodobých úvěrů na družstevní bytovou výstavbu, včetně mimořádných splátek při převodu bytů do osobního vlastnictví členů družstva,
- v průběhu účetního období roku 2023 byla hospodářská činnost družstva projednávána na pravidelných zasedáních představenstva družstva.

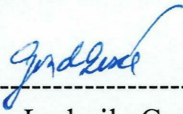
Představenstvo konstatovalo, že po rozvahovém dni 31.12.2023 po dni projednání této zprávy nenastaly události technického, organizačního, finančního a majetkového charakteru a neproběhly účetní operace, které by podstatným způsobem negativně ovlivnily ekonomickou situaci a stabilitu družstva nebo podstatně snížily jeho vlastní kapitál.

Představenstvo družstva doporučuje Shromáždění delegátů:

- znění a údaje prezentované ve „Výroční závěrečné zprávě představenstva družstva o hospodářské činnosti Stavebního bytového družstva Stavbař za účetní období 2023“
- po projednání na svém zasedání schválit řádnou účetní závěrku družstva a návrh zúčtování výsledku hospodaření družstva za účetní období roku 2023
- schválit návrh zúčtování výsledku hospodaření správy a jiné hospodářské činnosti za účetní období roku 2023, které je v souladu se schválenými Zásadami hospodaření, tvorby a užití fondů družstva a se Stanovami družstva
- schválit návrh finančního plánu správy na rok 2024 na základě výše uvedeného.

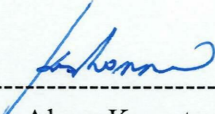
Na základě výše uvedeného představenstvo družstva ukládá zaslat „Výroční závěrečnou zprávu představenstva družstva o hospodářské činnosti Stavebního bytového družstva Stavbař v Opavě za účetní období roku 2023 spolu s pozvánkou na jednání Shromáždění delegátů SBD Stavbař jako podkladový materiál k jednání delegátů.

V Opavě dne 4. 6. 2024



Ludmila Gondková
předseda představenstva

**STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
STAVBAŘ**
Krnovská 2034/2, 746 01 OPAVA
IČ: 00575909, DIČ: CZ00575909



Alena Krzestanová
místopředseda představenstva