Stavební bytové družstvo Rožnov

Výroční zpráva za rok 2016

Mgr. Josef Mareš
předseda představenstva

Miloslav Plesník
člen představenstva

PROJEDNÁNO A SCHVÁLENO PŘEDSTAVENSTVEM DNE 25. DUBNA 2017

Část I Základní údaje

Obchodní jméno:	Stavební bytové družstvo Rožnov
Sídlo:	Rožnov pod Radhoštěm, Čs. armády 1686
IČO:	00 05 37 32
Právní forma:	Družstvo
Statutární orgán:	Představenstvo - v počtu 7 členů
Spisová značka:	DrXXII 39 vedená u Krajského soudu v Ostravě

Představenstvo

Mgr. Josef Mareš	5. května 1525, Rožnov p. R.	Předseda
Ing. Antonín Pešek	5. května 1546, Rožnov p. R.	Místopředseda
Ing. Svatopluk Buček	Čs. armády 1244, Rožnov p. R.	Člen
Ing. Alena Vašků	Kulturní 1765, Rožnov p. R.	Člen
Miloslav Plesník	5. května 1524, Rožnov p. R.	Člen
Ladislav Zmeškal	Meziříčská 1649, Rožnov p. R.	Člen
Igor Vlček	Kulturní 1760, Rožnov p. R.	Člen

Kontrolní komise

Ing. Zdeněk Štibinger	Kulturní 1736, Rožnov p. R.	Předseda
Jiří Zelinka	5. května 1526, Rožnov p. R.	Místopředseda
Antonín Skopal	1. máje 1354, Rožnov p. R.	Člen

Vedení SBD Rožnov

Jméno	Funkce
Ing. Marie Furchová	Pověřená vedením technického oddělení
Lenka Žambochová	Vedoucí správního oddělení

Zaměstnanci družstva

1.	Ing. Furchová Marie	8.	Stavinohová Danuše
2.	Jakoubková Šárka	9.	Ing. Švandová Eliška
3.	Koubková Zdeňka	10.	Švihel Radomír
4.	Kroupa Josef	11.	Zemanová Hana
5.	Měrková Eliška	12.	Žambochová Lenka
6.	Petřek Radovan	13.	Mizera Ctibor
7.	Solanská Marie	14.	Pastorek Vladimír

Úřední hodiny SBD Rožnov

pondělí	8.30 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin
středa	8.30 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin

Pokladna SBD Rožnov

pondělí	8.00 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin
středa	8.00 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin

Webová stránka: www.sbdroznov.cz

Část II Zpráva představenstva o činnosti v roce 2016 a do 25. 4. 2017

1) Stále se naše činnost soustřeďuje na řešení dokončení procesů daných novým právním prostředím a problematikou „ex lege“ společenství. V roce 2016 se nepodařilo schválit stanovy a zvolit výbor v domech č. p. 1541-2 a tento stav trvá. Naopak se podařilo schválit stanovy a zvolit výbor v domě č. p. 1543-4. Rovněž došlo k založení SVJ, kde do 31. 12. 2013 nevzniklo společenství „ex lege“ a bylo společenství založeno již podle nového občanského zákoníku (NOZ) v domě č. p. 1559 kde i následně došlo k zápisu do rejstříku. V březnu 2016 proběhlo shromáždění vlastníků, které schválilo stanovy a zvolilo výbor v domě č. p. 1687-8 a v dubnu 2016 v domě č. p. 1543-4. U domu č. p. 1538-9, ke schválení stanov a volbě výboru pro nezájem vlastníků nedošlo a realizace rekonstrukce domu byla provedena rozdělením do částí a tak odpadla potřeba úvěru, pro nějž je nezbytné „vznikem SVJ“ odstranit komplikaci danou §§1195 a 1197 NOZ. V návaznosti na výše uvedený stav jsme zahájili jednání s dalšími pěti domy o přípravě stanov a svolání shromáždění a volbě výboru SVJ u domů č. p. 1658, 1547-8, 1702 a 1577 v Rožnově pod Radhoštěm. U domů 1658, 1547-8 došlo k zápisu do rejstříku v roce 2016 a na počátku roku 2017 se nám podařilo schválit stanovy a zvolit výbory v domech 1702, 1703.
2) U domů č. p. 566-570 a 563-565 v Zašové se pokračovalo v řešení provozu kotelny Zašová, která je v majetku družstva jako středisko ostatního hospodářství. S vědomím této skutečnosti probíhala od počátku roku 2015 jednání o prodeji kotelny Zašová firmě Zásobování teplem, s.r.o. Blansko, která již od roku 2011 provozuje kotelnu v Zubří. Ta ovšem byla zastavena na základě jednání s oběma domy a byla přijata varianta hledání profesionálního provozovatele kotelny. Variantně se řešila i otázka nabízená jedním z oslovených provozovatelů a to zbudování samostatných dvou tepelných plynových kotelen v pro každý dům. Při návštěvě projektanta vyplynul, jak z reakce přítomných obyvatel, tak i z propočtu nezbytných nových kapacit poznatek a následně rozhodnutí představenstva, že bude po schválení oběma domy realizován pronájem – pacht stávající kotelny s modernizací ohřevu teplé vody. Nabídka bude podána dvěma předchozím zájemcům, KOMTERM Brno a ZT Energy Blansko.
3) Nadále je před námi úkol založení SVJ, kde prohlášení a převody bytů nastaly před 1. 7. 2000 a uplatnil se „odložený ex lege vznik“ dle §9 odst. 4 a podíl družstva se do konce roku 2013 nesnížil pod 25% u domu č. p. 1243-4.
4) SBD provádí správu na základě smlouvy 34 SVJ zapsaným v rejstříku. Do 30. 6. 2017 přibydou na základě smlouvy další 4 SVJ (již proběhla ustavující shromáždění a zápis do rejstříku). Ostatních domů, které by měly být v budoucnu zapsány do rejstříku SVJ, máme ve správě celkem 50. Dle stavu převodu bytů do vlastnictví budeme postupně v horizontu jednoho roku zapisovat do rejstříku dalších 9 SVJ. Za rok tak bude zcela změněná struktura správy, kdy budeme smluvně vykonávat některé činnosti správy domu pro 47 SVJ zapsaných v rejstříku a jen pro 41 domů, kde k zápisu do rejstříku nedošlo.
5) V průběhu roku 2016 až dosud probíhala řada jednání o provozu analogového vysílání v režii SBD. Současný stav příprav přechodu digitálního terestrického vysílání z normy T na T2 v průběhu roků 2020-21. První generace DVB-T skončí po roce 2021. To jinými slovy znamená, že současné digitální pozemní vysílání bude možné v Česku využívat ještě několik let. Nový i starší standard budou podobně jako v případě analogového vysílání fungovat souběžně. S úplným vypnutím první generace DVB-T se počítá až po roce 2021. Experimentální vysílání DVB-T2 bylo v Česku spuštěno už v březnu loňského roku. Tímto se dostáváme v oblasti provozu TKR na analogovém principu k zásadní otázce, zda pro postupně klesající počet analogových uživatelů (pokles pod polovinu všech zásuvek) je rentabilní. V závěru roku 2016 až do dnešních dnů se vedou intenzivní jednání o možnostech a způsobu převodu provozu na TKR Jašek, s.r.o., která má dle původních smluv z roku 2009 předkupní právo, které na základě naší nabídky využila.

Část III Ekonomické záležitosti

Výsledek hospodaření za rok 2016

Výsledek hospodaření za celé družstvo za rok 2016 je kladný a činí 422 tis. Kč. Roční účetní závěrka včetně přílohy, jak je předepsáno zákonem, je přílohou této výroční zprávy. Přestože nemáme zákonnou

povinnost mít závěrku ověřenou auditorem, je přiložena i zpráva auditora o prověrce roční účetní závěrky.

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku:

Hospodářský výsledek za SBD Rožnov	+ 422.257,08 Kč
Z toho	
Hospodářský výsledek středisek BH	+ 413.634,26 Kč
Hospodářský výsledek středisek OH	+ 8.622,82 Kč

Hospodářský výsledek – zisk, středisek bytového hospodářství ve výši 413.634,26 Kč bude rozdělen samosprávám (přidělen do dlouhodobé zálohy na opravy a investice domu), které pronajímají střešní plochy telefonním společnostem. Hospodářský výsledek středisek ostatního hospodářství - zisk ve výši 8.622,82 Kč bude dle rozhodnutí představenstva převeden do zajišťovacího fondu družstva.

Rozpočet roku 2016 a jeho plnění

Rozpočet pro rok 2016 byl schválen ve výroční zprávě za rok 2015 shromážděním delegátů dne 2. 6. 2016 s tím, že představenstvo bylo pověřeno provedením případné změny v průběhu roku 2016. O změně rozpočtu nebylo představenstvem rozhodnuto. Náklady ve střediscích ostatního hospodářství byly čerpány na 92,60 %, výnosy dosáhly 92,65%rozpočtu.

Ostatní hospodářství

1) Téměř všechny náklady byly čerpány v souladu s rozpočtem, mírně byly překročeny náklady na nákup ostatního nepřímého materiálu a náklady na soudní a správní poplatky.
2) Byla vytvořena rezerva na mzdy, na nevyčerpanou dovolenou a roční odměny včetně sociálního a zdravotního pojištění ve výši 585 tis. Kč. Opravná položka na pohledávky z nájmů, u nichž je dlouhodobá, problematická a velmi špatná prognóza inkasa byla vytvořena ve výši 172 tis. Kč.
3) Tržby z prodeje služeb tzn. tržby z poplatků na správu, v pokladně, tržby za převod členských práv a převod do osobního vlastnictví, tržby z oprav pro cizí a z TKR byly plněny na 101,06%. Smluvní pokuty a penále za pozdní úhrady nájemného a pozdní úhrady TKR byly zaplaceny ve výši 183 tis. Kč, tj. plnění 39,86 %. Ostatní provozní výnosy byly plněny na 79,15 % a tvoří je prohlídky a drobné práce na výtazích, změny programových nabídek u TKR, bonifikace od pojišťovny.
   Bankovní úroky ve výši 90 tis. Kč byly plněny na 51,86%.

Bytové hospodářství

1) Střediska bytového hospodářství mají vyrovnaný hospodářský výsledek v souvislosti se zálohovým nájemným. Hospodářská střediska, která pronajímají střešní plochy telefonním společnostem a mají tržby za pronájem, které tvoří jejich hospodářský výsledek. Ten jim bude po zdanění srážkovou daní 15 % převeden na účet 475 – dlouhodobá záloha na opravy a investice po schválení roční účetní závěrky Shromážděním delegátů. Celkový přehled o výši nákladů (výnosů) bytového hospodářství je uveden v samostatné tabulce „Přehled tvorby a stavu dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmů“. V tabulce jsou uvedeny informace o tvorbě na m^2, roční tvorba, přehled nákladů za rok 2016, zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a investice k 31. 12. 2016. V posledním sloupci tabulky je uveden stav nájemného k 31. 12. 2016. Částky se znaménkem mínus jsou dluhy, bez znaménka jsou přeplatky. Údaje v uvedené tabulce se týkají středisek bytového hospodářství ve správě SBD.
2) Dluhy na nájemném k 31. 12. 2016 jsou ve výši 903 tis. Kč. Proti minulému roku došlo ke zvýšení dluhu na nájemném o 19 tis. Kč. Na účtu závazků jsou přeplatky na nájemném ve výši 878 tis. Kč (loni 1.216. Kč), dluhy kompenzované s přeplatky na nájmu činí 25tis. Kč. Dluhy na nájemném si hradí každý uživatel bytu, nejsou kryty z žádných fondů. Dlužné nájemné je vymáháno udělováním výstrah s možností následného vyloučení, žalobami, exekucemi, úhradou z přeplatků z vyúčtování služeb, dohodami o splátkách apod. Dluhy nad 10 tis. Kč jsou vymáhány právní cestou. Penále za pozdní úhrady nájemného se vypočítává i z částečných plateb a rovněž z neuhrazených nedoplatků z vyúčtování služeb.
3) Celkové náklady u bytového hospodářství dosáhly 3.109 tis. Kč a výnosy 3.523tis. Kč, v porovnání s rokem 2015 jsou náklady nižší o 2.087 tis. Kč. Vyřazení převedených bytů z majetku družstva účtujeme rozvahově, to znamená, že jsme neúčtovali prostřednictvím účtové třídy 5 a 6. Bylo vyřazeno 79 bytů v hodnotě 17.772 tis. Kč.

4) Na opravy, údržbu, technické zhodnocení bytového fondu bylo vynaloženo 13.652 tis. Kč. V roce 2015 to bylo 19.464 tis. Kč. Technické zhodnocení bylo proúčtováno ve výši 8.210 tis. Kč. V roce 2015 to bylo 1.761 tis. Kč.
5) V roce 2016 byly vyřízeny nové úvěry na opravu a technické zhodnocení. Zůstatek nesplacených úvěrů ke konci roku je ve výši 20.498 tis. Kč a je to 22 úvěrů pro 19 domů.
6) Zůstatek nesplacených anuit činí 7.644 tis. Kč, ke konci roku 2015 činil 8.902 tis. Kč. Úhrn všech úvěrů je ve výši 28.142 tis. Kč. Úvěry jsou poskytovány financující Československou obchodní bankou (včetně anuit).
7) Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice dosáhla výše 28.593 tis. Kč, když průměrná tvorba činí 20 Kč/m^2, v roce 2015 činila 32.297 tis. Kč. Zůstatek fondu bytového hospodářství k 31. 12. 2016 činí 57.214tis. Kč, ke konci roku 2015 činil 48.333 tis. Kč to je o 8.881 tis. Kč více jak loni.
8) Zůstatek finančních prostředků na běžných účtech je k 31. 12. 2016 ve výši 70.017 tis. Kč, ke konci roku 2015 činil 62.293tis. Kč. Z toho na spořicích účtech bylo k 31.12.2015 38.087s. Kč, ke konci roku 2015 činil 38.010 tis. Kč.

Komentář k návrhu rozpočtu na rok 2017

Návrh rozpočtu vychází ze skutečností roku 2016 a propočtu předpokládaných výnosů a nákladů. Hospodaření středisek bytového hospodářství plánujeme jako vyrovnané v souvislosti se zálohovým nájemným, mimo hospodářská střediska, která mají tržby za pronájem střešních ploch a tato střediska nejsou předmětem rozpočtu. Souhrnná tabulka (v tis. Kč) plnění rozpočtu roku 2016 s návrhem rozpočtu na rok 2017 je uvedena v tabulkové části na straně 17.

Přehled dlužníků s dluhem nad 10 tis. Kč k 31. 03. 2017 a vývoj dlužného nájemného

Dlužnící nad 10 000 Kč k 31.3.2017		
	Jméno	Kč
1.	Kalodová Barbora	107 953
2.	Zapletal David	69 275
3.	Podhrazský René	39 297
4.	Plachejdová Denisa	35 285
5.	Tkadlec Ludvík	31 512
6.	Hadaš Josef	28 969
7.	Bolf Čestmír	26 025
8.	Kubíková Michaela	17 552
9.	Svobodová Vladimíra	13 473
10.	Skýpala Pavel	12 578
11.	Vojtěchová Jitka	11 984
12.	Ondrůš Zdeněk	11 766
13.	Slováková Lenka	11 441
14.	Kovářová Markéta	11 217
15.	Kazík Michal	11 128
16.	Sigmundová Tereza	10 745
17.	Prochazka Vladimír	10 320

Vývoj dlužného nájemného v Kč		
	dlužné nájemné	% z předpisu
2000	1 692 051 Kč	1,62%
2001	1 647 164 Kč	1,52%
2002	1 229 220 Kč	1,27%
2003	362 511 Kč	0,37%
2004	861 688	0,91%
2005	606 018	0,61%
2006	941 853	0,92%
2007	581 361	0,55%
2008	1 185 877	1,09%
2009	1 520 048	1,38%
2010	1 310 700	1,30%
2011	1 397 149	1,46%
2012	1 406 551	1,46%
2013	983 561	1,02%
2014	1 011 724	1,09%
2015	883 581	1,00%
2016	902 918	1,05%

Přehled zůstatků úvěrů na bytovou výstavbu (anuit) k 31. 12. 2016 v tis. Kč.

Středisko	Adresa	Zůstatek 31.12.2016	Splatnost
174	Kulturní 1736,1737	21 587,50	30.6.2017
172	Horská 1733	11 597,83	31.12.2017
173	Horská 1734	13 137,67	31.12.2017
170	Horská 1731	18 277,17	30.6.2018
171	Horská 1732	27 192,70	30.6.2018
177	Vítězná 1742,1743	84 428,94	31.12.2018
178	Vítězná 1744,1745	83 211,60	31.12.2018
179	Vítězná 1746,1747	91 972,67	31.12.2018
182	Kulturní 1757,1758	213 560,96	30.6.2020
183	Kulturní 1759,1760	224 654,86	30.6.2020
184	Kulturní 1761,1762	204 283,56	30.6.2020
192	Kulturní 1751,1752	108 945,18	30.6.2020
193	Kulturní 1753,1754	85 708,91	30.6.2020
194	Kulturní 1755,1756	73 370,66	30.6.2020
190	Jaroňkova 1748	124 829,49	31.12.2020
191	Jaroňkova 1749,1750	258 573,59	31.12.2020
185	Kulturní 1763,1764	1 487 224,40	30.6.2032
186	Kulturní 1765,1766	1 917 448,30	30.6.2032
187	Kulturní 1767,1768	1 684 511,68	30.6.2032
188	Kulturní 1769	909 675,65	30.6.2032
20	CELKEM	7 644 193,32	

Zůstatky úvěrů k 31. 12. 2016 na modernizaci a technické zhodnocení bytových domů jsou součástí přílohy k roční účetní závěrce v další části zprávy.

Přehled tvorby a stavu dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI) a stav nájmů

Tvorba a stav dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmu v roce 2016								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2016		
116	1160	Rožnov 1243-4	40	18	518 856	38 025	764 193	-22 761
124	1240	Rožnov 1348	18	27,6	691 887	30 310	158 185	9 459
130	1300	Rožnov 1355	36	28	792 504	35 912	1 065 111	1 024
133	1330	Rožnov 1442	85	24,2	979 260	151 455	1 840 189	-20 732
136	1360	Rožnov 1524	33	21	536 772	58 727	729 212	3 547
137	1370	Rožnov 1525-6	48	21,5	751 104	40 964	2 715 022	-1 669
140	1400	Rožnov 1538-9	26	30	592 740	29 026	318 026	-467
141	1410	Rožnov 1540	15	25	237 804	11 103	713 314	-879
142	1420	Rožnov 1541-2	26	20,2	395 820	30 594	874 218	30 552
143	1430	Rožnov 1543-4	26	17	333 084	16 146	1 492 912	-4 527
144	1440	Rožnov 1545-6	26	20,15	398 016	88 788	213 476	-14 715
145	1450	Rožnov 1547-8	26	25	489 912	33 113	516 893	-2 056
146	1460	Rožnov 1556	32	22,48	635 592	50 967	1 239 112	-13 837
147	1470	Rožnov 1559	16	21,4	276 480	17 386	240 738	270
149	1490	Rožnov 1577	40	20	546 588	67 901	674 294	8 308
155	1550	Rožnov 1657	40	18,9	516 972	21 941	183 027	24 892
156	1560	Rožnov 1658	40	22	602 100	127 581	786 121	-8 034
157	1570	Rožnov 1659	16	30	403 728	97 562	339 157	-1 703
159	1590	Rožnov 1692	32	18,96	514 704	26 872	797 175	10 900
160	1600	Rožnov 1693	40	16	437 856	62 122	1 158 871	-24 163
162	1620	Rožnov 1702	32	20	542 556	88 519	561 401	3 146
163	1630	Rožnov 1703	40	23	629 088	114 210	1 361 319	8 007
164	1640	Rožnov 1704	40	16,56	452 850	23 256	240 194	7 844
165	1650	Rožnov 1705	16	30	403 728	21 503	64 862	-67 682
166	1660	Rožnov 1706	16	24,91	367 720	9 276	1 693 761	7 097
167	1670	Rožnov 1709	20	25	339 324	20 106	2 110 756	-5 710
170	1700	Rožnov 1731	40	19,2	529 458	42 173	763 051	7 829
171	1710	Rožnov 1732	40	19,28	531 648	53 233	559 987	22 845
173	1730	Rožnov 1734	40	27,51	758 496	44 215	404 036	9 596
174	1740	Rožnov 1736-7	48	28,9	987 252	34 290	85 311	-114 277
175	1750	Rožnov 1738-9	48	26,53	906 276	40 016	103 147	13 255
176	1760	Rožnov 1740-1	48	20	704 100	36 884	3 163 526	41 315
177	1770	Rožnov 1742-3	48	19,87	746 208	52 876	976 301	19 827
178	1780	Rožnov 1744-5	48	20,01	753 216	87 146	2 296 438	-10 924
179	1790	Rožnov 1746-7	48	24,52	923 298	58 509	707 850	15 683
190	1801	Rožnov 1748	24	30	564 864	16 214	683 450	-6 991
191	1802	Rožnov 1749-50	47	21,17	645 630	136 110	137 643	-12 577
192	1811	Rožnov 1751-2	24	18,01	339 216	22 649	1 641 939	1 790

Tvorba a stav dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmu v roce 2016								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2016		
193	1812	Rožnov 1753-4	24	25	471 456	14 938	1 617 753	-3 764
194	1813	Rožnov 1755-6	24	18,01	339 216	29 878	183 981	8 415
182	1820	Rožnov 1757-8	48	19,81	745 873	344 508	553 936	-11 468
183	1830	Rožnov 1759-60	48	22	828 480	48 319	2 939 044	-9 387
184	1840	Rožnov 1761-2	48	22	826 176	54 904	1 247 349	9 598
185	1850	Rožnov 1763-4	48	25	760 320	78 274	1 321 764	8 665
186	1860	Rožnov 1765-6	48	19,99	608 064	59 484	3 620 405	21 650
187	1870	Rožnov 1767-8	48	23	699 360	69 938	1 022 519	4 896
188	1880	Rožnov 1769	24	20	304 128	32 298	1 624 073	-564
195	1950	Rožnov 1643-4	24	26	466 416	43 262	710 865	30 226
196	1960	Rožnov 1645-6	24	24,58	441 108	74 861	447 476	611
197	1970	Rožnov 1646-9	36	24,03	646 656	39 888	880 842	-12 959
201	2011	Zubří 804	4	10	28 320	1 153	74 429	1 020
206	2060	Zubří 1047	32	11	321 744	14 696	1 235 889	-11 270
304	3040	Horní Bečva 600	4	13,48	63 996	5 526	350 115	181
306	3060	Hutisko 617	4	25	80 640	0	175 812	3 462
307	3070	Střítež 227	4	24,6	81 600	116 987	120 023	17 398
308	3080	Tylovice 1970	4	17,5	59 040	0	282 882	2 354
309	3090	Tylovice 2002	1		0	0	16 284	0
310	3101	Tylovice 2020	4	13,5	58 272	7 610	37 554	5754
320	3102	Tylovice 2021	4	10,56	45 552	1 902	87 802	882
311	3111	Veselá 123	4	22,98	74 784	3 604	367 610	108
321	3112	Veselá 124	4	10,1	32 832	831	112 077	2 584
312	3120	Vigantice 198	6	12	49 536	3 016	474 207	-1 967
313	3130	Vigantice 200	6	17,6	66 480	3 561	357 817	-2 948
314	3140	Vigantice 221	6	24,3	111 696	2 584	184 588	2 185
315	3150	Vigantice 222	6	18	82 752	5 471	157 833	2682
316	3160	Zašová 563-5	24	20,34	364 092	42 166	185 658	17 157
317	3170	Zašová 566-70	40	20	596 640	48 061	437 027	39 347
401	4010	Domovní vybavení	20		0	0	161 598	0
404	4040	Garáže Zubří 16			0	0	-273	0
405	4050	Garáže Zubří 20			0	0	45 359	0
407	4070	Garáže Zubří 46			0	0	17 257	0
602	6020	Rožnov 1049	4	5,5	19 488	1100	181 777	3 255
702	7020	Dolní Bečva 543	4	11,32	38 856	0	306 785	200
703	7030	Dolní Bečva 544	4	8,85	40 440	0	293 989	99
705	7050	Hutisko 616	4	15,15	53 664	0	555 796	-233
718	7180	Zubří 956	4	11,18	48 000	831	180 796	1 218
720	7200	Zubří 1067	4	12,01	40 800	716	138 270	3
	celkem		1973	20,01	31 273 184	3 088 047	57 083 186	42 872

Část IV Organizační a členské záležitosti

Členská základna	31. 12. 2011	31. 12. 2012	31. 12. 2013	31. 12. 2014	31. 12. 2015	31. 12. 2016
Počet členů celkem	2711	2521	2405	2283	2189	2055
Počet bytů ve správě družstva	2962	2874	2874	2891	2914	2914
Z toho: ve vlastnictví družstva	1718	1671	1599	1527	1470	1391
Nebydlící, člen. vlastnici, náj. gar.	993	850	806	756	719	664

1) Z 664 členů je 21 nebydlících členů a 643 členů vlastníků, kteří mají u družstva složen pouze základní členský vklad. Družstvo nevede pořadník, a proto byli osloveni nebydlící členové s nabídkou ukončení členství v SBD. Průběžně oslovujeme členy vlastníky, kterým neprovádíme správu domu s nabídkou ukončení členství v družstvu, které je pro ně v současné době bezvýznamné.
2) Na družstvo bylo během roku doručeno celkem 32 oznámení o převodech družstevního podílu, které představenstvo vzalo na vědomí a dále bylo projednáno a schváleno 29 žádostí o schválení podnájmu bytu dle čl. 43 stanov.
3) Dále představenstvo projednalo 113 běžných členských záležitostí, týkajících se dědictví, dohod o zrušení společného nájmu bytu po rozvodu manželství a změn vlastníka bytu apod. Projednalo a schválilo 50 dohod o zániku členství v SBD.
4) V průběhu roku byly v představenstvu projednány a schváleny běžné členské záležitosti, žádosti o prominutí penále, stížnosti na chování spolubydlících, smlouvy o správě s SVJ, pojištění aj. Během roku 2016 představenstvo schválilo 5 smluv o nájmu bytu 3PV/16/1709; 3P/25/1353, 1P/18/1709, 3P/39/1754 a 3PM/14/1703 - všechny na dobu určitou jednoho roku. Uzavřeli jsme smlouvy o správě se čtyřmi nově založenými SVJ a to čp. 1543-1544, 1559, 1658 a 1687-1688.

Část V Technické záležitosti

Hlavní úkoly 2016 – plnění

V roce 2016 družstvo pokračovalo v převádění bytů do vlastnictví dle požadavků družstevníků. V roce 2016 bylo uzavřeno celkem 79 smluv o převodu bytu do vlastnictví. Součástí dvou smluv byl i převod dvou garáží umístěných v domě, kde byly převáděny byty. Vše bylo zapsáno do katastru nemovitostí.
Převod části pozemků pod domy č. p. 1736-37 a č. p. 1738-39 na družstvo nebyl uskutečněn. Stále trvá snaha majitele dosáhnout větší ceny, než byla stanovena znaleckým posudkem.
S vlastníky pozemku kolem části domu čp. 1769, který je ve vlastnictví fyzických osob zatím neúspěšně jednáme o přístupu na pozemek a o smlouvě s právem provést stavbu.
Řeší se možnosti, jak provozovat kotelnu v Zašové, neboť tam vzniknou společenství vlastníků. V roce 2016 byla provedena výměna u všech vodoměrů, jejichž platnost skončila. Pro rok 2017 zbývá provést výměnu vodoměrů v domech1348, 1442, 1545-6, 1559, 1709, 1746-7, 1162, 1245-6, 1278, 1350, 1356, 1654 a 616.
V roce 2017 končí platnost ITN (životnost baterie) a je třeba provést jejich výměnu. To se týká všech domů, kde byly ITN namontovány v roce 2007 ať už montáž provedlo samotné SBD, či firma JOVA.
SBD Rožnov prováděl v letošním roce výběrové řízení na nové dodavatele ITN. Představenstvo SBD Rožnov rozhodlo, že pro družstevní domy budou osazovány elektronické ITN Techem s rádiovým odečtem s možností přístupu k datům přes portál. Rozhodující pro výběr byla cena ITN, dobré podmínky spolupráce, snadná orientace ve vyúčtování za byty. Pro SVJ, kde provádí SBD správu na základě smlouvy, bylo doporučeno rovněž osazení indikátory TECHEM.
S ohledem na to, že jsou SVJ vázána svými stanovami a musí nechat shromážděním vlastníků schválit tuto investici, byla upozorněna na nutnost zahájení výběru a schválení dodavatele ITN.
V roce 2017 je třeba vyměnit celkem 8837 ITN ve 2767 bytech, z toho SVJ činí 2600 ITN v 795 bytech.
Dále bylo dohodnuto, že v domech, patřících pod správu SBD a dříve zde prováděla montáž i odečty firma JOVA, provede montáž SBD Rožnov. SVJ se mohou o montáži a následných odečtech rozhodnout sama.

Údržba bytového fondu

Ve spolupráci se zástupci domovních samospráv byly prováděny na základě výběrových řízení práce na odstranění vad panelové výstavby a to zejména:

- zateplení severního průčelí domu č. p.: 1755-1756
- rekonstrukce a podstatné změny výtahů č. p.: 1749-1750
- generální rekonstrukce střechy č. p.: 1683, 1763-1764, 1767-1768
- výměna sklepních oken, nátěr soklu č. p.: 1757-58
- malování společných prostor č. p.: 1545-1546
- keramická dlažba na schodišti: 1525-26
- zasklení lodžií bezrámovým systémem č. p.: 1702
- výměna podlahové krytiny na schodišti č. p.: 1702
- rekonstrukce hydroizolace domu č. p.: 1538-39
- terénní úpravy – nový chodník do domu č. p.: 227 Střítež

V roce 2016 se nepodařilo realizovat připravované akce (zateplení domu 1687-88 – vzniklo SVJ, akce proběhne v roce 2017, 1703 – generální rekonstrukce lodžií – vzniklo SVJ, akce proběhne v roce 2017, zateplení 1538-39 – SVJ zatím nevzniklo, byly provedeny hydroizolace, 1769 - zateplení štítu bude nutno řešit jako havarijní stav, protože vlastníci pozemku nemají zájem se s družstvem dohodnout o přístupu na jejich pozemek, který sousedí s domem).
Připravují se další investiční akce. Problém při rekonstrukcích domu je při jejich financování, protože novela NOZ nedovoluje družstvům vzít u peněžních ústavů bezpečný úvěr.
Poskytujeme pomoc při provádění stavebních úprav v bytech. Operativně zajišťujeme odstranění vad nahlášených samosprávami. Vzhledem k problémům, které mohou vzniknout při vzniku společenství vlastníků v domech č. p. 563-565 a č. p. 566-570 v Zašové se nadále jedná o možnostech provozování kotelny.

Vlastní údržba

1) Drobnou údržbu bytového fondu zajišťovali dva pracovníci. Údržba byla zaměřena mimo odstraňování havarijních stavů na výměnu vodoměrů (ve 3 domech, z toho 3 s dálkovým odečtem), počátkem roku byly provedeny odečty rozdělovačů topných nákladů v jednotlivých bytech vytápěných centrálním vytápěním. Operativně byly prováděny práce drobné údržby bytového fondu jak ve společných částech domů, tak v jednotlivých bytech. Údržba SBD od roku 2013 provádí montáž bytových vodoměrů i indikátorů topných nákladů s dálkovým odečtem.
2) Dodavatelsky byly zajištěny služby na úseku požární ochrany, revizí a oprav elektro, revizí a oprav plynoinstalace, revize hromosvodů, kotelen a výtahů.
3) Dále byly provedeny dodavatelsky drobné opravy v domech:
    - výměna dlažby ve sklepě v domě 1645
    - montáž sklepních kójí v domě 1758
    - malování společných prostor v domě 1348
    - nátěr fasády na domě 1547-8
    - výměna vchodových dveří v domě 1577
    - výměna dlažby ve vstupu v domě 1646
    - montáž kesonu do výtahové šachty v domě 1744
    - montáž úpravny studené vody v domě 1541-2
    - modernizace zvonků a přístupového systému v domě 1658

Výtahy

Na většině výtahových zařízení provádí odborný servis firma VÝTAHY-ŠPANIHEL dále OTIS, a.s. Ostrava, a SCHINDLER CZ, a.s. Ostrava.

V rámci odstranění závad zjištěných inspekčními prověrkami ITI Ostrava byly doposud provedeny modernizace v domech č. p. 1348, 1354, 1355, 1356, 1442 osobní, 1524, 1525-26, 1556, 1577, 1654,

1658, 1693, 1702, 1703, 1704, 1731, 1732, 1733, 1734, 1736-37, 1738 – 9, 1740-41, 1742-43, 1744-45, 1746-47, 1748, 1749 – 1750, 1757-58, 1767-68, Zubří 1047.

Stavební úpravy v bytech

V období roku 2016 bylo zažádáno o 48 povolení ke stavebním úpravám v bytech. Z toho rekonstrukce bytových jader v 31 bytech, individuální výměna oken za plastová v jednom bytě, individuální zasklení lodžií ve 30 bytech a drobné stavební úpravy v 18 bytech. **Likvidace domovního odpadu**

Pro domy ve správě SBD Rožnov provádí svoz a likvidaci domovního odpadu v rámci celého města firma A.S.A., spol. s.r.o., provozovna Ostrava. Přistavení objednaných odpadních nádob zajišťuje příslušný odbor MěÚ nebo OÚ.

SBĚRNÝ DVŮR – služba pro občany města Rožnova p. R., je od 24. 12. 2015 přestěhována na ul. Zuberskou č. p. 2948 (za firmou REMAK, vedle betonárky). Provozní doba je Pondělí – Sobota od 8 do 17 hod., telefon: **776 407 000**. Sběrný dvůr je zařízení, které může občan využít k uložení odpadů velkoobjemových, biologicky rozložitelných i odpadů nebezpečných. Odpad od občanů je přejímán bezplatně, výjimku tvoří poplatek za uložení stavebního odpadu. Poplatek za stavební odpad se hradí ihned obsluze sběrného dvoru.

Pojištění

1) Majetek SBD Rožnov byl pojištěn Rámcovou pojistnou smlouvou u pojišťovny Kooperativa, která pokračovala i v roce 2016 pod číslem 7720613510. Je to živelní pojištění a pojištění odpovědnosti vztahující se na soubor budov a staveb, které jsou ve vlastnictví (spoluvlastnictví) SBD a dále i na nemovitosti SVJ, u kterých je pověřeno SBD správou na základě uzavřené smlouvy. Celkový počet pojištěných bytů pro rok 2016 byl 2780. Celkové pojistné činilo 726 tis. Kč.
2) Pojištění se nevztahuje na movitý majetek pojištěného, který není veden v účetní evidenci pojištěného (např. zařízení domácností), pozemky, porosty a pozemní komunikace.
3) V roce 2016 bylo likvidováno 12pojistných událostí. V únoru 2016 došlo k požáru odložené sedací soupravy v prostorách schodiště v domě 1764, kde náklady na odstranění následků činily 445 tis. Kč. V říjnu 2016 došlo k požáru od vadné nabíječky při nabíjení mobilního telefonu v bytě v posledním patře domu 1762, kde náklady na odstranění následků činily 329 tis. Kč.
4) Pro rok 2017 je opět sjednáno pojištění v rozšířeném rozsahu s většími pojistnými částkami pro orgány SVJ a SBD ve výši 20 mil. Kč, dále v oblasti vandalismu na „Soubor budov a ostatních staveb vč. stavebních součástí a příslušenství budov a ostatních staveb“ a „Soubor vybrané technologie (např. výtahy,…)“ a pojištění „Úniku vody - vodné stočné“ s limitem plnění 200 tis. Kč, doplněné o pojištění „Čistých finančních škod s limitem plnění 5 mil. Kč“. Celkové pojistné je ve výši 746 tis. Kč.

Kabelová televize SDB Rožnov

1) Od 1. 7. 2016 došlo ke sjednocení programové nabídky, které bylo vyvoláno především změnou kódování programů poskytovateli. TKR SBD Rožnov poskytuje 33 analogových programů za jednotnou cenu 99 Kč včetně DPH. V této ceně jsou započteny zvýšené náklady autorským organizacím, platby do fondu kinematografie a především poplatky za distribuční práva u komerčních stanic, které byly dosud poskytovány zdarma. Pokud našim abonentům nebude tato nová analogová nabídka vyhovovat, je možný přechod na digitální vysílání TKR Jašek.
   K 1. 4. 2017 této možnosti využilo 2 472uživatelů, pouze analogovou televizi poskytovanou SBD Rožnov ke stejnému datu využívalo 1 562uživatelů.
2) Po provedení modernizace technologie analogové kabelové televize, bude možné analogové televizní vysílání zachovat maximálně do roku 2021, kdy dojde k přechodu na nový standard vysílání, označovaný jako „DVB T2“. Samozřejmě bude záležet na počtu zájemců o analogové vysílání, situaci na telekomunikačním trhu a na stavu přenosové sítě kabelové televize. V návaznosti na tuto skutečnost v průběhu roku 2016 a počátkem roku 2017 probíhala jednání s TKR Jašek o možnostech převzetí provozu střediska SBD TKR Rožnov firmou TKR Jašek.

Spotřeba tepla pro vytápění v roce 2016

Vyúčtování záloh za služby za rok 2016 je zpracováno v programu INTEGRI.
Zásady SBD Rožnov pro vyúčtování nákladů na teplo, teplou a studenou vodu vycházejí z nové vyhlášky MMR č.269/2015 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům a zákona č 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojeným s užíváním bytů, ve znění zákona č.104/2015 Sb.
V souladu s vyhláškou MMR č.269/2015 Sb. je u domů ve správě SBD stanovena základní složka nákladů na 50% a spotřební složka nákladů na 50%. Základní složka nákladů na tepelnou energii na vytápění rozúčtovává podle započitatelné podlahové plochy bytů. Hranice přepočtu větších odchylek od průměrných nákladů domu na m2 je upravena na rozsah -20% +100%.
U SVJ je základní složka nákladů ve výši 40-50%, zbývající část tvoří spotřební složka tak, jak má každé SVJ odsouhlaseno. Limitní hranice od průměrných nákladů domu je rovněž upravena na rozsah -20% +100%. Domy, které nejsou vybaveny indikátory topných nákladů, mají náklady na vytápění vypočteny dle podlahové plochy bytu již v uvedeném vyúčtování.
Porovnání spotřeb tepelné energie pro vytápění roků 2016 až 2011 uvádí tabulky níže. Z přehledu cen za teplo vyplývá, že u dodavatelů tepla Energoaqua a.s. a ZT Blansko došlo oproti roku 2015 ke snížení cen za GJ, cena vodného a stočného se zvýšila oproti roku 2015 o cca 3%, pro rok 2017 zůstává cena stejná.
Měrná spotřeba tepelné energie na vytápění v GJ/m2 udává množství tepla spotřebovaného za rok na 1 m2 započitatelné podlahové plochy. Průměrná měrná spotřeba tepelné energie na vytápění bytů v družstevních domech v Rožnově, kde je dodavatelem tepla Energoaqua a.s. byla v roce 2016 0,26 GJ/m2/rok. Proti roku 2015 došlo k navýšení v důsledku několika chladnějších měsíců roku 2016 (tj. leden, říjen, listopad a prosinec) o cca 9,9%. U družstevních domů v Zubří, kde je dodavatelem Zásobování teplem Blansko se zvýšila měrná spotřeba tepelné energie na vytápění o cca 4,1% na hodnotu 0,45 GJ/m2/rok. Stejná situace je i u SVJ, kde se zvýšila průměrná měrná spotřeba tepelné energie na vytápění o cca 9,0% na hodnotu 0,28 GJ/m2/rok.

Spotřeba tepla pro vytápění a vývoj cen tepla a vody

Vývoj cen vč. DPH	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Teplo Kč/GJ	kalk.	Skutečnosti						
Rožnov	618,70	587,65	665,85	677,35	676,20	658,92	593,45	602,59
Zubří	504,46	573,81	627,48	712,7	651,55	679,32	672,63	650,00
Spotřeba tepla GJ		Skutečnosti						
Rožnov		22 982	20 918	18 165	23 514	23 903	23 412	28 171
Zubří		658	632	481	691	650	630	710
Denostupně (20°C) v TS		3694	3607	3338	3964	3803	3687	4074
Studená voda Kč/m3	kalk.	Skutečnosti						
Rožnov, Zubří, Agro	79,47	79,47	77,17	75,67	74,29	72,28	65,78	59,73

VS	dům	Zap.plocha	2010 GJ	GJ/m2	2011 GJ	GJ/m2	2012 GJ	GJ/m2	2013 GJ	GJ/m2	2014 GJ	GJ/m2	2015 GJ	GJ/m2	Změna	2016 GJ	GJ/m2	Změna
Dolní Paseky I	1538-9	1 217,65	474	0,39	381	0,31	415	0,34	434	0,36	328	0,27	398	0,33	21,3%	460	0,38	15,6%
	1540	602,73	320	0,53	261	0,43	277	0,46	281	0,47	201	0,33	235	0,39	16,9%	259	0,43	10,0%
	1541-2	1 202,86	646	0,54	516	0,43	499	0,41	483	0,40	362	0,30	423	0,35	16,9%	481	0,40	13,8%
	1543-4	1 203,26	568	0,47	450	0,37	471	0,39	471	0,39	372	0,31	456	0,38	22,6%	499	0,41	9,4%
	1545-6	1 217,65	388	0,32	326	0,27	323	0,27	329	0,27	262	0,22	326	0,27	24,4%	352	0,29	8,1%
	1547-8	1 199,21	558	0,47	466	0,39	444	0,37	369	0,31	286	0,24	344	0,29	20,3%	366	0,30	6,3%
	celkem	**6 643,36**	**2 954**	**0,44**	**2 400**	**0,36**	**2 429**	**0,37**	**2 367**	**0,36**	**1 811**	**0,27**	**2 182**	**0,33**	**20,5%**	**2 417**	**0,36**	**10,8%**
Dolní Paseky III (Písečná I)	1524	1 696,99	643	0,38	525	0,31	492	0,29	532	0,31	422	0,25	480	0,28	13,7%	583	0,34	21,4%
	1525-6	2 150,13	815	0,38	666	0,31	706	0,33	754	0,35	558	0,26	608	0,28	9,0%	689	0,32	13,3%
	1731	1 910,56	480	0,25	351	0,18	365	0,19	375	0,20	280	0,15	343	0,18	22,5%	416	0,22	21,3%
	1732	1 910,56	475	0,25	404	0,21	392	0,21	381	0,20	298	0,16	355	0,19	19,1%	379	0,20	6,8%
	1734	1 910,56	464	0,24	378	0,20	352	0,18	353	0,18	276	0,14	325	0,17	17,8%	375	0,20	15,4%
	1736-7	2 438,80	583	0,24	518	0,21	526	0,22	479	0,20	375	0,15	441	0,18	17,6%	482	0,20	9,3%
	1738-9	2 438,80	684	0,28	569	0,23	556	0,23	556	0,23	425	0,17	484	0,20	13,9%	528	0,22	9,1%
	1556	1 820,80	652	0,36	458	0,25	487	0,27	496	0,27	337	0,19	324	0,18	-3,9%	381	0,21	17,6%
	1559	907,61	379	0,42	328	0,36	351	0,39	357	0,39	321	0,35	358	0,39	11,5%	340	0,37	-5,1%
	1740-1	2 438,72	762	0,31	634	0,26	647	0,27	650	0,27	498	0,20	586	0,24	17,7%	647	0,27	10,4%
	celkem	**19 623,53**	**5 937**	**0,30**	**4 831**	**0,25**	**4 874**	**0,25**	**4 933**	**0,25**	**3 790**	**0,19**	**4 304**	**0,22**	**13,6%**	**4 819**	**0,25**	**12,0%**
Písečná II	1742-3	2 711,36	697	0,26	594	0,22	613	0,23	621	0,23	481	0,18	568	0,21	18,1%	645	0,24	13,6%
	1744-5	2 714,72	760	0,28	641	0,24	703	0,26	717	0,26	569	0,21	655	0,24	15,1%	720	0,27	9,9%
	1746-7	2 714,72	817	0,30	661	0,24	636	0,23	648	0,24	492	0,18	544	0,20	10,6%	600	0,22	10,3%
	1748	1 357,36	356	0,26	300	0,22	318	0,23	315	0,23	235	0,17	274	0,20	16,6%	320	0,24	16,8%
	1749-50	2 147,68	514	0,24	439	0,20	469	0,22	484	0,23	392	0,18	450	0,21	14,8%	514	0,24	14,2%
	1751-2	1 358,48	374	0,28	335	0,25	350	0,26	355	0,26	272	0,20	345	0,25	26,8%	372	0,27	7,8%
	1753-4	1 359,60	357	0,26	311	0,23	335	0,25	329	0,24	247	0,18	278	0,20	12,6%	302	0,22	8,6%
	1755-6	1 358,48	413	0,30	346	0,25	365	0,27	356	0,26	254	0,19	311	0,23	22,4%	337	0,25	8,4%
	1757-8	2 714,72	618	0,23	485	0,18	515	0,19	498	0,18	367	0,14	443	0,16	20,7%	497	0,18	12,2%
	1759-60	2 714,72	669	0,25	569	0,21	557	0,21	503	0,19	389	0,14	456	0,17	17,2%	509	0,19	11,6%
	1761-2	2 711,36	685	0,25	568	0,21	557	0,21	573	0,21	433	0,16	500	0,18	15,5%	528	0,19	5,6%
	1763-4	2 241,60	528	0,24	439	0,20	471	0,21	486	0,22	360	0,16	430	0,19	19,4%	468	0,21	8,8%
	1765-6	2 241,60	615	0,27	513	0,23	491	0,22	491	0,22	371	0,17	434	0,19	17,0%	493	0,22	13,6%
	1767-8	2 241,60	690	0,31	538	0,24	565	0,25	572	0,26	477	0,21	547	0,24	14,7%	588	0,26	7,5%
	1769	1 120,80	337	0,30	281	0,25	292	0,26	294	0,26	231	0,21	246	0,22	6,5%	260	0,23	5,7%
	celkem	31 708,80	8 430	0,27	7 020	0,22	7 237	0,23	7 242	0,23	**5 570**	**0,18**	**6 481**	**0,20**	**16,4%**	**7 153**	**0,23**	**10,4%**

VS	dům	Zap.plocha	2010 GJ	GJ/m2	2011 GJ	GJ/m2	2012 GJ	GJ/m2	2013 GJ	GJ/m2	2014 GJ	GJ/m2	2015 GJ	GJ/m2	Změna	2016 GJ	GJ/m2	Změna
Koryčanské Paseky	1442	2 643,77	1 720	0,65	1 424	0,54	1 433	0,54	1 236	0,47	1018	0,39	1134	0,43	11,4%	1220	0,46	7,7%
	1577	1 894,86	744	0,39	592	0,31	573	0,30	548	0,29	419	0,22	456	0,24	8,9%	503	0,27	10,2%
	1657	1 893,71	649	0,34	503	0,27	566	0,30	568	0,30	416	0,22	462	0,24	11,1%	495	0,26	7,1%
	1658	1 893,71	545	0,29	496	0,26	521	0,28	526	0,28	408	0,22	460	0,24	12,6%	507	0,27	10,3%
	1659	950,67	316	0,33	247	0,26	209	0,22	211	0,22	168	0,18	199	0,21	18,2%	209	0,22	5,2%
	1692	1 919,65	492	0,26	427	0,22	464	0,24	472	0,25	382	0,20	489	0,25	28,0%	514	0,27	5,1%
	1693	1 893,39	876	0,46	745	0,39	759	0,40	734	0,39	571	0,30	648	0,34	13,4%	699	0,37	8,0%
	celkem	13 089,76	5 342	0,41	4 434	0,34	4 525	0,35	4 295	0,33	**3 382**	**0,26**	**3 847**	**0,29**	**13,7%**	**4 148**	**0,32**	**7,8%**
Jižní Město	1643-4	1 274,16	392	0,31	327	0,26	350	0,27	358	0,28	273	0,21	291	0,23	6,6%	305	0,24	4,8%
	1645-6	1 274,16	385	0,30	335	0,26	345	0,27	342	0,27	270	0,21	304	0,24	12,6%	323	0,25	6,3%
	1647-9	1 911,24	497	0,26	431	0,23	473	0,25	466	0,24	344	0,18	397	0,21	15,4%	447	0,23	12,6%
	1702	1 919,79	583	0,30	510	0,27	462	0,24	372	0,19	305	0,16	364	0,19	19,3%	393	0,20	8,0%
	1703	1 893,71	447	0,24	413	0,22	436	0,23	424	0,22	304	0,16	328	0,17	7,9%	367	0,19	11,9%
	1704	1 893,71	479	0,25	418	0,22	424	0,22	429	0,23	341	0,18	381	0,20	11,7%	409	0,22	7,3%
	1705	950,67	337	0,35	228	0,24	246	0,26	208	0,22	164	0,17	193	0,20	17,7%	202	0,21	4,7%
	1706	950,67	363	0,38	297	0,31	292	0,31	298	0,31	236	0,25	284	0,30	20,3%	294	0,31	3,5%
	1709	938,27	340	0,36	313	0,33	309	0,33	314	0,33	241	0,26	280	0,30	16,1%	304	0,32	8,6%
	celkem	13 006,38	3 823	0,29	3 272	0,25	3 337	0,26	3 211	0,25	**2 478**	**0,19**	**2 822**	**0,22**	**13,9%**	**3 044**	**0,23**	**7,9%**
1.Máj II a III	1243-4	1 957,76	735	0,38	644	0,33	660	0,34	665	0,34	554	0,28	623	0,32	12,5%	683	0,35	9,6%
	1348	905,15	256	0,28	227	0,25	236	0,26	221	0,24	182	0,20	203	0,22	11,3%	217	0,24	7,2%
	1355	1 865,16	693	0,37	584	0,31	605	0,32	580	0,31	398	0,21	456	0,24	14,6%	500	0,27	9,6%
	celkem	4 728,07	1 684	0,36	1 455	0,31	1 501	0,32	1 466	0,31	1134	0,24	1282	0,27	13,0%	1400	0,30	9,3%
Rožnov	**celkem**	**88 799,90**	**28 171**	**0,32**	**23 412**	**0,26**	**23 903**	**0,27**	**23 514**	0,26	**18 165**	**0,20**	**20 918**	**0,24**	**15,2%**	**22 982**	**0,26**	**9,9%**
VS	dům	Zap.plocha	2010 GJ	GJ/m2	2011 GJ	GJ/m2	2012 GJ	GJ/m2	2013 GJ	GJ/m2	2014 GJ	GJ/m2	2015 GJ	GJ/m2	Změna	2016 GJ	GJ/m2	Změna
Zubří	804	214,52	108	0,50	95	0,44	97	0,45	104	0,48	74	0,34	87	0,41	17,6%	95	0,44	9,2%
	1047	1 892,75	602	0,32	535	0,28	553	0,29	587	0,31	407	0,22	545	0,29	33,9%	563	0,30	3,3%
	celkem	2 107,27	710	0,34	630	0,30	650	0,31	691	0,33	**481**	**0,23**	**632**	**0,30**	**31,4%**	**658**	**0,31**	**4,1%**
Zašová	563-570	3 399,04	1 801	0,53	1 572	0,46	1 548	0,46	1 560	0,46	1365	0,40	1500	0,44	9,9%	1546	0,45	3,0%

VS	dům	Zap.plocha	2010 GJ	GJ/m2	2011 GJ	GJ/m2	2012 GJ	GJ/m2	2013 GJ	GJ/m2	2014 GJ	GJ/m2	2015 GJ	GJ/m2	Změna	2016 GJ	GJ/m2	Změna
SVJ	1162	1 772,19	480	0,27	393	0,22	410	0,23	418	0,24	338	0,19	372	0,21	10,1%	445	0,25	19,6%
	1166	913,77	313	0,34	275	0,30	276	0,30	281	0,31	222	0,24	255	0,28	15,1%	279	0,30	9,2%
	1277	366,12	207	0,56	189	0,52	179	0,49	188	0,51	151	0,41	173	0,47	14,4%	183	0,50	5,8%
	1278	366,12	179	0,49	162	0,44	175	0,48	171	0,47	126	0,35	141	0,39	11,6%	158	0,43	12,1%
	1350	1 865,16	754	0,40	629	0,34	620	0,33	611	0,33	466	0,25	520	0,28	11,6%	505	0,27	-2,9%
	1353	1 854,23	581	0,31	481	0,26	494	0,27	476	0,26	359	0,19	414	0,22	15,3%	391	0,21	-5,6%
	1354	1 865,16	673	0,36	586	0,31	617	0,33	614	0,33	486	0,26	519	0,28	6,8%	545	0,29	5,0%
	1356	1 898,69	890	0,47	739	0,39	761	0,40	662	0,35	343	0,18	410	0,22	19,5%	447	0,24	9,0%
	1357	1 869,49	791	0,42	499	0,27	437	0,23	464	0,25	355	0,19	395	0,21	11,3%	479	0,26	21,3%
	1521	1 690,51	703	0,42	603	0,36	605	0,36	637	0,38	513	0,30	595	0,35	16,0%	706	0,42	18,7%
	1557	907,61		0,00		0,00	432	0,48	321	0,35	196	0,22	158	0,17	-19,4%	92	0,10	-42,0%
	1167-8	1 828,18	596	0,33	524	0,29	537	0,29	523	0,29	419	0,23	472	0,26	12,6%	524	0,29	11,0%
	1169-70	1 827,52	675	0,37	568	0,31	577	0,32	592	0,32	452	0,25	494	0,27	9,3%	547	0,30	10,7%
	1171-2	1 826,76	853	0,47	628	0,34	498	0,27	487	0,27	393	0,22	458	0,25	16,5%	509	0,28	11,1%
	1173-4	1 827,52	811	0,44	693	0,38	734	0,40	717	0,39	549	0,30	554	0,30	0,9%	481	0,26	-13,2%
	1241-2	1 957,18	587	0,30	523	0,27	536	0,27	540	0,28	429	0,22	472	0,24	10,0%	533	0,27	12,9%
	1245-6	1 975,66	591	0,30	490	0,25	496	0,25	497	0,25	412	0,21	466	0,24	13,1%	516	0,26	10,7%
	1319-20	712,68	347	0,49	319	0,45	339	0,48	333	0,47	253	0,35	295	0,41	16,6%	330	0,46	11,9%
	1340-3	3 632,42	1 539	0,42	1 344	0,37	1 352	0,37	1 188	0,33	681	0,19	752	0,21	10,4%	836	0,23	11,2%
	1344-7	3 658,08	1 456	0,40	1 079	0,29	835	0,23	843	0,23	657	0,18	727	0,20	10,7%	807	0,22	11,0%
	1528-9	1 203,26	432	0,36	343	0,29	375	0,31	395	0,33	311	0,26	353	0,29	13,5%	387	0,32	9,7%
	1530-1 K	1 203,26	531	0,44	416	0,35	638	0,53	594	0,49	478	0,40	486	0,40	1,7%	597	0,50	22,9%
	1654	1 948,32	737	0,38	655	0,34	695	0,36	614	0,32	400	0,21	604	0,31	51,0%	655	0,34	8,4%
	1694-5	1 061,66	398	0,37	340	0,32	347	0,33	367	0,35	229	0,22	220	0,21	-3,9%	265	0,25	20,5%
	1687-8	1 227,43	380	0,31	333	0,27	397	0,32	387	0,32	312	0,25	350	0,29	12,1%	387	0,32	10,6%
	1733	1 910,56	458	0,24	409	0,21	428	0,22	436	0,23	342	0,18	390	0,20	14,0%	435	0,23	11,5%
	celkem	43 169,54	15 961	0,37	13 220	0,31	13 790	0,32	13 357	0,31	**9 872**	**0,229**	**11 045**	**0,256**	**11,9%**	**12 039**	**0,279**	**9,0%**
Celkem ve správě		94 306,21	30 682	0,33	25 614	0,27	26 101	0,28	25 765	0,27	20 011	0,21	23 050	0,24	15,2%	25 185	0,27	9,3%

Schválené úhrady za úkony

Úhrady za úkony družstva platí členové nebo nečlenové družstva, z jejichž podnětu družstvo zajišťuje administrativní úkony, směřující k realizaci jejich záměru. Ceny jsou bez DPH a ke všem bude připočteno DPH v platné výši.

	Cena	s DPH
základní členský vklad – nepodléhá DPH!!!	500	500
zápisné	500	605
hodinová zúčtovací sazba pro údržbu	270	327
za sepsání nájemní smlouvy při		
převodu družstevního podílu na cizí	6000	7260
převodu družstevního podílu na manžela nebo na přímého příbuzného	1000	1210
převodu družstevního podílu nebydlícího člena	1000	1210
výměně bytu	3000	3630
dohoda bývalých manželů o zániku společných práv a členství	100	121
za udělení souhlasu k podnájmu bytu	3000	3630
opakovaný souhlas k již schválenému souhlasu k podnájmu bytu (stejný podnájem)	100	121
dodatečný souhlas k podnájmu bytu, který nebyl řádně dopředu schválen	4000	4840
podnájem bytu na dobu určitou pro firmy	4000	4840
nezbytně nutné náklady u převodu bytu do osobního vlastnictví	3306	4000
změna prohlášení vlastníka na žádost SVJ	1000	1210
služby na vyžádání		
evidence nového vlastníka	400	484
vydání opisu nájemní smlouvy	50	61
zhotovení kopie nebo opisu z členského spisu starších 1 rok	100	121
sepsání dohody o splátkách dluhu	500	605
vystavení přehledu o úhradě nájmu	30	36
potvrzení o členství v družstvu a o nájmu bytu pro převod do vlastnictví	50	61
stanovy	20	24
potvrzení o pojištění bytu v rámcové smlouvě	50	61
povolení přestavby bytového jádra a stavebních úprav v bytě	300	363
povolení zasklení balkónu a lodžií	300	363
vyhledání a vydání kopií technické dokumentace bytu nebo domu z archivu	100	121
poplatek za odečet bytového vodoměru	3	4
poplatek za odečet ITN	7	8
hodinová sazba za zpětně či nestandardní úkony pro samosprávy	300	363
výpočet anuity a úvěru pro mimořádnou splátku při převodu bytu do vlastnictví	200	242
minimální částka za nestandardní úkon	100	121
TKR nové připojení, snížení nabídky	300	363
úhrada při změně nájmu na vlastní žádost	25	30
úhrada při změně doručovací adresy na vlastní žádost	25	30
úhrada za úkon na pokladně SBD	10	12
úhrada za úkon na pokladně od vlastníků v SVJ		24
úhrada pro samosprávy za vyřízení úvěru od banky	1000	1210
úhrady za upomínání dlužného nájemného obyčejná upomínka	25	30
doporučená upomínka	50	61
upomínka právního zástupce družstva	250	303
zpracování mimořádného vyúčtování na více osob	200	242
vratná záloha původního uživatele při vyúčtování na více osob (nepodléhá DPH!)	3000	3000
Poplatek za porušení povinnosti zpřístupnit byt	124	150

SBD Rožnov - plnění rozpočtu roku 2016 a rozpočet pro rok 2017		Stř	Hodnoty													
		9010 Sprava			9020 Udrzba			9060 Kotelna Zasova			9130 TKR Roznov			Celker		
Tř	Synt	.Ro_16	.Sk_16	.Roz_17	.Ro_16	.Sk_16	.Roz_17	.Ro_16	.Sk_16	.Roz_17	.Ro_16	.Sk_16	.Roz_17		CELKEM .Ro_16	.Sk_16	.Roz_17
5	501 Spotřeba materiálu	-88	-58	-109	-753	-334	-1 936	-20	-11	-10	-2	-21	-40		-863	-424	-2 095
	502 Spotřeba energie	-183	-172	-182				-1 092	-915	-970	-40	-41	-41		-1 315	-1 128	-1 193
	511 Opravy a udržování	-25	-17	-20	-9	-11	-9	-20	0	-20	-190	-174	-300		-244	-201	-349
	512 Cestovné	-6	-4	-59											-6	-4	-59
	513 Náklady na reprezentaci	-12	-6	-10											-12	-6	-10
	518 Ostatní služby	-715	-705	-864	-15	-12	-15	-15	-13	-15	-951	-725	-226		-1 696	-1 454	-1 120
	521 Mzdové náklady	-2 775	-2 514	-2 841	-544	-555	-540	-53	-55	-53	-971	-1 065	-996		-4 343	-4 190	-4 430
	523 Odměny členům orgánů	-1 491	-1 017	-1 179											-1 491	-1 017	-1 179
	524 Zákonné sociální a zdravotní pojištění	-1 492	-1 175	-1 381	-188	-189	-192	-18	-18	-18	-340	-343	-349		-2 038	-1 725	-1 940
	527 Zákonné sociální náklady	-135	-115	-120	0	-17	-17								-135	-132	-137
	528 Ostatní sociální náklady	-120	-127	-130											-120	-127	-130
	531 Daň silniční	-6	-6	-6	-2	-2	-2								-8	-8	-8
	532 Daň z nemovitostí	-12	-16	-16				0	-2	-2					-12	-18	-18
	538 Ostatní daně a poplatky	-90	-135	-123							-32	-50	-21		-122	-184	-144
	546 Odpis pohledávky	-25	-44	-25											-25	-44	-25
	548 Ostatní provozní náklady	-24	22	-123	-11	-12	-12				-28	-28	-297		-62	-17	-432
	551 Odpisy	-381	-408	-485	-108	-108	-108	-9	-9	-9					-498	-525	-602
	554 Tvorba a zúčtování ostatních rezerv	400	-216	0	0	39	0								400	-178	0
	559 Tvorba a zúčtování opravných položek v	89	-84	63											89	-84	63
	563 Kurzové ztráty										0	-10	0		0	-10	0
	568 Ostatní finanční náklady	-235	-232	-135							-376	-306	0		-610	-538	-135
	599 Převod vnitro	0	-15	0				0	-2	0					0	-17	0
	586 Aktivace vnitropodnikových služeb							1 228	1 024	1 097					1 228	1 024	1 097
5 Celkem		**-7 325**	**-7 043**	**-7 744**	**-1 630**	**-1 201**	**-2 831**	**0**	**0**	**0**	**-2 929**	**-2 760**	**-2 270**		**-11 883**	**-11 004**	**-12 845**
6	602 Tržby za vlastní výrobky	5 793	5 840	5 996	455	466	400				3 575	3 610	3 634		9 823	9 917	10 030
	641 Prodej majetku	0	8	0							0	17	0		0	25	0
	644 Smluvní pokuty a úroky z prodlení	400	144	150							60	39	35		460	183	185
	648 Ostatní provozní výnosy	185	135	145	52	51	50				20	17	9		257	203	204
	662 Úroky	174	90	47											174	90	47
	663 Kurzové zisky										0	0	0		0	0	0
	665 Výnosy z dlouhodobého finančního maj	20	1	0											20	1	0
	699 Převod vnitro				1 155	594	2 382								1 155	594	2 382
6 Celkem		**6 572**	**6 219**	**6 338**	**1 662**	**1 111**	**2 832**				**3 655**	**3 683**	**3 678**		**11 888**	**11 013**	**12 847**
Celkový součet		**-753**	**-824**	**-1 406**	**32**	**-91**	**0**	**0**	**0**	**0**	**726**	**923**	**1 408**		**5**	**9**	**2**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

O PROVĚRCE ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

- 2016 -

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro členy družstva:	***Stavební bytové družstvo Rožnov***
se sídlem v:	*Čs. armády 1686, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm*
identifikační číslo:	*00053732*

Provedli jsme prověrku přiložené účetní závěrky družstva Stavební bytové družstvo Rožnov, která se skládá z rozvahy k 31.12.2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán účetní jednotky je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit závěr o této účetní závěrce. Její prověrku jsme provedli v souladu s mezinárodním standardem pro prověrky ISRE 2400 (revidované znění), Prověrky historických účetních závěrek. V souladu s tímto standardem jsme povinni vyjádřit se k tomu, zda jsme nezjistili nějaké skutečnosti svědčící o tom, že účetní závěrka jako celek není ve všech významných (materiálních) ohledech sestavena v souladu s českými účetními předpisy. Dále jsme v souladu s tímto standardem povinni dodržovat příslušné etické požadavky.

Prověrka účetní závěrky provedená v souladu s ISRE 2400 (revidované znění) je zakázkou poskytující omezenou jistotu. V jejím rámci auditor provádí především dotazování členů vedení a dalších pracovníků účetní jednotky a analytické postupy a vyhodnocuje shromážděné důkazní informace. Postupy prováděné v rámci prověrky mají podstatně menší rozsah než postupy při auditu prováděném v souladu s mezinárodními auditorskými standardy (ISA), a k účetní závěrce tudíž nevydáváme výrok auditora.

Závěr

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné skutečnosti svědčící o tom, že tato účetní závěrka ve všech významných (materiálních) ohledech nepodává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo Rožnov k 31.12.2016 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2016, v souladu s českými účetními předpisy.

Tomáš Kohout
č. osv. 2057
Datum vypracování: 21.3.2017



Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.,
ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČ
00053732

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo

Rožnov

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší li se od bydliště

Čs. armády 1686

756 61 Rožnov pod Radhoštěm

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+74)	001	**519.003**	**-17.431**	**501.572**	**505.718**
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				**227**
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04+14+27)	003	**375.370**	**-17.258**	**358.112**	**371.407**
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	**1.068**	**-811**	**257**	**342**
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	**1.068**	**-811**	**257**	**342**
2.1.	Software	007	**1.068**	**-811**	**257**	**342**
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
3.	Goodwill	009				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodc (ř. 12+13)	011				
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 až 24)	014	**374.302**	**-16.447**	**357.855**	**371.065**
1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	**366.134**	**-12.116**	**354.018**	**364.200**
1.1.	Pozemky	016	**3.574**		**3.574**	**4.046**
1.2.	Stavby	017	**362.560**	**-12.116**	**350.444**	**360.154**
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	**4.691**	**-4.331**	**360**	**186**
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný m: (ř. 21+22+23)	020				
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodc (ř. 25+26)	024	**3.477**		**3.477**	**6.679**
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	**3.477**		**3.477**	**6.679**

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027				
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
3.	Podíly - podstatný vliv	030				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční m (ř. 35+36)	034				
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva (ř. 38+46+68+71)	037	**143.540**	**-172**	**143.368**	**134.010**
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	**83**		**83**	**117**
1.	Materiál	039	**83**		**83**	**117**
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3.	Výrobky a zboží (ř. 42+43)	041				
3.1.	Výrobky	042				
3.2.	Zboží	043				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (ř. 47+57)	046	**73.339**	**-172**	**73.167**	**71.489**
1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	**19.315**		**19.315**	**26.792**
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
1.5.	Pohledávky - ostatní (ř. 53+54+55+56)	052	**19.315**		**19.315**	**26.792**
5.1.	Pohledávky za společníky	053				
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
5.3	Dohadné účty aktivní	055				
5.4	Jiné pohledávky	056	**19.315**		**19.315**	**26.792**
2.	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	**54.024**	**-172**	**53.852**	**44.697**
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	**38.968**	**-172**	**38.796**	**41.835**
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	**15.056**		**15.056**	**2.862**
4.1.	Pohledávky za společníky	062				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
4.3.	Stát - daňové pohledávky	064				
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	**13.181**		**13.181**	**1.892**
4.5.	Dohadné účty aktivní	066	**31**		**31**	**51**
4.6.	Jiné pohledávky	067	**1.844**		**1.844**	**919**

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 69+70)	068				
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 72+73)	071	**70.118**		**70.118**	**62.404**
1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	**101**		**101**	**111**
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	**70.017**		**70.017**	**62.293**
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 75+76+77)	074	**92**		**92**	**74**
1.	Náklady příštích období	075	**92**		**92**	**74**
2.	Komplexní náklady příštích období	076				
3	Příjmy příštích období	077				

Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 79+102+107+141)	078	**501.572**	**505.718**
A.	Vlastní kapitál (ř. 80+84+92+95+99+100)	079	**352.800**	**361.753**
A.I.	Základní kapitál (ř. 81+82+83)	080	**1.028**	**1.094**
1.	Základní kapitál	081	**1.028**	**1.094**
2.	Vlastní podíly (-)	082		
3.	Změny základního kapitálu	083		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 85+86)	084	**343.536**	**352.499**
1.	Ážio	085		
2.	Kapitálové fondy (ř. 87 až 91)	086	**343.536**	**352.499**
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	**343.536**	**352.499**
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a zá	088		
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměná	089		
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+	090		
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodní	091		
A.III.	Fondy ze zisku (ř. 93+94)	092	**7.814**	**7.808**
1.	Ostatní rezervní fond	093	**3.909**	**3.909**
2.	Statutární a ostatní fondy	094	**3.905**	**3.899**
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 96+97+98)	095		
1.	Nerozdělený zisk minulých let	096		
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097		
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/	098		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/- ř. 01-(+80+84+92+95+102+107+141)	099	**422**	**352**
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na z	100		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 102+107)	101	**135.280**	**140.255**
B.	Rezervy (ř. 103 až 106)	102	**585**	**408**
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisí	105		
4.	Ostatní rezervy	106	**585**	**408**
C.	Závazky (ř. 108+123)	107	**134.695**	**139.848**

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 109 až 119)	108	**82.113**	**83.610**
1.	Vydané dluhopisy (ř. 110+111)	109		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
1.2.	Ostatní dluhopisy	111		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	**26.276**	**34.535**
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	**55.393**	**48.235**
4.	Závazky z obchodních vztahů	114	**444**	**840**
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
7.	Závazky - podstatný vliv	117		
8.	Odložený daňový závazek	118		
9.	Závazky - ostatní (ř. 120 až 122)	119		
9.1.	Závazky ke společníkům	120		
9.2.	Dohadné účty pasivní	121		
9.3.	Jiné závazky	122		
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 124 až 133)	123	**52.582**	**56.238**
1.	Vydané dluhopisy (ř. 125+126)	124		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125		
1.2.	Ostatní dluhopisy	126		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	127	**1.867**	**925**
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	**44.577**	**44.958**
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	**1.643**	**2.551**
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
7.	Závazky - podstatný vliv	132		
8.	Závazky ostatní (ř. 134 až 140)	133	**4.495**	**7.804**
8.1.	Závazky ke společníkům	134		
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	**504**	**499**
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdrav	137	**193**	**191**
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	**276**	**309**
8.6.	Dohadné účty pasivní	139	**3.497**	**6.784**
8.7.	Jiné závazky	140	**25**	**21**
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 142+143)	141	**13.492**	**3.709**
1.	Výdaje příštích období	142	**13.492**	**3.709**
2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne: 24.02.2017

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky : Správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory

Podpisový záznam :

Stavební bytové družstvo Rožnov
SBD
Čs. armády 1686
756 61 Rožnov p.R.
IČ: 00053732 DIČ: CZ00053732

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Tomáš KOHOUT
audit. osv. č. 2057

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002
ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČ
00053732

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo

Rožnov

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší li se od bydliště

Čs. armády 1686

756 61 Rožnov pod Radhoštěm

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	**10.417**	**10.803**
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	**5.412**	**8.524**
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	**1.805**	**2.257**
3.	Služby	6	**3.607**	**6.267**
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8	**-1.024**	**-1.237**
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	**7.431**	**7.603**
1.	Mzdové náklady	10	**5.446**	**5.549**
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní (ř. 12+13)	11	**1.985**	**2.054**
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	**1.726**	**1.786**
2.2.	Ostatní náklady	13	**259**	**268**
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	**617**	**456**
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a (ř. 16+17)	15	**533**	**507**
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	**533**	**507**
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	**84**	**-51**
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	**3.434**	**5.697**
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	**25**	
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	**3.409**	**5.697**
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	**449**	**235**
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
3.	Daně a poplatky	27	**210**	**202**
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	**178**	**-60**
5.	Jiné provozní náklady	29	**61**	**93**
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03+07-08-09-14+20-24)	30	**966**	**919**

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - (ř. 32+33)	31		
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního (ř. 36+37)	35		
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40+41)	39	**91**	**229**
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	**92**	**230**
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	**87**	**146**
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	**87**	**146**
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	**548**	**651**
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39+42-43+46-47)	48	**-544**	**-567**
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	**422**	**352**
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50		
1.	Daň z příjmů splatná	51		
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	**422**	**352**
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	**422**	**352**
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	**13.942**	**16.729**

Sestaveno dne: 24.02.2017

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: Správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostor

Podpisový záznam:

Stavební bytové družstvo Rožnov
SBD
Čs. armády 1686
756 61 Rožnov p.R.
IČ: 00053732 DIČ: CZ00053732

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Tomáš KOHOUT
audit. osv. č. 2057

Příloha k roční účetní závěrce za rok 2016

zpracovaná podle Vyhlášky MF ČR č. 500/2002 Sb.

Stavební bytové družstvo Rožnov

Čs. armády 1686
Rožnov pod Radhoštěm

Sestavil dne: 15. 3. 2017	Schválil dne: 17. 3. 2017	Statutární orgán dne: 17. 3. 2017	
Lenka Žambochová	Mgr. Josef Mareš	Mgr. Josef Mareš	Miloslav Plesník

1 Obecné údaje

1.1 Popis účetní jednotky - údaje ke dni roční účetní závěrky

obchodní firma	Stavební bytové družstvo Rožnov
sídlo	Čs. armády 1686, Rožnov pod Radhoštěm, 756 61
IČO	00053732
právní forma	družstvo
den zápisu	28. 12. 1959
Spisová značka	DrXXII 39 vedená u Krajského soudu v Ostravě
předmět podnikání	• správa bytového fondu • provoz TKR
základní kapitál	1 027,5 tis. Kč, zapsaný v OR 50 tis. Kč
počet členů družstva	2 055
podíly na základním kapitálu	členové nájemci 1 391 čl = 695,5 tis. Kč členové vlastníci 643 čl = 321,5 tis. Kč nebydlící členové 21 čl = 10,5 tis. Kč
podíly v jiných	Podíly v jiných účetních jednotkách nejsou.
organizační struktura	Organizační strukturu tvoří střediska bytového hospodářství – jednotlivé bytové domy a střediska ostatního hospodářství členěná na střediska: 9010 – správa; 9020 – údržba; 9060 – Kotelna Zašová; 9130 – TKR Středisko správy je vnitřně členěno na oddělení: organizační a technické.
	Dále uváděné částky v tabulkách jsou v tisícikorunách.
	Rozvahový den je 31.12.2016.

1.2 Informace o použitých účetních metodách a obecných účetních zásadách

Účetnictví účetní jednotky se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o účetnictví a Českých účetních standardů. V účetním období nebyly provedeny změny způsobu oceňování, postupů účtování.
Při oceňování majetku a závazků a při účtování o výsledku hospodaření bere účetní jednotka za základ veškeré náklady a výnosy, které se vztahují k účetnímu období bez ohledu na datum jejich placení, rizika ztráty a znehodnocení, které se týkají majetku a závazků a jsou účetní jednotce známy ke dni sestavení účetní závěrky. Účetní závěrka byla sestavena v souladu se splněním předpokladů neomezeného trvání účetní jednotky.

1.3 Způsoby ocenění

1.3.1 Zásoby

Účetní jednotka účtuje o pořízení materiálu dle varianty A - při jejich pořízení je účtuje na sklad.
O pořízení režijního materiálu a materiálu na opravy, které je použito při pořízení ihned pro opravy, účtuje dle varianty B.

1.3.2 Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek

Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek nakoupený je oceňován pořizovací cenou.

1.3.3 Způsob stanovení opravných položek

Není důvod pro účtování opravných položek k pohledávkám z obchodního styku. Pro pohledávky z titulu nezaplaceného nájemného byla provedena právním zástupcem inventarizace pohledávek vymáhaných soudně s cílem jejich posouzení z hlediska dobytnosti.

1.3.4 Způsob přepočtu majetku a závazku v cizích měnách:

Pro přepočet závazků v cizích měnách používá účetní jednotka aktuální denní kurs ČNB.

1.4 Způsob sestavování odpisového plánu pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody pro sestavení účetních odpisů

Účetní jednotka se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Odpisový plán účetní jednotky je sestavován v souladu se souborem vnitropodnikových směrnic, směrnice č. 2. U nově pořizovaného odpisovaného dlouhodobého majetku jsou účetní odpisy stanovovány rovnoměrně, při zohlednění doby upotřebitelnosti, podle následující tabulky:

Odpisová skupina	Doba odpisování v letech	Roční odpisová sazba v %
1	3	28,6
2	5	18,3
3	10	8,70
4	20	5,2
4 – TKR	7	11,0
5	30	3,40

Nehmotný dlouhodobý majetek odepisovaný se účetně odepisuje po dobu 36 měsíců. Nehmotný dlouhodobý majetek – software – IS INTEGRI se účetně odepisuje 10 let.

2 Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

Zde jsou uvedeny další významné položky pro hodnocení finanční, majetkové, důchodové pozice družstva a pro analýzu výkazů. Tyto informace nevyplývají přímo ani nepřímo z rozvahy a výkazu zisků a ztrát.

2.1 Doplňující informace k účetním výkazům:

2.1.1 Komentář k neobvyklým hodnotám v účetních výkazech

Na ř. 56 rozvahy jsou v aktivech také evidovány jako dlouhodobé pohledávky předpisy celkových splátek na úhrady dlouhodobých úvěrů (čerpaných družstvem na velké opravy a technická zhodnocení bytových domů) v celkové částce 18 677 tis. Kč. Krátkodobé pohledávky téže povahy, ve výši 1 821 tis. Kč, jsou součástí řádku 67. Splatnost těchto pohledávek se kryje se splatností úvěrů uvedených v tab. 2.4.

2.1.2. Souhrn pohledávek a závazků

Pohledávky k 31. 12. 2016 jsou evidovány ve výši 73 167 tisíc Kč. Pohledávky s dobou splatnosti delší jak 5 let jsou vykázány na ř. 56 aktiv (viz bod 2.1.1).
Závazky k 31. 12. 2016 jsou evidovány ve výši 134 695 tisíc Kč. Závazky s dobou splatnosti delší jak 5 let jsou uvedeny v tab 2.4.

2.1.3. Plnění osobám statutárních a kontrolních orgánů

	2016	2015
Odměny členů orgánů	1 017	873
Odměny statutárního orgánu	830	682
Odměny kontrolního orgánu	187	191

2.2 Rezervy:

	2013	2014		2015		2016		
Druh rezervy	Zůstatek k 31.12.	Tvorba	Čerpání	Tvorba	Čerpání	Tvorba	Čerpání	Zůstatek k 31.12.
Na mzdy	555	468	555	408	468	585	408	585

2.3 Hmotný majetek pořizovaný formou finančního pronájmu:

Družstvo nepořizuje majetek formou finančního pronájmu.

2.4 Rozpis úvěrů

Druh úvěru / úvěrující banka	Dům ČP	Dat. poskyt-nutí	Měs.rok splacení	Zůstatek k 31.12.16
Na výstavbu bytových domů/ČSOB - anuita		1977	2017-2032	**7 644**
Na technická zhodnocení a opravy/ČSOB				**20 498**
Výměna oken za plastová, výměna vstupních vchodových dveří a oprava střechy	1243 - 4	25.2.08	2.23	1077
Zateplení obvodového pláště budovy	1243 - 4	15.8.08	11. 27	960
Oprava a sanace obvodového pláště, oprava lodžií, zábradlí, opravu vstupních dveří a schodiště	1348	13.6.07	5.27	763
Oprava a zasklení balkónů a výměna zábradlí	1355	28.6.13	7.17	370
Výměna plastových oken	1442	27.8.09	9.17	216
Rekonstrukce domu - oprava fasády	1545-6	7.9.15	9.17	231
Zateplení průčelí domu, nátěr štítů, výměnu výtahu a generální opravu lodžií	1556	5.11.10	7.18	752
Zazdění společných lodžií a zateplení severního a jižního průčelí, výměnu sklepních oken a malbu schodiště	1643-4	20.4.09	7.19	741
Zazdění společných lodžií a zateplení severního a jižního průčelí, výměnu sklepních oken a malbu schodiště	1645-6	20.4.09	7.19	644
Zazdění společných lodžií a zateplení severního a jižního průčelí, výměnu sklepních oken a malbu schodiště	1647-9	20.4.09	7.19	958
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a schodiště a výměnu sklepních oken	1657	3.6.10	4.25	2 859
Revitalizace bytového domu postaveného panelovou technologií	1692	11.7.02	4.17	124
Zateplení fasády, oprava střechy, rekonstrukce výtahu a snace balkónů	1704	20.4.09	4.19	577
Zateplení nemovitosti	1705	30.7.12	6.17	164
Zateplení průčelí včetně generální opravy lodžií, oprava soklu a výměna výtahu	1731	27.7.10	12.19	1 116
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a výtahu	1732	5.12.11	10.21	1 978
Zateplení a generální oprava lodžií	1736-7	27.8.12	8.20	1 475
Výměna výtahů	1738-9	21.4.15	12.2017	716
Oprava zahrnuje dodávku a montáž plastových oken, opravu střechy a výtahů.	1742-3	1.3.06	4.2018	312
Rekonstrukce výtahů	1749-50	9.5.16	2.2021	2 037
Rekonstrukce výtahů	1749-50	22.11.16	2.2021	131
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a schodiště domu a zasklení lodžií	563-5	6.1.11	3.2026	2 297
Úvěry celkem				**28 142**

2.4.1 Rozpis hmotného majetku, který je zatížen zástavním právem, či věcným břemenem

Veškerá zástavní práva vyplývají z úvěrů poskytnutých ČSOB, a.s.

NÁZEV MAJETKU	Forma zajištění
Na výstavbu bytových domů (BD) - anuita	Zřízeno zástavní právo ČSOB ke všem BD
Na technická zhodnocení a opravy	
Budova č.p. 1692 s pozemkem	zástavní právo ze dne 11.7.2002 k záruce ČMZRB na úvěr u ČSOB
Budovy č.p. 1243-44, 1348, 1355, 1442, 1545-46, 1556, 1643-49, 1657, 1704, 1705, 1731, 1732, 1736-37, 1738-39, 1742-43, 1749-50, 563-565,	Blanko směnky + ručení na základě prohlášení ručitelů - vlastníků jednotek financovaných nemovitostí

2.5 Průměrný přepočtený počet zaměstnanců

Během účetního období Stavební bytové družstvo evidovalo průměrný přepočet zaměstnanců v počtu 14 osob.

2.6 Následné události

Mezi datem účetní závěrky a datem schválení účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly vliv na aktiva a pasiva družstva, nebo vliv na další trvání účetní jednotky.

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Tomáš KOHOUT
audit. osv. č. 2057