Stavební bytové družstvo Rožnov

Výroční zpráva za rok 2017

Mgr. Josef Mareš
předseda představenstva

Miloslav Plesník
člen představenstva

PROJEDNÁNO A SCHVÁLENO PŘEDSTAVENSTVEM DNE 24. DUBNA 2018

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	Vedoucí 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 2017 a do 24. 4. 2018

1) Stále se naše činnost soustřeďuje na řešení procesů daných problematikou „ex lege“ společenství. V roce 2017 se podařilo schválit stanovy a zvolit výbory v domech 1702, 1703,. 1705, 1709. Nadále je před námi (k datu schválení tohoto znění) 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. Shromáždění je svoláno na 21.5.2018.
2) U domů č. p. 566-570 a 563-565 v Zašové se pokračovalo v řešení provozu kotelny Zašová pronájmem – pachtem stávající kotelny s modernizací ohřevu teplé vody. Nabídka byla podána dvěma předchozím zájemcům, KOMTERM Brno a ZT Energy Blansko a na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků a samospráv obou domů, byla uzavřena pachtovní smlouva s ZT Energy s.r.o., Blansko, která provozuje i velkou kotelnu v Zubří. Schválení tohoto postupu bylo zařazeno na jednání mimořádného shromáždění delegátů 25.4.2018.
3) SBD provádí k datu 24.4.2018 správu na základě smlouvy s 38 SVJ zapsanými v rejstříku. U domu 1658, kde SVJ vzniklo v roce 2016 došlo od 1.1.2018 k ukončení smlouvy o správě. Do 30. 6. 2018 nebudeme provádět převod dvou nových SVJ (č.p. 1541-2 a č.p. 1243-4, neboť v tomto období budou probíhat závěrečné práce na instalaci nové verze informačního systému INTEGRI G5 a jejich účetní vyčlenění proběhne až k datu 30.9.2018. Ostatních domů, které by měly být v budoucnu zapsány do rejstříku SVJ (mají šest a více bytových jednotek), máme ve správě celkem 49. Dle stavu převodu bytů do vlastnictví budeme postupně v horizontu jednoho roku zapisovat do rejstříku dalších 7 SVJ.
4) V průběhu roku 2017 se vedla intenzivní jednání o možnostech a způsobu převodu provozu TKR Rožnov na TKR Jašek, s.r.o., která měla dle původních smluv z roku 2009 předkupní právo, které na základě naší nabídky využila. Tuto záležitost řešilo mimořádné shromáždění delegátů dne 25.4.2018.

Část III Ekonomické záležitosti

Výsledek hospodaření za rok 2017

Výsledek hospodaření za celé družstvo za rok 2017 je kladný a činí 405 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	+ 404.562,94 Kč
Z toho	
Hospodářský výsledek středisek BH	+ 393.167,63 Kč
Hospodářský výsledek středisek OH	+ 11.395,31 Kč

Hospodářský výsledek – zisk středisek bytového hospodářství ve výši 393.167,63 Kč bude rozdělen (přidělen do dlouhodobé zálohy na opravy a investice domu) samosprávám, které pronajímají střešní plochy telefonním společnostem. Hospodářský výsledek středisek ostatního hospodářství - zisk ve výši 11.395,31 Kč bude dle rozhodnutí představenstva převeden do zajišťovacího fondu družstva.

Rozpočet roku 2017 a jeho plnění

Rozpočet pro rok 2017 byl schválen ve výroční zprávě za rok 2016 shromážděním delegátů dne 1. 6. 2017 s tím, že představenstvo bylo pověřeno provedením případné změny v průběhu roku 2017. O změně rozpočtu nebylo představenstvem rozhodnuto. Náklady ve střediscích ostatního hospodářství byly čerpány na 106,45%, výnosy dosáhly 106,52% 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 ostatní daně a poplatky.
2) Byla vytvořena rezerva na mzdy, na nevyčerpanou dovolenou a roční odměny včetně sociálního a zdravotního pojištění ve výši 672 tis. Kč a rezerva na náklady související s pořízením nového IS ve výši

417 tis. Kč. byla vytvořena opravná položka ve výši 95 tis. Kč na pohledávky z nájmů, u nichž je dlouhodobá, problematická a velmi špatná prognóza inkasa.

3) Tržby z prodeje služeb tzn. tržby z poplatků na správu, v pokladně, tržby za převod družstevního podílu a převod do osobního vlastnictví, tržby z oprav pro cizí a z TKR byly plněny na 108,34%. Smluvní pokuty a penále za pozdní úhrady nájemného a pozdní úhrady TKR byly zaplaceny ve výši 354 tis. Kč, tj. plnění 191,16%. Ostatní provozní výnosy byly plněny na 120,02 % a tvoří je prohlídky a drobné práce na výtazích, změny programových nabídek u TKR, bonifikace od pojišťovny.
Bankovní úroky ve výši 46 tis. Kč byly plněny na 98,53%.

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 tvoří hospodářský výsledek a 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 2017, zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a investice k 31. 12. 2017. V posledním sloupci tabulky je uveden stav nájemného k 31. 12. 2017. 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. 2017 jsou ve výši 773 tis. Kč. Proti minulému roku došlo ke snížení dluhu na nájemném o 130 tis. Kč. Na účtu závazků jsou přeplatky na nájemném ve výši 836 tis. Kč (loni 878 tis. 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 4.656 tis. Kč a výnosy 5.049 tis. Kč, v porovnání s rokem 2016 jsou náklady vyšší o 1.547 tis. Kč. Vyřazení převedených bytů z majetku družstva účtujeme rozvahově, to znamená, že jsme neúčtovali prostřednictvím účtové třídy 5 a 6. Bylo vyřazeno 80 bytů v hodnotě 18.534 tis. Kč.
4) Na opravy, údržbu, technické zhodnocení bytového fondu bylo vynaloženo 8.002 tis. Kč. V roce 2016 to bylo 13.652 tis. Kč. Technické zhodnocení bylo proúčtováno ve výši 3.141 tis. Kč. V roce 2016 to bylo 8.210 tis. Kč.
5) V roce 2017 nebyly pořízeny nové úvěry na opravu a technické zhodnocení. Zůstatek nesplacených úvěrů ke konci roku je ve výši 14.009 tis. Kč a je to 16 úvěrů pro 14 domů.
6) Zůstatek nesplacených anuit činí 6.555 tis. Kč, ke konci roku 2016 činil 7.644 tis. Kč. Úhrn všech úvěrů je ve výši 20.564 tis. Kč. Úvěry jsou poskytovány financující Československou obchodní bankou (včetně anuit).
7) Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice dosáhla výše 21.573 tis. Kč, když průměrná tvorba činí 20 Kč/m^2, v roce 2016 činila 28.593 tis. Kč. Zůstatek fondu bytového hospodářství k 31. 12. 2017 činí 64.296 tis. Kč, ke konci roku 2016 činil 57.214 tis. Kč to je o 7.082 tis. Kč více jak loni.
8) Zůstatek finančních prostředků na běžných účtech je k 31. 12. 2017 ve výši 77.876 tis. Kč, ke konci roku 2016 činil 70.017 tis. Kč. Z toho na spořicích účtech bylo k 31.12.2017 30.325 tis. Kč, ke konci roku 2016 činil 38.087 tis. Kč.

Komentář k návrhu rozpočtu na rok 2018

Návrh rozpočtu vychází ze skutečností roku 2017 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 2017 s dílčím návrhem rozpočtu na rok 2018 je uvedena v tabulkové části na straně 15.

Přehled počtu dlužníků s dluhem nad 10 tis. Kč k 31. 03. 2018 a vývoj dlužného nájemného

Dlužnící nad 10 000 Kč k 31.3. roku násl.		
Rok	Počet	Celková výše dluhu
2013	14	282 677
2014	13	400 329
2015	17	456 496
2016	17	460 520
2017	19	336 893

Vývoj dlužného nájemného v Kč		
	dlužné nájemné	% z předpisu
2013	983 561	1,02%
2014	1 011 724	1,09%
2015	883 581	1,00%
2016	902 918	1,05%
2017	772 914	0,94%

Přehled zůstatků úvěrů na bytovou výstavbu (anuit) k 31. 12. 2017 Kč.

Středisko	**Adresa**	**Zůstatek 31.12.2017**	**Splatnost**
170	Horská 1731	6 122,82	30.6.2018
171	Horská 1732	8 639,31	30.6.2018
177	Vítězná 1742,1743	38 209,00	31.12.2018
178	Vítězná 1744,1745	41 813,30	31.12.2018
179	Vítězná 1746,1747	44 500,69	31.12.2018
182	Kulturní 1757,1758	150 286,43	30.6.2020
183	Kulturní 1759,1760	156 714,09	30.6.2020
184	Kulturní 1761,1762	139 682,72	30.6.2020
190	Jaroňkova 1748	87 790,66	31.12.2020
191	Jaroňkova 1749,1750	194 894,03	31.12.2020
192	Kulturní 1751,1752	78 205,06	30.6.2020
193	Kulturní 1753,1754	55 974,85	30.6.2020
194	Kulturní 1755,1756	52 668,36	30.6.2020
185	Kulturní 1763,1764	1 398 056,96	30.6.2032
186	Kulturní 1765,1766	1 778 581,78	30.6.2032
187	Kulturní 1767,1768	1 544 250,79	30.6.2032
188	Kulturní 1769	778 758,32	30.6.2032
17	CELKEM	6 555 149,17	

Zůstatky úvěrů k 31. 12. 2017 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 2017								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2017		
116	1160	Rožnov 1243-4	40	17,58	506 868	52 907	905 338	-13 815
124	1240	Rožnov 1348	18	27,22	362 424	64 706	368 400	6 677
130	1300	Rožnov 1355	36	28,00	792 504	82 590	1 464 483	-6 753
133	1330	Rožnov 1442	85	24,92	1 008 360	91 856	2 502 202	-9 784
136	1360	Rožnov 1524	33	21,00	536 772	76 308	1 160 815	1 241
137	1370	Rožnov 1525-6	48	21,50	751 104	90 653	3 348 948	26 541
140	1400	Rožnov 1538-9	26	30,00	592 740	42 124	858 348	-12 954
141	1410	Rožnov 1540	15	25,00	237 804	35 453	896 435	-1 155
142	1420	Rožnov 1541-2	26	20,20	395 820	38 572	1 188 477	28 760
144	1440	Rožnov 1545-6	26	20,40	403 008	31 170	351 738	-23 225
146	1460	Rožnov 1556	32	21,93	620 112	60 153	1 364 278	-4 056
149	1490	Rožnov 1577	40	20,00	546 588	72 686	659 558	4 915
155	1550	Rožnov 1657	40	28,56	781 152	56 746	289 784	-8 099
157	1570	Rožnov 1659	16	15,00	201 876	31 421	507 051	-5 001
159	1590	Rožnov 1692	32	23,53	774 612	117 139	1 150 272	12 001
160	1600	Rožnov 1693	40	16,00	437 856	86 122	1 493 776	7 103
164	1640	Rožnov 1704	40	16,43	449 520	122 932	233 780	-11 991
166	1660	Rožnov 1706	16	24,37	359 712	28 323	2 019 283	15 418
170	1700	Rožnov 1731	40	18,80	518 244	59 380	881 737	-10 507
171	1710	Rožnov 1732	40	18,86	519 936	64 672	607 544	16 801
173	1730	Rožnov 1734	40	20,00	551 424	123 259	716 727	14 509
174	1740	Rožnov 1736-7	48	28,75	982 392	111 797	116 752	-23 097
175	1750	Rožnov 1738-9	48	26,36	900 732	86 631	170 624	12 768
176	1760	Rožnov 1740-1	48	20,00	704 100	79 343	3 763 442	-28 370
177	1770	Rožnov 1742-3	48	19,60	736 140	124 904	1 300 615	15 360
178	1780	Rožnov 1744-5	48	20,01	753 216	173 336	2 821 419	-5 037
179	1790	Rožnov 1746-7	48	24,04	905 028	162 625	1 421 306	6 154
190	1801	Rožnov 1748	24	30,00	564 864	47 178	1 192 286	-1 549
191	1802	Rožnov 1749-50	47	21,10	643 524	133 585	218 491	-3 938
192	1811	Rožnov 1751-2	24	18,01	339 216	45 780	1 928 890	16 534
193	1812	Rožnov 1753-4	24	25,00	471 456	40 623	2 040 607	5 821
194	1813	Rožnov 1755-6	24	18,01	339 216	66 342	417 190	-80
182	1820	Rožnov 1757-8	48	20,01	753 216	89 478	1 204 073	4 186
183	1830	Rožnov 1759-60	48	22,00	828 480	114 551	3 641 435	-33 015
184	1840	Rožnov 1761-2	48	22,00	826 176	103 786	1 955 112	-6 939

Tvorba a stav dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmu v roce 2017								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2017		
185	1850	Rožnov 1763-4	48	25,00	760 320	98 256	1 981 639	-19 191
186	1860	Rožnov 1765-6	48	19,99	608 064	254 821	3 986 998	4 853
187	1870	Rožnov 1767-8	48	25,00	760 320	293 008	1 460 480	-9 466
188	1880	Rožnov 1769	24	20,00	304 128	64 523	1 865 833	-2 827
195	1950	Rožnov 1643-4	24	26,00	466 416	337 835	473 023	31 907
196	1960	Rožnov 1645-6	24	23,26	417 384	310 027	201 086	-10 342
197	1970	Rožnov 1647-9	36	23,11	621 840	59 498	1 062 931	-6 463
201	2011	Zubří 804	4	10,00	28 320	4 677	90 466	2 004
206	2060	Zubří 1047	32	11,00	321 744	14 549	1 536 228	19 401
304	3040	Horní Bečva 600	4	13,48	63 996	3 305	409 784	24
306	3060	Hutisko 617	4	25,00	80 640	0	219 941	5 712
307	3070	Střítež 227	4	24,60	81 600	10 751	190 985	5 907
308	3080	Tylovice 1970	4	17,50	59 040	0	177 395	-2 529
309	3090	Tylovice 2002	1		0	0	16 383	0
310	3101	Tylovice 2020	4	13,50	58 272	3 529	71 465	4224
320	3102	Tylovice 2021	4	10,56	45 552	528	126 821	9 498
311	3111	Veselá 123	4	22,98	74 784	1 329	437 443	186
321	3112	Veselá 124	4	10,10	32 832	0	118 580	2 532
312	3120	Vigantice 198	6	12,00	49 536	23 583	500 152	-2 267
313	3130	Vigantice 200	6	17,60	66 480	5 342	418 942	-4 350
314	3140	Vigantice 221	6	24,30	111 696	2 688	293 628	1 756
315	3150	Vigantice 222	6	18,00	82 752	14 108	224 009	-115
316	3160	Zašová 563-5	24	19,77	353 928	49 757	222 548	13 482
317	3170	Zašová 566-70	40	20,00	596 640	70 236	945 810	60 547
401	4010	Domovní vybavení	20		0	2 025	170 687	0
404	4040	Garáže Zubří 16			0	0	-764	0
405	4050	Garáže Zubří 20			0	0	46 423	0
407	4070	Garáže Zubří 46			0	0	22 601	0
602	6020	Rožnov 1049	4	5,50	19 488	0	190 440	4 199
702	7020	Dolní Bečva 543	4	11,34	38 880	0	340 611	-1 512
703	7030	Dolní Bečva 544	4	8,85	40 440	0	329 215	-100
705	7050	Hutisko 616	4	15,15	53 664	2 195	604 124	4 786
718	7180	Zubří 956	4	11,18	48 000	0	223 678	734
720	7200	Zubří 1067	4	12,01	40 800		174 791	3
	celkem		1757	19,86	27 383 748	4 435 701	64 295 592	98 017

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	31.12. 2017
Počet členů celkem	2711	2521	2405	2283	2189	2055	1773
Počet bytů ve správě družstva	2962	2874	2874	2891	2914	2914	2914
Z toho: ve vlastnictví družstva	1718	1671	1599	1527	1470	1391	1311
Nebydlící, člen. vlastnici, náj. gar.	993	850	806	756	719	664	462

1) Z 462 členů je 17 nebydlících členů a 445 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 ve společenství vlastníků s nabídkou ukončení členství v družstvu, které je pro ně v současné době bezvýznamné a nemá žádný vliv na správu domu a na činnost společenství vlastníků.
2) Na družstvo bylo během roku doručeno celkem 45 oznámení o převodech družstevního podílu, které představenstvo vzalo na vědomí a dále bylo projednáno a schváleno 27 žádostí o schválení podnájmu bytu dle čl. 43 stanov.
3) Dále představenstvo projednalo 77 běžných členských záležitostí, týkajících se dědictví, dohod o zrušení společného nájmu bytu po rozvodu manželství a změn vlastníka bytu apod. Projednalo a schválilo 196 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 2017 představenstvo schválilo 6 smluv o nájmu bytu 3PV/16/1709, 3P/25/1353, 1P/18/1709, 3P/39/1754, 3PM/14/1703 a 1P/26/1767 - všechny na dobu určitou do 30.6.2018. Uzavřeli jsme smlouvy o správě s pěti nově založenými SVJ a to čp. 1547-1548, 1702, 1703, 1705 a 1709.

Část V Technické záležitosti

Hlavní úkoly 2017 – plnění

V roce 2017 družstvo pokračovalo v převádění bytů do vlastnictví dle požadavků družstevníků. V roce 2017 bylo uzavřeno celkem 80 smluv o převodu bytu do vlastnictví. Všechny byly zapsány do katastru nemovitostí.

Jednání o převodu části pozemků pod domy č. p. 1736-37 a č. p. 1738-39 na družstvo v loňském roce nepokračovalo.

S vlastníky pozemku kolem části domu čp. 1769, který je ve vlastnictví fyzických osob zatím neúspěšně jednáme o přístupu na pozemek. Po novele stavebního zákona by měl stačit souhlas s provedením investiční akce na bytovém domě.

Kotelna Zašová byla předána Pachtovní smlouvou k dočasnému užívání za účelem výroby a distribuce tepla a teplé vody pro vlastníky a obyvatele domů č.p. 563-565 a č.p.566-570 firmě ZT Energy s.r.o. se sídlem v Blansku.

V roce 2017 byla provedena výměna u všech vodoměrů, jejichž platnost skončila. Pro rok 2018 zbývá provést výměnu vodoměrů v domech 1521, 1528-9, 1530-1, 1540, 1543-4, 1545-6, 1547-8, 1736-7, 1738-9, 1744-5, 1749-50, 1755-6, 1765-6, 1767-8, 1769, 1442, 1577, 1659, 1687-8, 1692, 1643-4, 1645-6, 1647-9, 1704, 1705, 1706, 1357, 1047 a 1087-8 .

V roce 2017 skončila platnost ITN (životnost baterie) a byla provedena jejich výměna. Radiátory byly osazeny elektronickými ITN Techem s rádiovým odečtem s možností přístupu k datům přes portál.

Celkem bylo vyměněno 8733 ITN v 2526 bytech v družstevních domech i v domech SVJ. Montáž prováděli pracovníci SBD Rožnov, stejně tak i odečty stavů ke konci roku 2017.

Údržba bytového fondu

Ve spolupráci se zástupci domovních samospráv a na základě výběrových řízení byly prováděny práce na odstranění vad panelové výstavby. V loňském roce byla realizována generální rekonstrukce střechy 1577. Byly provedeny práce na domech jako výměna poštovních schránek – 1540, montáž svodů a

větracích turbín – 1692, oprava vikýřů na střeše – 222, porevizní opravy v kotelně Zašová, oprava vstupních dveří 1731, výměna podlahové krytiny na schodišti 1767-68 a jiné.
Samosprávy domů šetřily finance do DZOI, aby se mohly realizovat další investiční akce. V domech č.p. 1767-68, 1744-45, 1753-54, 1540, 1442, 1761-62 a dalších byly schváleny požadavky na zpracování projektové dokumentace pro zateplení dalších částí domů a rekonstrukci výtahů. Operativně zajišťujeme odstranění vad nahlášených samosprávami.

Vlastní údržba

1) Drobnou údržbu bytového fondu zajišťovali dva pracovníci. Údržba byla zaměřena mimo odstraňování havarijních stavů na výměnu vodoměrů (ve 12 domech, z toho 10 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:

- malování společných prostor v domě 1704
- montáž pohybových čidel osvětlení vnitřního schodiště v domě 1756
- nátěr podlahy v domě 568
- modernizace zvonků a přístupového systému v domě 1765-6
- montáž domácích telefonů v domě 1524
- malování společných prostor v domě 1744-5
- montáž přístupového systému v domě 1736-7
- výměna okapů a svodů na domě 2020

Výtahy

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

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, 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 2017 bylo zažádáno o 43 povolení ke stavebním úpravám v bytech. Z toho rekonstrukce bytových jader ve 30 bytech, individuální výměna oken za plastová v jednom bytě, individuální zasklení lodžií v 1 bytě a drobné stavební úpravy v 11 bytech.

Pojištění

1) Majetek SBD Rožnov byl pojištěn Rámcovou pojistnou smlouvou u pojišťovny Kooperativa, která pokračovala i v roce 2017 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 2017 byl 2780. Celkové pojistné činilo 746 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 2017 bylo likvidováno 9 pojistných událostí včetně dvou větších událostí, kdy v únoru 2016 došlo k požáru odložené sedací soupravy v prostorách schodiště v domě 1764, kde náklady na odstranění následků činily 445 tis. Kč a 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 2018 je opět sjednáno pojištění pro 2721 bytů (pokles u SVJ, která si sjednala vlastní pojištění) v rozšířeném rozsahu pro oblasti vandalismu na „Soubor budov a ostatních staveb vč. stavebních součástí a příslušenství budov a ostatních staveb“ a „Soubor vybrané technologie (např. výtahy,…)“, doplněné o pojištění „Čistých finančních škod s limitem plnění 5 mil. Kč“. Celkové pojistné je ve výši 724 tis. Kč.

Kabelová televize SBD Rožnov

1) K 1. 4. 2018 pouze analogovou televizi poskytovanou SBD Rožnov využívalo 1 389 uživatelů.
2) Po provedených jednáních s TKR Jašek v průběhu celého roku 2017 o možnostech převzetí provozu střediska SBD TKR Rožnov firmou TKR Jašek došlo ke konečnému schválení prodeje části závodu provozu analogového kabelového rozvodu na mimořádném shromáždění delegátů dne 25.4.2018.
3) Dle dohody s firmou TKR Jašek bude převod uživatelů probíhat od účinnosti smlouvy od 1.7.2018.

Spotřeba tepla pro vytápění v roce 2017

Vyúčtování záloh za služby za rok 2017 je zpracováno v programu INTEGRI.
Zásady SBD Rožnov pro vyúčtování nákladů na teplo, teplou a studenou vodu vycházejí z 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 se 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 za roky 2017 až 2010 uvádí tabulky níže. Z přehledu cen za teplo vyplývá, že u dodavatele tepla Energoaqua a.s. je cena za 1 GJ stejná jako v roce 2016, u ZT Energy Blansko došlo oproti roku 2016 ke snížení ceny za GJ o cca 13,9%, cena vodného a stočného se oproti roku 2016 nezměnila.
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 2017 0,27 GJ/m2/rok. Proti roku 2016 došlo k navýšení v důsledku několika chladnějších měsíců roku 2017 o cca 3,4%. U družstevních domů v Zubří, kde je dodavatelem ZT Energy Blansko se zvýšila měrná spotřeba tepelné energie na vytápění o cca 5,5% na hodnotu 0,33 GJ/m2/rok. Stejná situace je i u SVJ, kde se zvýšila průměrná měrná spotřeba tepelné energie na vytápění o cca 4,2% na hodnotu 0,29 GJ/m2/rok.

Spotřeba tepla pro vytápění a vývoj cen tepla a vody

Vývoj cen vč. DPH	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Teplo Kč/GJ	Kalk.	Skutečnosti							
Rožnov	598	587,65	587,65	665,85	677,35	676,20	658,92	593,45	602,59
Zubří	501,9	503,74	573,81	627,48	712,7	651,55	679,32	672,63	650,00
Spotřeba tepla GJ		Skutečnosti							
Rožnov		20 687	20 004	18 135	15 764	20 473	20 663	20 208	24 414
Zubří		694	658	632	481	691	650	630	710
Denostupně (20°C) v TS		3911	3694	3607	3338	3964	3803	3687	4074
Studená voda Kč/m3		Skutečnosti							
Rožnov, Zubří, Agro	80,73	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	2016 GJ	GJ/m2	2017 GJ	GJ/m2	Změna
Dolní Paseky I (4)	1538-9	1 217,65	474	0,39	381	0,31	415	0,34	434	0,36	328	0,27	398	0,33	460	0,38	467	0,38	1,5%
	1540	602,73	320	0,53	261	0,43	277	0,46	281	0,47	201	0,33	235	0,39	259	0,43	272	0,45	5,2%
	1541-2	1 202,86	646	0,54	516	0,43	499	0,41	483	0,40	362	0,30	423	0,35	481	0,40	503	0,42	4,5%
	1545-6	1 217,65	388	0,32	326	0,27	323	0,27	329	0,27	262	0,22	326	0,27	352	0,29	357	0,29	1,3%
	celkem	**4 240,89**	**1 828**	**0,43**	**1 484**	**0,35**	**1 514**	**0,36**	**1 527**	**0,36**	**1 153**	**0,27**	**1 382**	**0,33**	**1 552**	**0,37**	**1 599**	**0,38**	**3,0%**
Dolní Paseky III (Písečná I) (9)	1524	1 696,99	643	0,38	525	0,31	492	0,29	532	0,31	422	0,25	480	0,28	583	0,34	685	0,40	17,5%
	1525-6	**2 150,13**	**815**	**0,38**	**666**	**0,31**	**706**	**0,33**	**754**	**0,35**	**558**	**0,26**	**608**	**0,28**	**689**	**0,32**	**728**	**0,34**	**5,7%**
	1731	1 910,56	480	0,25	351	0,18	365	0,19	375	0,20	280	0,15	343	0,18	416	0,22	452	0,24	8,7%
	1732	1 910,56	475	0,25	404	0,21	392	0,21	381	0,20	298	0,16	355	0,19	379	0,20	408	0,21	7,7%
	1734	1 910,56	464	0,24	378	0,20	352	0,18	353	0,18	276	0,14	325	0,17	375	0,20	398	0,21	6,1%
	1736-7	2 438,80	583	0,24	518	0,21	526	0,22	479	0,20	375	0,15	441	0,18	482	0,20	478	0,20	-0,8%
	1738-9	2 438,80	684	0,28	569	0,23	556	0,23	556	0,23	425	0,17	484	0,20	528	0,22	560	0,23	6,1%
	1556	1 820,80	652	0,36	458	0,25	487	0,27	496	0,27	337	0,19	324	0,18	381	0,21	406	0,22	6,6%
	1740-1	2 438,72	762	0,31	634	0,26	647	0,27	650	0,27	498	0,20	586	0,24	647	0,27	668	0,27	3,2%
	celkem	**18 715,92**	**5 558**	**0,30**	**4 503**	**0,24**	**4 523**	**0,24**	**4 576**	**0,24**	**3 469**	**0,19**	**3 946**	**0,21**	**4 480**	**0,24**	**4 783**	**0,26**	**6,8%**
Písečná II (15)	1742-3	2 711,36	697	0,26	594	0,22	613	0,23	621	0,23	481	0,18	568	0,21	645	0,24	654	0,24	1,4%
	1744-5	2 714,72	760	0,28	641	0,24	703	0,26	717	0,26	569	0,21	655	0,24	720	0,27	767	0,28	6,5%
	1746-7	2 714,72	817	0,30	661	0,24	636	0,23	648	0,24	492	0,18	544	0,20	600	0,22	611	0,23	1,8%
	1748	1 357,36	356	0,26	300	0,22	318	0,23	315	0,23	235	0,17	274	0,20	320	0,24	317	0,23	-0,9%
	1749-50	2 147,68	514	0,24	439	0,20	469	0,22	484	0,23	392	0,18	450	0,21	514	0,24	517	0,24	0,6%
	1751-2	1 358,48	374	0,28	335	0,25	350	0,26	355	0,26	272	0,20	345	0,25	372	0,27	371	0,27	-0,3%
	1753-4	1 359,60	357	0,26	311	0,23	335	0,25	329	0,24	247	0,18	278	0,20	302	0,22	321	0,24	6,3%
	1755-6	1 358,48	413	0,30	346	0,25	365	0,27	356	0,26	254	0,19	311	0,23	337	0,25	332	0,24	-1,5%
	1757-8	2 714,72	618	0,23	485	0,18	515	0,19	498	0,18	367	0,14	443	0,16	497	0,18	514	0,19	3,4%
	1759-60	2 714,72	669	0,25	569	0,21	557	0,21	503	0,19	389	0,14	456	0,17	509	0,19	538	0,20	5,7%
	1761-2	2 711,36	685	0,25	568	0,21	557	0,21	573	0,21	433	0,16	500	0,18	528	0,19	543	0,20	2,8%
	1763-4	2 241,60	528	0,24	439	0,20	471	0,21	486	0,22	360	0,16	430	0,19	468	0,21	487	0,22	4,1%
	1765-6	2 241,60	615	0,27	513	0,23	491	0,22	491	0,22	371	0,17	434	0,19	493	0,22	503	0,22	2,0%
	1767-8	2 241,60	690	0,31	538	0,24	565	0,25	572	0,26	477	0,21	547	0,24	588	0,26	593	0,26	0,9%
	1769	1 120,80	337	0,30	281	0,25	292	0,26	294	0,26	231	0,21	246	0,22	260	0,23	275	0,25	5,8%
	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**	**7 153**	**0,23**	**7 343**	**0,23**	**2,7%**

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	2016 GJ	GJ/m2	2017 GJ	GJ/m2	Změna
Koryčanské Paseky (7	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	1220	0,46	1284	0,49	5,2%
	1577	1 894,86	744	0,39	592	0,31	573	0,30	548	0,29	419	0,22	456	0,24	503	0,27	498	0,26	-1,0%
	1657	1 893,71	649	0,34	503	0,27	566	0,30	568	0,30	416	0,22	462	0,24	495	0,26	458	0,24	-7,5%
	1659	950,67	316	0,33	247	0,26	209	0,22	211	0,22	168	0,18	199	0,21	209	0,22	213	0,22	1,9%
	1692	1 919,65	492	0,26	427	0,22	464	0,24	472	0,25	382	0,20	489	0,25	514	0,27	469	0,24	-8,8%
	1693	1 893,39	876	0,46	745	0,39	759	0,40	734	0,39	571	0,30	648	0,34	699	0,37	715	0,38	2,2%
	celkem	11 196,05	4 797	0,43	3 938	0,35	4 004	0,36	3 769	0,34	**2 974**	**0,27**	**3 387**	**0,30**	**3 641**	**0,33**	**3 637**	**0,32**	**-0,1%**
Jižní Město (5)	1643-4	1 274,16	392	0,31	327	0,26	350	0,27	358	0,28	273	0,21	291	0,23	305	0,24	327	0,26	7,2%
	1645-6	1 274,16	385	0,30	335	0,26	345	0,27	342	0,27	270	0,21	304	0,24	323	0,25	336	0,26	4,0%
	1647-9	1 911,24	497	0,26	431	0,23	473	0,25	466	0,24	344	0,18	397	0,21	447	0,23	474	0,25	6,0%
	1704	1 893,71	479	0,25	418	0,22	424	0,22	429	0,23	341	0,18	381	0,20	409	0,22	445	0,23	8,8%
	1706	950,67	363	0,38	297	0,31	292	0,31	298	0,31	236	0,25	284	0,30	294	0,31	295	0,31	0,3%
	celkem	7 303,94	2 116	0,29	1 808	0,25	1 884	0,26	1 893	0,26	**1 464**	**0,20**	**1 657**	**0,23**	**1 778**	**0,24**	**1 877**	**0,26**	**5,6%**
1.Máj II a III (3)	1243-4	1 957,76	735	0,38	644	0,33	660	0,34	665	0,34	554	0,28	623	0,32	683	0,35	695	0,35	1,8%
	1348	905,15	256	0,28	227	0,25	236	0,26	221	0,24	182	0,20	203	0,22	217	0,24	237	0,26	9,0%
	1355	1 865,16	693	0,37	584	0,31	605	0,32	580	0,31	398	0,21	456	0,24	500	0,27	516	0,28	3,2%
	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**	**1400**	**0,30**	**1448**	**0,31**	**3,4%**
Rožnov (43)	**celkem**	**77 893,67**	**24 414**	**0,31**	**20 208**	**0,26**	**20 663**	**0,27**	**20 473**	0,26	**15 764**	**0,20**	**18 135**	**0,23**	**20 004**	**0,26**	**20 687**	**0,27**	**3,4%**
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**	**2016 GJ**	**GJ/m2**	**2017 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	95	0,44	104	0,48	9,5%
	1047	1 892,75	602	0,32	535	0,28	553	0,29	587	0,31	407	0,22	545	0,29	563	0,30	590	0,31	4,8%
	celkem	2 107,27	710	0,34	630	0,30	650	0,31	691	0,33	**481**	**0,23**	**632**	**0,30**	**658**	**0,31**	**694**	**0,33**	**5,5%**
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	1546	0,45	1566	0,46	1,3%

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	2016 GJ	GJ/m2	2017 GJ	GJ/m2	Změna
SVJ 33	1162	1 772,19	480	0,27	393	0,22	410	0,23	418	0,24	338	0,19	372	0,21	445	0,25	463	0,26	4,0%
	1166	913,77	313	0,34	275	0,30	276	0,30	281	0,31	222	0,24	255	0,28	279	0,30	305	0,33	9,3%
	1277	366,12	207	0,56	189	0,52	179	0,49	188	0,51	151	0,41	173	0,47	183	0,50	185	0,51	1,0%
	1278	366,12	179	0,49	162	0,44	175	0,48	171	0,47	126	0,35	141	0,39	158	0,43	158	0,43	0,1%
	1350	1 865,16	754	0,40	629	0,34	620	0,33	611	0,33	466	0,25	520	0,28	505	0,27	543	0,29	7,5%
	1353	1 854,23	581	0,31	481	0,26	494	0,27	476	0,26	359	0,19	414	0,22	391	0,21	528	0,28	34,9%
	1354	1 865,16	673	0,36	586	0,31	617	0,33	614	0,33	486	0,26	519	0,28	545	0,29	568	0,30	4,2%
	1356	1 898,69	890	0,47	739	0,39	761	0,40	662	0,35	343	0,18	410	0,22	447	0,24	469	0,25	4,9%
	1357	1 869,49	791	0,42	499	0,27	437	0,23	464	0,25	355	0,19	395	0,21	479	0,26	409	0,22	-14,6%
	1521	1 690,51	703	0,42	603	0,36	605	0,36	637	0,38	513	0,30	595	0,35	706	0,42	708	0,42	0,3%
	1557	907,61		0,00		0,00	432	0,48	321	0,35	196	0,22	158	0,17	92	0,10	96	0,11	5,0%
	1559	907,61	379	0,42	328	0,36	351	0,39	357	0,39	321	0,35	358	0,39	340	0,37	348	0,38	2,5%
	1654	1 948,32	737	0,38	655	0,34	695	0,36	614	0,32	400	0,21	604	0,31	655	0,34	695	0,36	6,1%
	1702	1 919,79	583	0,30	510	0,27	462	0,24	372	0,19	305	0,16	364	0,19	393	0,20	424	0,22	7,9%
	1703	1 893,71	447	0,24	413	0,22	436	0,23	424	0,22	304	0,16	328	0,17	367	0,19	413	0,22	12,5%
	1705	950,67	337	0,35	228	0,24	246	0,26	208	0,22	164	0,17	193	0,20	202	0,21	219	0,23	8,7%
	1709	938,27	340	0,36	313	0,33	309	0,33	314	0,33	241	0,26	280	0,30	304	0,32	325	0,35	6,9%
	1733	1 910,56	458	0,24	409	0,21	428	0,22	436	0,23	342	0,18	390	0,20	435	0,23	451	0,24	3,7%
	1167-8	1 828,18	596	0,33	524	0,29	537	0,29	523	0,29	419	0,23	472	0,26	524	0,29	535	0,29	2,1%
	1169-70	1 827,52	675	0,37	568	0,31	577	0,32	592	0,32	452	0,25	494	0,27	547	0,30	575	0,31	5,1%
	1171-2	1 826,76	853	0,47	628	0,34	498	0,27	487	0,27	393	0,22	458	0,25	509	0,28	532	0,29	4,5%
	1173-4	1 827,52	811	0,44	693	0,38	734	0,40	717	0,39	549	0,30	554	0,30	481	0,26	503	0,28	4,6%
	1241-2	1 957,18	587	0,30	523	0,27	536	0,27	540	0,28	429	0,22	472	0,24	533	0,27	541	0,28	1,5%
	1245-6	1 975,66	591	0,30	490	0,25	496	0,25	497	0,25	412	0,21	466	0,24	516	0,26	535	0,27	3,7%
	1319-20	712,68	347	0,49	319	0,45	339	0,48	333	0,47	253	0,35	295	0,41	330	0,46	346	0,49	4,8%
	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	836	0,23	900	0,25	7,7%
	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	807	0,22	855	0,23	5,9%
	1528-9	1 203,26	432	0,36	343	0,29	375	0,31	395	0,33	311	0,26	353	0,29	387	0,32	399	0,33	3,0%
	1530-1	1 203,26	531	0,44	416	0,35	638	0,53	594	0,49	478	0,40	486	0,40	597	0,50	573	0,48	-4,0%
	1543-4	1 203,26	568	0,47	450	0,37	471	0,39	471	0,39	372	0,31	456	0,38	499	0,41	497	0,41	-0,4%
	1547-8	1 199,21	558	0,47	466	0,39	444	0,37	369	0,31	286	0,24	344	0,29	366	0,30	368	0,31	0,6%
	1687-8	1 227,43	380	0,31	333	0,27	397	0,32	387	0,32	312	0,25	350	0,29	387	0,32	381	0,31	-1,6%
	1658	1 893,71	545	0,29	496	0,26	521	0,28	526	0,28	408	0,22	460	0,24	507	0,27	538	0,28	6,1%
	1694-5	1 061,66	398	0,37	340	0,32	347	0,33	367	0,35	229	0,22	220	0,21	265	0,25	264	0,25	-0,4%
	celkem	54 075,77	19 718	0,36	16 424	0,30	17 030	0,31	16 398	0,30	**12 273**	**0,227**	**13 827**	**0,256**	**15 016**	**0,278**	**15 649**	**0,289**	**4,2%**
Celkem ve správě		83 399,98	26 925	0,32	22 410	0,27	22 861	0,27	22 724	0,27	17 610	0,21	20 267	0,24	22 208	0,27	22 947	0,28	3,3%

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 příslušného dokumentu 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 2017 a rozpočet pro rok 2018	Střt	Hodnoty													
		9010 Sprava			9020 Udrzba			9060 Kotelna Zasova			9130 TKR Roznov		Celke	CELKEM		
T	Synt	.Ro_17	.Sk_17	.Roz_18	.Ro_17	.Sk_17	.Roz_18	.Ro_17	.Sk_17	.Roz_18	.Ro_17	.Sk_17	.Roz_18	.Ro_17	.Sk_17	.Roz_18
5	501 Spotřeba materiálu	-109	-133	-134	-1 936	-2 660	-530	-10	-1	0	-40	0	0	-2 095	-2 794	-664
	502 Spotřeba energie	-182	-164	-182				-970	-942	0	-41	-66	-40	-1 193	-1 171	-222
	511 Opravy a udržování	-20	-20	-20	-9	-1	-9	-20	-139	0	-300	-333	0	-349	-493	-29
	512 Cestovné	-59	-35	-11										-59	-35	-11
	513 Náklady na reprezentaci	-10	-12	-12										-10	-12	-12
	518 Ostatní služby	-864	-833	-991	-15	-10	-9	-15	-31	0	-226	-199	-82	-1 120	-1 073	-1 082
	521 Mzdové náklady	-2 848	-2 496	-3 196	-555	-565	-436	-53	-53	0	-996	-1 096	-519	-4 451	-4 210	-4 152
	523 Odměny členům orgánů	-1 179	-1 183	-1 159										-1 179	-1 183	-1 159
	524 Zákonné sociální a zdravotní pojištění	-1 381	-1 208	-1 481	-192	-192	-148	-18	-18	0	-349	-373	-176	-1 940	-1 790	-1 806
	527 Zákonné sociální náklady	-120	-115	-121	-17	-16	-13							-137	-131	-134
	528 Ostatní sociální náklady	-130	-133	-120										-130	-133	-120
	531 Daň silniční	-6	-6	-6	-2	-2	-2							-8	-9	-8
	532 Daň z nemovitostí	-16	-16	-16				-2	-2	0				-18	-18	-16
	538 Ostatní daně a poplatky	-123	-183	-142							-21	-15	-8	-144	-198	-150
	546 Odpis pohledávky	-25	-74	-25							0	-116	0	-25	-190	-25
	548 Ostatní provozní náklady	-123	-103	-123	-12	-12	-12				-297	-287	-150	-432	-401	-285
	551 Odpisy	-485	-464	-444	-108	-17	0	-9	-9	-9				-602	-491	-454
	554 Tvorba a zúčtování ostatních rezerv	0	-503	672										0	-503	672
	559 Tvorba a zúčtování opravných položek v provozní	63	77	95										63	77	95
	568 Ostatní finanční náklady	-135	-128	-135										-135	-128	-135
	599 Převod vnitro	0	-2	-3										0	-2	-3
	586 Aktivace vnitropodnikových služeb							1 097	1 194	0				1 097	1 194	0
5 Celkem		**-7 752**	**-7 736**	**-7 555**	**-2 846**	**-3 475**	**-1 159**	**0**	**0**	**-9**	**-2 270**	**-2 484**	**-976**	**-12 867**	**-13 696**	**-9 699**
6	602 Tržby za vlastní výrobky	6 003	6 282	6 204	400	1 588	455	0	0	90	3 634	3 003	1 383	10 037	10 874	8 132
	641 Prodej majetku	150	0	0										150	0	0
	644 Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0	338	150							35	15	15	35	354	165
	648 Ostatní provozní výnosy	145	189	142	50	50	51				9	6	0	204	244	193
	662 Úroky	47	46	45										47	46	45
	699 Převod vnitro				2 396	2 189	655							2 396	2 189	655
6 Celkem		**6 345**	**6 856**	**6 541**	**2 846**	**3 827**	**1 161**	**0**	**0**	**90**	**3 678**	**3 024**	**1 398**	**12 869**	**13 707**	**9 190**
Celkový součet		**-1 406**	**-880**	**-1 014**	**0**	**352**	**2**	**0**	**0**	**81**	**1 408**	**540**	**423**	**2**	**11**	**-509**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

O PROVĚRCE ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

- 2017 -

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 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2017 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 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2017, v souladu s českými účetními předpisy.

Tomáš Kohout
č. osv. 2057
Datum vypracování: 29.3.2018

AUDITOR - Č. OSV. 2057 · KA ČR · TOMÁŠ KOHOUT

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

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017

(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	**495.452**	**-17.819**	**477.633**	**501.572**
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04+14+27)	003	**356.558**	**-17.724**	**338.834**	**358.112**
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	**1.234**	**-897**	**337**	**257**
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	**1.069**	**-897**	**172**	**257**
B.I.2.1.	Software	007	**1.069**	**-897**	**172**	**257**
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodc (ř. 12+13)	011	**165**		**165**	
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	**65**		**65**	
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	**100**		**100**	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 až 24)	014	**355.325**	**-16.828**	**338.497**	**357.855**
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	**350.559**	**-12.359**	**338.200**	**354.018**
B.II.1.1	Pozemky	016	**3.426**		**3.426**	**3.574**
B.II.1.2	Stavby	017	**347.133**	**-12.359**	**334.774**	**350.444**
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	**4.691**	**-4.468**	**223**	**360**
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný m: (ř. 21+22+23)	020				
B.II.4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodc (ř. 25+26)	024	**74**		**74**	**3.477**
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	**74**		**74**	**3.477**

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				
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční m (ř. 35+36)	034				
B.III7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva (ř. 38+46+68+71)	037	**138.806**	**-95**	**138.711**	**143.368**
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	**135**		**135**	**83**
C.I.1.	Materiál	039	**135**		**135**	**83**
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř. 42+43)	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (ř. 47+57)	046	**60.724**	**-95**	**60.629**	**73.167**
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	**13.794**		**13.794**	**19.315**
C.II.1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5	Pohledávky - ostatní (ř. 53+54+55+56)	052	**13.794**		**13.794**	**19.315**
C.II.1.5.1	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	056	**13.794**		**13.794**	**19.315**
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	**46.930**	**-95**	**46.835**	**53.852**
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	**34.885**	**-95**	**34.790**	**38.796**
C.II.2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	**12.045**		**12.045**	**15.056**
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064				
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	**11.575**		**11.575**	**13.181**
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	**63**		**63**	**31**
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067	**407**		**407**	**1.844**

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				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 72+73)	071	**77.947**		**77.947**	**70.118**
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	**71**		**71**	**101**
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	**77.876**		**77.876**	**70.017**
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 75+76+77)	074	**88**		**88**	**92**
D.1.	Náklady příštích období	075	**88**		**88**	**92**
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.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	**477.633**	**501.572**
A.	Vlastní kapitál (ř. 80+84+92+95+99+100)	079	**338.237**	**352.800**
A.I.	Základní kapitál (ř. 81+82+83)	080	**886**	**1.028**
A.I.1.	Základní kapitál	081	**886**	**1.028**
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	082		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	083		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 85+86)	084	**329.123**	**343.536**
A.II.1.	Ážio	085		
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř. 87 až 91)	086	**329.123**	**343.536**
A.II.2.1	Ostatní kapitálové fondy	087	**329.123**	**343.536**
A.II.2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a zá	088		
A.II.2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměná	089		
A.II.2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+	090		
A.II.2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodní	091		
A.III.	Fondy ze zisku (ř. 93+94)	092	**7.823**	**7.814**
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	093	**3.909**	**3.909**
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	094	**3.914**	**3.905**
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 96+97+98)	095		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	096		
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097		
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/	098		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/- ř. 01-(+80+84+92+95+102+107+141)	099	**405**	**422**
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na z	100		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 102+107)	101	**127.021**	**135.280**
B.	Rezervy (ř. 103 až 106)	102	**1.089**	**585**
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
B.4.	Ostatní rezervy	106	**1.089**	**585**
C.	Závazky (ř. 108+123)	107	**125.932**	**134.695**

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	**84.033**	**82.113**
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř. 110+111)	109		
C.I.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	110		
C.I.1.2	Ostatní dluhopisy	111		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	**20.081**	**26.276**
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	**63.952**	**55.393**
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114		**444**
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	117		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	118		
C.I.9.	Závazky - ostatní (ř. 120 až 122)	119		
C.I.9.1	Závazky ke společníkům	120		
C.I.9.2	Dohadné účty pasivní	121		
C.I.9.3	Jiné závazky	122		
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 124 až 133)	123	**41.899**	**52.582**
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř. 125+126)	124		
C.II.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	125		
C.II.1.2	Ostatní dluhopisy	126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	127	**482**	**1.867**
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	**39.213**	**44.577**
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	**1.195**	**1.643**
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní (ř. 134 až 140)	133	**1.009**	**4.495**
C.II.8.1	Závazky ke společníkům	134	**11**	
C.II.8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
C.II.8.3	Závazky k zaměstnancům	136	**506**	**504**
C.II.8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdrav	137	**197**	**193**
C.II.8.5	Stát - daňové závazky a dotace	138	**171**	276
C.II.8.6	Dohadné účty pasivní	139	**103**	**3.497**
C.II.8.7	Jiné závazky	140	**21**	**25**
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 142+143)	141	**12.375**	**13.492**
D.1.	Výdaje příštích období	142	**12.375**	**13.492**
D.2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne: 27.03.2018

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

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

Podpisový záznam :



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 31.12.2017

(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	**11.341**	**10.417**
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	**7.804**	**5.412**
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	**4.147**	**1.805**
A.3.	Služby	6	**3.657**	**3.607**
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8	**-1.194**	**-1.024**
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	**7.609**	**7.431**
D.1.	Mzdové náklady	10	**5.554**	**5.446**
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní (ř. 12+13)	11	**2.055**	**1.985**
D.2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	**1.791**	**1.726**
D.2.2.	Ostatní náklady	13	**264**	**259**
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	**422**	**617**
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a (ř. 16+17)	15	**499**	**533**
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	**499**	**533**
E.1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	**-77**	**84**
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	**5.180**	**3.434**
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		**25**
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	**5.180**	**3.409**
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	**1.320**	**449**
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	**225**	**210**
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	**503**	**178**
F.5.	Jiné provozní náklady	29	**592**	**61**
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03+07-08-09-14+20-24)	30	**560**	**966**

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		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního (ř. 36+37)	35		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo	36		
V.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	**46**	**92**
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	**46**	**92**
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	**74**	**87**
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	**74**	**87**
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	**128**	**548**
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39+42-43+46-47)	48	**-155**	**-544**
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	**405**	**422**
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50		
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	**405**	**422**
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	**405**	**422**
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	**16.567**	**13.942**

Sestaveno dne: 27.03.2018

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 2017

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

Stavební bytové družstvo Rožnov

Čs. armády 1686
Rožnov pod Radhoštěm

Sestavil	Schválil	Statutární orgán dne: 27. 3. 2018	
Lenka Žambochová	Mgr. Josef Mareš	Mgr. Josef Mareš	Miloslav Plesník

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

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	886,5 tis. Kč, zapsaný v OR 50 tis. Kč
počet členů družstva	1 773
podíly na základním kapitálu	členové nájemci 1 311 čl = 655,5 tis. Kč členové vlastníci 445 čl = 222,5 tis. Kč nebydlící členové 17 čl = 8,5 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 31.12.2017.

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 běžného obchodního styku. Pro pohledávky z titulu nezaplaceného nájemného byla provedena právním zástupcem inventarizace pohledávek vymáhaných soudně s cílem jejich posouzení z hlediska dobytnosti. Na rizikové pohledávky byla vytvořena opravná položka.

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 13 666 tis. Kč. Krátkodobé pohledávky téže povahy, ve výši 391 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. 2017 jsou evidovány ve výši 60 629 tis. Kč. Pohledávky s dobou splatnosti delší jak 5 let jsou vykázány na ř. 56 aktiv (viz bod 2.1.1).

Závazky k 31. 12. 2017 jsou evidovány ve výši 125 932 tis. Kč. Závazky s dobou splatnosti delší jak 5 let jsou uvedeny v tab. 2.4.

2.1.3 Plnění osobám statutárních a kontrolních orgánů

	2017	2016	2015
Odměny členů orgánů	1 183	1 017	873
Odměny statutárního orgánu	968	830	682
Odměny kontrolního orgánu	215	187	191

2.2 Rezervy:

	2014	2015		2016		2017		
Druh	Zůstatek	Tvorba	Čerpání	Tvorba	Čerpání	Tvorba	Čerpání	Zůstatek
Na mzdy	468	408	468	585	408	672	585	672
Náklady související s novým IS	0	0	0	0	0	417	0	417

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. a rok splacení	Zůstatek k 31.12.17
Na výstavbu bytových domů/ČSOB - anuita		1977	2018-2032	**6 555**
Na technická zhodnocení a opravy/ČSOB				**14 009**
Výměna oken za plastová, výměna vstupních vchodových dveří a oprava střechy.	1243 - 4	25.2.2008	2.2023	881
Zateplení obvodového pláště budovy.	1243 - 4	15.8.2008	11. 2027	860
Oprava a sanace obvodového pláště, oprava lodžií, zábradlí, opravu vstupních dveří a schodiště.	1348	13.6.2007	5.2027	645
Zateplení průčelí domu, nátěr štítů, výměnu výtahu a generální opravu lodžií.	1556	5.11.2010	7.2018	274
Zazdění společných lodžií a zateplení severního a jižního průčelí, výměnu sklepních oken a malbu schodiště.	1643-4	20.4.2009	7.2019	454
Zazdění společných lodžií a zateplení severního a jižního průčelí, výměnu sklepních oken a malbu schodiště.	1645-6	20.4.2009	7.2019	374
Zazdění společných lodžií a zateplení severního a jižního průčelí, výměnu sklepních oken a malbu schodiště.	1647-9	20.4.2009	7.2019	586
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a schodiště a výměnu sklepních oken.	1657	3.6.2010	4.2025	2 579
Zateplení fasády, oprava střechy, rekonstrukce výtahu a sanace balkónů.	1704	20.4.2009	4.2019	308
Zateplení průčelí včetně generální opravy lodžií, oprava soklu a výměna výtahu.	1731	27.7.2010	12.2019	759
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a výtahu.	1732	5.12.2011	10.2021	1 548
Zateplení a generální oprava lodžií	1736-7	27.8.2012	8.2020	1 031
Oprava zahrnuje dodávku a montáž plastových oken, opravu střechy a výtahů.	1742-3	1.3.2006	4.2018	70
Rekonstrukce výtahů.	1749-50	9.5.2016	2.2021	1 559
Rekonstrukce výtahů.	1749-50	22.11.2016	2.2021	100
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a schodiště domu a zasklení lodžií.	563-5	6.1.2011	3.2026	1 981
Úvěry celkem				**20 564**

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	
Budovy č.p. 1243-44, 1348, 1556, 1643-49, 1657, 1704, 1731, 1732, 1736-37, 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.