Stavební bytové družstvo Rožnov

Výroční zpráva za rok 2018

Mgr. Josef Mareš
předseda představenstva

Miloslav Plesník
člen představenstva

PROJEDNÁNO A SCHVÁLENO PŘEDSTAVENSTVEM DNE 30. DUBNA 2019

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

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 o činnosti v roce 2018 a do 30. 4. 2019

1) Stále se naše činnost soustřeďuje na řešení procesů daných problematikou „ex lege“ společenství. V roce 2018 se podařilo schválit stanovy a zvolit výbory v domech 1541-2 a 1243-4. Došlo tak k 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% právě u domu č. p. 1243-4, kde trvala řada nejasností daných chybným ustanovením zákona 311/2013 Sb., což řešila až novela ze dne 18. července 2018. Shromáždění vlastníků v tomto domě bylo 21.5.2018, zápis do veřejného rejstříku byl proveden ke dni 18.8.2018.
2) SBD tak provádí k datu 30.4.2019 správu na základě smlouvy se 40 SVJ zapsanými v rejstříku. Z toho je 12 SVJ, kde SBD již nemá žádné byty, dále 28 SVJ, kde jsou ještě byty ve vlastnictví družstva, dále máme byty v sedmi SVJ, kde smlouvu o správě mají uzavřenu s jiným subjektem. Ostatních domů, které by měly být v budoucnu zapsány do rejstříku SVJ (mají šest a více bytových jednotek), máme ve správě celkem 47. Dle stavu převodu bytů do vlastnictví bychom měli postupně v horizontu jednoho roku zapisovat do rejstříku dalších 10 SVJ. Problémem na řadě z domů je to, že se těžko hledají kandidáti na členy výborů. Na druhou stranu v případech, kdy je třeba na rekonstrukci domu čerpat úvěr, je ve všech případech i mimo zmíněných 10 domů nutné „založení“ SVJ, tedy schválení změny stanov a volba výboru společenství.
3) V průběhu druhé poloviny roku 2018 byl na základě usnesení mimořádného shromáždění delegátů dne 25.4.2018 a uzavřené smlouvy dokončen proces prodeje části závodu – provozu TKR předání v souladu se smlouvou.
4) V návaznosti na předešlý bod i s ohledem na vývoj inflace, bylo provedeno přehodnocení výše úhrad za úkony jak jsou uvedeny na straně 14.

Část III Ekonomické záležitosti

Výsledek hospodaření za rok 2018

Výsledek hospodaření za celé družstvo za rok 2018 je kladný a činí 8.500 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	+ 8.500.036,78 Kč
Z toho	
Hospodářský výsledek středisek BH	+ 328.501,52 Kč
Hospodářský výsledek středisek OH	+ 8.171.535,26 Kč

Hospodářský výsledek – zisk, středisek bytového hospodářství ve výši 328.501,52 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 8.171.535,26 Kč bude dle rozhodnutí představenstva a v souladu s usnesením mimořádného SD, které dne 25.4.2018 schválilo prodej části závodu – TKR, převeden do zajišťovacího fondu družstva.

Rozpočet roku 2018 a jeho plnění

Rozpočet pro rok 2018 byl schválen ve výroční zprávě za rok 2017 shromážděním delegátů dne 31. 5. 2018 s tím, že představenstvo bylo pověřeno provedením případné změny v průběhu roku 2018. Rozpočet byl vytvořen bez vlivu případného prodeje TKR.

Ostatní hospodářství

1) Běžné náklady byly čerpány v souladu s rozpočtem. V návaznosti na instalaci nového informačního systému a nezbytnosti přechodu na operační systém W10 byla provedena komplexní výměna HW na všech pracovištích. V souvislosti s GDPR byla provedena řada opatření (zabezpečení archivu, přístup do kanceláří, změna předávání písemností na SVJ a samosprávy a další) a tak došlo k navýšení čerpání nákladů.
2) Byla vytvořena rezerva na mzdy, na nevyčerpanou dovolenou a roční odměny včetně sociálního a zdravotního pojištění ve výši 1.037 tis. Kč a rezerva na náklady na školení včetně školení nového IS ve

výši 145 tis. Kč. Opravná položka na pohledávky z nájmů, u nichž je dlouhodobá, problematická a velmi špatná prognóza inkasa, byla vytvořena ve výši 70 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 99,85%. Smluvní pokuty a penále za pozdní úhrady nájemného a pozdní úhrady TKR byly zaplaceny ve výši 193 tis. Kč, tj. plnění 116,97%. Ostatní provozní výnosy byly plněny na 107,77 % a tvoří je prohlídky a drobné práce na výtazích, změny programových nabídek u TKR, bonifikace od pojišťovny.
   Bankovní úroky ve výši 47tis. Kč byly plněny na 104,44%.

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 2018, zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a investice k 31. 12. 2018. V posledním sloupci tabulky je uveden stav nájemného k 31. 12. 2018. 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. 2018 jsou ve výši 678 tis. Kč. Proti minulému roku došlo ke snížení dluhu na nájemném o 95 tis. Kč. Na účtu závazků jsou přeplatky na nájemném ve výši 1.093 tis. Kč (loni 836 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 2.399 tis. Kč a výnosy 2728 tis. Kč, v porovnání s rokem 2017 jsou náklady nižší o 2.257 tis. Kč. Vyřazení převedených bytů z majetku družstva účtujeme rozvahově, to znamená, že jsme neúčtovali prostřednictvím účtové třídy 5 a 6. Bylo vyřazeno 70 bytů v hodnotě 19.166 tis. Kč.
4) Na opravy, údržbu, technické zhodnocení bytového fondu bylo vynaloženo 4.441 tis. Kč. V roce 2017 to bylo 8.002 tis. Kč. Technické zhodnocení bylo proúčtováno ve výši 57 tis. Kč. V roce 2017 to bylo 3.141 tis. Kč.
5) V roce 2018 nebyly pořízeny nové úvěry na opravu a technické zhodnocení. Zůstatek nesplacených úvěrů ke konci roku je ve výši 9.850 tis. Kč a je to 14 úvěrů pro 12 domů.
6) Zůstatek nesplacených anuit činí 5.420 tis. Kč, ke konci roku 2017 činil 6.555 tis. Kč. Úhrn všech úvěrů je ve výši 15.270 tis. Kč. Úvěry jsou poskytovány financující Československou obchodní bankou (včetně anuit).
7) Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice dosáhla výše 28.298 tis. Kč, když průměrná tvorba činí 20 Kč/m^2, v roce 2017 činila 21.573 tis. Kč. Zůstatek fondu bytového hospodářství k 31. 12. 2018 činí 83.993 tis. Kč, ke konci roku 2017 činil 64.296 tis. Kč to je o 19.697 tis. Kč více jak loni.
8) Zůstatek finančních prostředků na běžných účtech je k 31. 12. 2018 ve výši 111.633 tis. Kč, ke konci roku 2017 činil 77.876 tis. Kč. Z toho na spořicích účtech k 31.12.2018 bylo 30.363 tis. Kč a ke konci roku 2017 byl 30.325 tis. Kč.

Komentář k návrhu rozpočtu na rok 2019

Návrh rozpočtu vychází ze skutečností roku 2018 a odráží vliv prodeje TKR a propočtu předpokládaných výnosů a nákladů. Hospodářský výsledek ostatního hospodářství je plánován zrátový a v souladu s usnesením SD o prodeji TKR bude krytý ze zajišťovacího fondu. 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 2018 s návrhem rozpočtu na rok 2019 je uvedena v tabulkové části na straně 15.

Přehled počtu dlužníků s dluhem nad 10 tis. Kč k 31. 03. 2019 a vývoj dlužného nájemného

Dlužnící nad 10 000 Kč k 31.3. roku násl.			Vývoj dlužného nájemného v Kč		
Rok	Počet	Celková výše dluhu		dlužné nájemné	% z předpisu
2013	14	282 677	2013	983 561	1,02%
2014	13	400 329	2014	1 011 724	1,09%
2015	17	456 496	2015	883 581	1,00%
2016	17	460 520	2016	902 918	1,05%
2017	19	336 893	2017	772 914	0,94%
2018	8	186 293	2018	678 322	0,83%

Přehled zůstatků úvěrů na bytovou výstavbu (anuit) k 31. 12. 2018 v Kč.

Středisko	**Adresa**	**Zůstatek 31.12.2018**	**Splatnost**
182	Kulturní 1757,1758	84 667,22	30.06.2020
183	Kulturní 1759,1760	94 497,04	30.06.2020
184	Kulturní 1761,1762	81 542,36	30.06.2020
190	Jaroňkova 1748	47 347,24	31.12.2020
191	Jaroňkova 1749,1750	126 832,22	31.12.2020
192	Kulturní 1751,1752	47 156,76	30.06.2020
193	Kulturní 1753,1754	33 752,30	30.06.2020
194	Kulturní 1755,1756	29 052,61	30.06.2020
185	Kulturní 1763,1764	1 307 995,64	30.06.2032
186	Kulturní 1765,1766	1 517 732,84	30.06.2032
187	Kulturní 1767,1768	1 360 333,80	30.06.2032
188	Kulturní 1769	688 970,02	30.06.2032
12	CELKEM	5 419 880,05	

Zůstatky úvěrů k 31. 12. 2018 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 2018								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2018		
116	1160	Rožnov 1243-4	40	17,58	506 868	7 477	1 105 090	-8 406
124	1240	Rožnov 1348	18	27,10	362 424	25 109	611 859	-5 848
129	1290	Rožnov 1354					47 729	
130	1300	Rožnov 1355	36	28,00	792 504	6 141	2 328 768	-8 878
133	1330	Rožnov 1442	85	24,92	1 008 360	170 620	3 322 003	7 619
136	1360	Rožnov 1524	33	21,00	536 772	30 056	1 648 240	5 412
137	1370	Rožnov 1525-6	48	21,50	751 104	42 394	4 038 448	33 374
140	1400	Rožnov 1538-9	26	30,00	592 740	14 118	1 427 207	9 027
141	1410	Rožnov 1540	15	25,01	237 804	18 096	1 063 855	-4 285
142	1420	Rožnov 1541-2	26	20,20	395 820	31 159	1 513 204	3 983
144	1440	Rožnov 1545-6	26	25,40	403 008	145 869	684 479	-22 965
146	1460	Rožnov 1556	32	23,00	620 112	44 209	1 696 135	-11 170
149	1490	Rožnov 1577	40	20,00	546 588	51 190	1 144 338	1 902
155	1550	Rožnov 1657	40	28,19	781 152	137 666	437 128	12 084
157	1570	Rožnov 1659	16	15,00	201 876	32 017	679 618	-4 608
159	1590	Rožnov 1692	32	28,98	774 612	44 152	1 882 687	5 412
160	1600	Rožnov 1693	40	16,00	437 856	67 788	1 828 598	15 929
162	1620	Rožnov 1702					6 320	
164	1640	Rožnov 1704	40	21,49	449 520	64 294	325 681	5 381
166	1660	Rožnov 1706	16	24,37	359 712	9 726	2 366 684	-5 478
170	1700	Rožnov 1731	40	18,40	518 244	7 594	1 068 637	-4 290
171	1710	Rožnov 1732	40	18,86	519 936	12 332	721 873	10 166
173	1730	Rožnov 1734	40	20,00	551 424	6 124	1 254 300	18 245
174	1740	Rožnov 1736-7	48	28,28	982 392	32 198	603 018	-32 997
175	1750	Rožnov 1738-9	48	27,01	900 732	106 838	962 585	33 570
176	1760	Rožnov 1740-1	48	20,00	704 100	19 180	4 436 315	15 480
177	1770	Rožnov 1742-3	48	19,84	736 140	33 396	1 918 853	21 363
178	1780	Rožnov 1744-5	48	20,01	753 216	223 048	3 220 214	-14 524
179	1790	Rožnov 1746-7	48	24,04	905 028	52 583	2 256 873	16 011
190	1801	Rožnov 1748	24	30,01	564 864	50 700	1 674 687	20 618
191	1802	Rožnov 1749-50	47	20,61	643 524	63 473	256 270	6 718
192	1811	Rožnov 1751-2	24	18,01	339 216	32 570	2 230 280	25 607
193	1812	Rožnov 1753-4	24	25,01	471 456	8 489	2 500 374	7 328
194	1813	Rožnov 1755-6	24	18,01	339 216	32 589	714 628	11 659
182	1820	Rožnov 1757-8	48	20,01	753 216	20 472	1 934 212	8 640
183	1830	Rožnov 1759-60	48	22,00	828 480	41 355	4 429 290	-5 991
184	1840	Rožnov 1761-2	48	22,00	826 176	29 015	2 748 756	19 873
185	1850	Rožnov 1763-4	48	25,00	760 320	40 921	2 703 353	-45 871
186	1860	Rožnov 1765-6	48	18,99	608 064	113 854	4 486 824	24 568
187	1870	Rožnov 1767-8	48	25,00	760 320	114 278	2 064 130	15 252
188	1880	Rožnov 1769	24	18,99	304 128	40 652	2 132 209	808
195	1950	Rožnov 1643-4	24	24,90	466 416	65 112	565 624	83 153
196	1960	Rožnov 1645-6	24	23,26	417 384	62 389	295 041	-5 007
197	1970	Rožnov 1647-9	36	22,71	621 840	90 630	1 192 818	-5 870
201	2011	Zubří 804	4	10,99	28 320	147	117 633	2 696
206	2060	Zubří 1047	32	11,00	321 744	35 309	1 815 881	-2 896

Tvorba a stav dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmu v roce 2018								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2018		
304	3040	Horní Bečva 600	4	13,48	63 996	879	472 633	48
306	3060	Hutisko 617	4	25,00	80 640	0	295 545	8 193
307	3070	Střítež 227	4	24,60	81 600	1 088	271 795	1 969
308	3080	Tylovice 1970	4	17,50	59 040	0	224 601	-3 538
309	3090	Tylovice 2002	1		0	0	16 386	0
310	3101	Tylovice 2020	4	13,50	58 272	3 529	122 675	1 179
320	3102	Tylovice 2021	4	10,56	45 552	201	170 155	10 004
311	3111	Veselá 123	4	22,98	74 784	664	509 927	186
321	3112	Veselá 124	4	10,09	32 832	0	148 636	3 080
312	3120	Vigantice 198	6	12,01	49 536	7 852	542 097	-2 979
313	3130	Vigantice 200	6	17,60	66 480	2 452	483 282	-13 722
314	3140	Vigantice 221	6	24,30	111 696	5 078	400 196	2 506
315	3150	Vigantice 222	6	16,04	82 752	2 335	302 147	4560
316	3160	Zašová 563-5	24	19,77	353 928	19 780	294 810	31 752
317	3170	Zašová 566-70	40	20,00	596 640	77 110	1 397 982	72 028
401	4010	Domovní vybavení	20		0	810	173 947	0
404	4040	Garáže Zubří 16			0	0	-649	0
405	4050	Garáže Zubří 20			0	0	48 411	0
407	4070	Garáže Zubří 46			0	0	24 720	0
602	6020	Rožnov 1049	4	5,50	19 488	0	140 454	3 460
702	7020	Dolní Bečva 543	4	11,33	38 880	0	374 020	-1 224
703	7030	Dolní Bečva 544	4	8,85	40 440	0	12 112	0
705	7050	Hutisko 616	4	15,15	53 664	0	619 471	9 550
718	7180	Zubří 956	4	11,18	48 000	0	269 907	1 058
720	7200	Zubří 1067	4	12,01	40 800		215 047	3
	celkem		1757		27 383 748	2 399 107	83 993 056	380 907

Část IV Organizační a členské záležitosti

Členská základna ke konci roku:	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Počet členů celkem	3009	2924	2711	2521	2405	2283	2189	2055	1773	1538
Počet bytů ve správě družstva	3036	2986	2962	2874	2874	2891	2914	2914	2914	2904
Z toho: ve vlastnictví družstva	1862	1782	1718	1671	1599	1527	1470	1391	1311	1242
Nebydlící, člen. vlastnici, náj. gar.	1147	1142	993	850	806	756	719	664	462	296

1) Ze stavu v posledním řádku 296 členů je 15 nebydlících členů a 281 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 36 oznámení o převodech družstevního podílu, které představenstvo vzalo na vědomí a dále bylo projednáno a schváleno 21 žádostí o schválení podnájmu bytu dle čl. 43 stanov.
3) Dále představenstvo projednalo 116 běžných členských záležitostí, týkajících se dědictví, dohod o zrušení společného nájmu bytu pro dobu po rozvodu manželství a změn vlastníka bytu apod. Projednalo a schválilo 165 dohod o zániku členství v SBD.

4) V průběhu roku byly v představenstvu projednány a schváleny běžné členské záležitosti, stížnosti na chování spolubydlících, smlouvy o správě s SVJ, pojištění aj. Během roku 2018 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 30.6.2019. Uzavřeli jsme smlouvy o správě se dvěmi nově zapsanými SVJ a to čp. 1243-1244 a 1541-1542.

Část V Technické záležitosti

Hlavní úkoly 2018 – plnění

V roce 2018 družstvo pokračovalo v převádění bytů do vlastnictví dle požadavků družstevníků. V roce 2018 bylo uzavřeno celkem 69 smluv o převodu bytu do vlastnictví. Všechny byly zapsány do katastru nemovitostí.

S vlastníky pozemku kolem části domu čp. 1769, který je ve vlastnictví tří fyzických osob, zatím douhodobě ale neúspěšně, jednáme o přístupu na pozemek. Požádali jsem i o spolupráci město Rožnov, které v této lokalitě hodlá vybudovat parkovací místa. Nejsme tak schopni provést nezbytnou investiční akci na tomto domě.

Od 1.1. 2018 byla stávající kotelna v Zašové pronajata ZT Energy s.r.o. Blansko na základě pachtovní smlouvy. Z této kotelny je dodávána tepelná energie pro 64 bytových jednotek. ZT Energy s.r.o. Blansko provozuje i velkou kotelnu v Zubří.

V roce 2018 byla provedena výměna u všech bytových vodoměrů, jejichž platnost skončila. Jednalo se o 31 domů s dálkovým odečtem a 1 s mechanickým. V roce 2019 končí platnost vodoměrů, tj. cca 975 bytových vodoměrů SV a 932 bytových vodoměrů TV u 37 domů ve správě SBD, z toho 25 domů s dálkovým odečtem, předsedové samospráv a SVJ byli informováni na aktivu. Montáž provádí pracovníci SBD Rožnov, stejně tak i odečty v pololetí a ke konci roku. Rovněž i odečty radiových ITN provádí pracovníci SBD dálkově bez vstupu do bytu.

Údržba bytového fondu

Ve spolupráci se zástupci domovních samospráv byly prováděny na základě výběrových řízení práce na odstranění vad panelové výstavby. Připravovalo se zateplení domů u několika domů, ale byly přesunuty na letošní rok. Dne 1.června 2018 zhořela část střechy bytového domu č.p.198 ve Viganticích. Znehodnoceny byly i dva byty v podkroví. Do konce roku 2018 se podařilo na domě postavit nový krov vč. laťování, aby do domu nepršelo. K dnešnímu dni je na střeše nová krytina a pokračuje se v přípravě výstavby obnovení dvou podkrovních bytů, aby se nájemci bytu mohli vrátit z provizorního ubytování. Při zásahu hasičského sboru byly poškozeny částečně všechny byty. Celá záležitost je v řešení s pojišťovnou Kooperativa a.s.

V loňském roce byla vyměněna okna v 1.podlaží správní budovy družstva a konci roku byly vnitřní části budovy družstva vymalovány.

Byly provedeny drobné práce na domech

1704 – montáž dorozumívacího systému
1524 – čípové otevírání dveří
566-570 – výměna sklepních oken

Operativně zajišťujeme odstranění vad nahlášených samosprávami.

Vlastní údržba

1) Drobnou údržbu bytového fondu zajišťovali v prvním pololetí roku 2018 dva pracovníci. Od poloviny roku je v případech potřeby dvou pracovníků zapojen další pracovník z technického oddělení. Údržba byla zaměřena mimo odstraňování havarijních stavů na výměnu vodoměrů, 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.
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:

- rekonstrukce vodovodní přípojky v domě 1647
- výměna termostatických ventilů a hlavic na radiátorech v domě 1545-6

- výměna vodorovných rozvodů a stoupaček teplé vody v domě 1744-5
- výměna stoupaček teplé vody v domě 1767-8
- výměna vodorovných rozvodů teplé vody v domě 1647-9
- výměna zvonků a domácích telefonů v domě 1704 a 1748
- malování společných prostor - schodiště v domě 1525-6
- oprava soklu na domě 1556

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 2018 bylo zažádáno o 57 povolení ke stavebním úpravám v bytech. Z toho rekonstrukce bytových jader ve 43 bytech, úprava příček v jednom bytě, individuální zasklení lodžií v 1 bytě a drobné stavební úpravy v 12 bytech.

Pojištění

1) Majetek SBD Rožnov byl pojištěn Rámcovou pojistnou smlouvou u pojišťovny Kooperativa, která pokračovala i v roce 2018 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 2018 byl 2721. Celkové pojistné činilo 724 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 2018 bylo likvidováno 12 pojistných událostí. Částečná likvidace požáru střechy a dvou podkrovních bytů v čp 198, Vigantice v červu 2018, kde úhrada od pojišťovny v roce 2018 ve výši 2,266 mil. Kč nepokrývá odhadované náklady, které činí včetně obnovy dvou bytů 4,629 mil. Kč. V současnosti se pracuje na obnově bytových jednotek.
4) Pro rok 2019 je opět sjednáno pojištění v obdobném rozsahu s pojistným ve výši 683 tis. Kč.

Kabelová televize SDB Rožnov

Došlo ke schválení prodeje části závodu provozu analogového kabelového rozvodu na mimořádném shromáždění delegátů dne 25.4.2018 a proběhl převod uživatelů a příslušné technologie v souladu se smlouvou do konce roku 2018.

Spotřeba tepla pro vytápění v roce 2018

Vyúčtování záloh za služby za rok 2018 je zpracováno v programu INTEGRI verze G5.
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 od roku 2010 do roku 2018 uvádí tabulky níže. Z přehledu cen za teplo vyplývá, že u dodavatele tepla Energoaqua a.s. byla cena za 1 GJ v roce 2018 o 1,2 % vyšší než v roce 2017, u ZT Energy Blansko (BD v Zubří) došlo oproti roku 2017 ke snížení ceny za GJ o cca 0,4%, cena vodného a stočného za rok 2018 se oproti roku 2017 zvýšila o 1,6 %.

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 2018 0,24 GJ/m2/rok. Proti roku 2017 došlo ke snížení o cca 8,2 %. U družstevních domů v Zubří, kde je dodavatelem ZT Energy Blansko se rovněž snížila měrná spotřeba tepelné energie na vytápění o cca 9,2% na hodnotu 0,30 GJ/m2/rok. Co se týká kotelny Zašová, kterou má v rponájmu ZT Energy Blansko se měrná spotřeba tepelné energie na vytápění snížila pouze o 0,8 %. Prakticky stejná situace je i u SVJ, kde se snížila průměrná měrná spotřeba tepelné energie na vytápění o cca 9,1 % na hodnotu 0,28 GJ/m2/rok.

Spotřeba tepla pro vytápění a vývoj cen tepla a vody

Vývoj cen vč. DPH	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Teplo Kč/GJ	Kalk.	Skutečnosti								
Rožnov	640,6	594,6	587,65	587,65	665,85	677,35	676,20	658,92	593,45	602,59
Zubří	519,8	501,6	503,74	573,81	627,48	712,70	651,55	679,32	672,63	650,00
Zašová	504,3	465,1								
Spotřeba tepla GJ		Skutečnosti								
Rožnov		21167	22947	18 840	17 089	14 848	19 325	19 504	19 048	23 033
Zubří		630	694	658	632	481	691	650	630	710
Zašová		1553	1565,7	1 546	1 500	1 365	1 560	1 548	1 572	1 801
Denostupně (20°C) v TS		3609	3911	3694	3607	3338	3964	3803	3687	4074
Studená voda Kč/m3		Skutečnosti								
Rožnov, Zubří, Agro	84,87	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	2018 GJ	GJ/m2	Změna
Dolní Pasek (3)	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	415	0,34	-11,1%
	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	248	0,41	-8,8%
	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	320	0,26	-10,4%
	celkem	**3 038,03**	**1 182**	**0,39**	**968**	**0,32**	**1 015**	**0,33**	**1 044**	**0,34**	**791**	**0,26**	**959**	**0,32**	**1 071**	**0,35**	**1 096**	**0,36**	**983**	**0,32**	**-10,3%**
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	583	0,34	685	0,40	634	0,37	-7,4%
	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	**673**	**0,31**	**-7,6%**
	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	413	0,22	-8,6%
	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	382	0,20	-6,4%
	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	366	0,19	-8,0%
	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	445	0,18	-6,9%
	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	519	0,21	-7,3%
	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	369	0,20	-9,1%
	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	615	0,25	-7,9%
	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**	**4 416**	**0,24**	**-7,7%**
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	597	0,22	-8,7%
	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	707	0,26	-7,8%
	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	556	0,20	-9,1%
	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	277	0,20	-12,6%
	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	467	0,22	-9,7%
	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	343	0,25	-7,5%
	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	311	0,23	-3,1%
	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	293	0,22	-11,7%
	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	497	0,18	-3,3%
	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	522	0,19	-3,0%
	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	505	0,19	-7,0%
	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	460	0,21	-5,6%
	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	456	0,20	-9,3%
	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	531	0,24	-10,5%
	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	269	0,24	-2,2%
	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**	**6 790**	**0,21**	**-7,5%**

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	2018 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	1220	0,46	1284	0,49	1179	0,45	-8,2%
	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	443	0,23	-11,0%
	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	418	0,22	-8,7%
	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	203	0,21	-4,7%
	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	413	0,22	-11,9%
	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	641	0,34	-10,3%
	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**	**3 297**	**0,29**	**-9,3%**
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	311	0,24	-4,9%
	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	306	0,24	-8,9%
	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	444	0,23	-6,3%
	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	407	0,21	-8,5%
	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	240	0,25	-18,6%
	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**	**1 708**	**0,23**	**-9,0%**
1.Máj II III (2)	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	220	0,24	-7,0%
	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	474	0,25	-8,1%
	celkem	**2 770,31**	**949**	**0,34**	**811**	**0,29**	**841**	**0,30**	**801**	**0,29**	**580**	**0,21**	**659**	**0,24**	**717**	**0,26**	**753**	**0,27**	**694**	**0,25**	**-7,8%**
Rožnov (41)	**celkem**	**74 733,05**	**23 033**	**0,31**	**19 048**	**0,25**	**19 504**	**0,26**	**19 325**	0,26	**14 848**	**0,20**	**17 089**	**0,23**	**18 840**	**0,25**	**19 489**	**0,26**	**17 889**	**0,24**	**-8,2%**
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**	**2018 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	95	0,44	-8,7%
	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	535	0,28	-9,3%
	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**	**630**	**0,30**	**-9,2%**
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	1553	0,46	-0,8%

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	2018 GJ	GJ/m2	Změna
SVJ 35	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	397	0,22	-14,3%
	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	281	0,31	-7,7%
	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	626	0,32	-9,9%
	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	161	0,44	-12,9%
	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	135	0,37	-14,6%
	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	504	0,27	-7,2%
	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	438	0,24	-17,0%
	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	519	0,28	-8,6%
	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	429	0,23	-8,5%
	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	441	0,24	7,8%
	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	637	0,38	-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	481	0,40	503	0,42	469	0,39	-6,8%
	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	100	0,11	4,3%
	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	352	0,39	1,1%
	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	654	0,34	-5,9%
	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	378	0,20	-10,8%
	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	315	0,17	-23,7%
	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	216	0,23	-1,6%
	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	300	0,32	-7,7%
	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	412	0,22	-8,6%
	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	481	0,26	-10,1%
	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	520	0,28	-9,6%
	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	480	0,26	-9,8%
	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	464	0,25	-7,8%
	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	498	0,25	-7,9%
	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	482	0,24	-9,9%
	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	309	0,43	-10,7%
	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	810	0,22	-10,0%
	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	784	0,21	-8,3%
	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	352	0,29	-11,8%
	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	520	0,43	-9,4%
	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	457	0,38	-8,0%
	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	339	0,28	-7,9%
	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	307	0,25	-19,4%
	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	252	0,24	-4,5%
	celkem	55 342,68	20 554	0,37	17 088	0,31	17 668	0,32	17 020	0,31	**12 781**	**0,231**	**14 414**	**0,260**	**15 673**	**0,283**	**16 309**	**0,295**	**14 819**	**0,268**	**-9,1%**
Celkem ve správě		80 239,36	25 544	0,32	21 250	0,26	21 702	0,27	21 576	0,27	16 694	0,21	19 221	0,24	21 044	0,26	21 749	0,27	20 072	0,25	-7,7%

Schválené úhrady za úkony

Úhrady za úkony družstva platí členové nebo nečlenové družstva, z jejichž podnětu družstvo zajišťuje administrativní, technické a jiné úkony, směřující k realizaci jejich záměru.

Druh služby , úkonu, porušení povinností, ….	Cena bez DPH	s DPH 21%
základní členský vklad – nepodléhá DPH!!!	500	500
zápisné	500	605
sepsání nájemní smlouvy při převodu družstevního podílu na cizí osobu	6 529	7 900
sepsání nájemní smlouvy při převodu družstevního podílu na manžela nebo na přímého příbuzného	1 074	1 300
sepsání nájemní smlouvy při výměně bytu	3 140	3 800
dohoda bývalých manželů o zániku společných práv a členství	165	200
za udělení souhlasu k podnájmu bytu	3 306	4 000
opakovaný souhlas k již schválenému souhlasu k podnájmu bytu (stejný	124	150
dodatečný souhlas k podnájmu bytu, který nebyl řádně dopředu schválen	5 000	6 050
nezbytně nutné náklady u převodu bytu do osobního vlastnictví	3 554	4 300
zaevidování nového vlastníka bytu	430	520
vydání opisu nájemní smlouvy	165	200
zhotovení kopie nebo opisu z členského spisu starších 1 rok	248	300
sepsání dohody o splátkách dluhu	620	750
vystavení přehledu o úhradě nájmu	33	40
zhotovení kopie stanov	83	100
vydání potvrzení o pojištění bytu v rámcové smlouvě	99	120
povolení přestavby bytového jádra a stavebních úprav v bytě	826	1 000
povolení zasklení balkónu a lodžií	826	1 000
vyhledání a vydání kopií technické dokumentace bytu nebo domu z archivu	248	300
vypracování vyúčtování topné sezóny pro cizí SVJ dle dodaných podkladů za bj.	100	121
úhrada za odečet bytového vodoměru	5	6
úhrada za odečet ITN	8	10
hodinová sazba za zpětné či nestandardní úkony pro samosprávy	331	400
výpočet anuity a úvěru pro mimořádnou splátku při převodu bytu do vlastnictví	331	400
minimální částka za nestandardní úkon	165	200
úhrada při změně nájmu na vlastní žádost	41	50
úhrada při změně doručovací adresy na vlastní žádost	41	50
úhrada za úkon na pokladně SBD	20	24
úhrada za úkon na pokladně od vlastníků v SVJ	30	36
úhrady za upomínání dlužného nájemného - obyčejná upomínka	41	50
úhrady za upomínání dlužného nájemného - doporučená upomínka	74	90
úhrady za upomínání dlužného nájemného - upomínka právního zástupce družstva	579	700
úhrada za zpracování mimořádného vyúčtování na více osob	248	300
vratná záloha původního uživatele při vyúčtování na více osob	3 000	3 000
úhrada za porušení povinnosti zpřístupnit byt	248	300
hodinová zúčtovací sazba pro údržbu	289	350

		Roz_ Hodnoty														
		9010 Správa			9020 Údržba			9060 Kotelna			9130 TKR			Celkem .Roz_18	Celkem .Skut_18	Celkem .Rozp_19
Třída	Synt	.Roz_18	.Skut_18	.Rozp_19	.Roz_18	.Skut_18	.Rozp_19	.Roz_18	.Skut_18	.Rozp_19	.Roz_18	.Skut_18	.Rozp_19			
5	501_Spotřeba materiálu	-134	-383	-253	-530	-909	-643				0	-1	0	-664	-1 293	-896
	502_Spotřeba energie	-182	-149	-149							-40	-29	0	-222	-177	-149
	511_Opravy a udržování	-20	-174	-23	-9	-19	-18				0	-175	0	-29	-368	-41
	512_Cestovné	-11	-6	-6										-11	-6	-6
	513_Náklady na reprezentaci	-12	-10	-10										-12	-10	-10
	518_Ostatní služby	-991	-1 155	-953	-9	-11	-10				-83	-73	0	-1 082	-1 239	-962
	521_Mzdové náklady	-3 196	-3 030	-3 684	-436	-437	-282				-519	-578	0	-4 152	-4 044	-3 967
	523_Odměny členům orgánů	-1 159	-1 241	-1 458										-1 159	-1 241	-1 458
	524_Zákonné sociální a zdravotní pojištění	-1 481	-1 432	-1 749	-148	-148	-96				-177	-196	0	-1 806	-1 777	-1 845
	527_Zákonné sociální náklady	-121	-141	-141	-13	-17	-12							-134	-159	-153
	528_Ostatní sociální náklady	-120	-120	-113										-120	-120	-113
	531_Daň silniční	-6	-9	-5	-2	0	-4							-8	-9	-9
	532_Daň z nemovitostí	-16	-16	0				0	-2	-2				-16	-18	-2
	538_Ostatní daně a poplatky	-142	-225	-138							-8	-7	0	-150	-232	-138
	546_Odpis pohledávky	-25	-6	0							0	-7	0	-25	-13	0
	548_Ostatní provozní náklady	-123	-134	-111	-12	-12	-12				-150	-134	0	-285	-279	-123
	551_Odpisy	-444	-453	-584				-9	-9	-9				-454	-462	-593
	554_Tvorba a zúčtování ostatních rezerv	672	-93	1 182										672	-93	1 182
	559_Tvorba a zúčtování opravných položek v pr	95	25	0										95	25	0
	568_Ostatní finanční náklady	-135	-124	-110										-135	-124	-110
	586_Aktivace vnitropodnikových služeb							0	0	0				0	0	0
	599_Převod vnitro	-3	-10	-8										-3	-10	-8
	591_Daň z příjmů z běžné činnosti - splatná	0	-1 799	0										0	-1 799	0
5 Celkem		**-7 555**	**-10 685**	**-8 312**	**-1 159**	**-1 553**	**-1 077**	**-9**	**-11**	**-11**	**-976**	**-1 199**	**0**	**-9 700**	**-13 448**	**-9 400**
6	602_Tržby za vlastní výrobky	6 204	6 120	6 096	455	467	330	90	90	90	1 383	1 443	0	8 132	8 120	6 516
	641_Prodej majetku	0	6	0							0	11 907	0	0	11 913	0
	644_Smluvní pokuty a úroky z prodlení	150	181	180							15	12	0	165	193	180
	646_Výnosy z odepsaných pohledávek	0	1	0										0	1	0
	648_Ostatní provozní výnosy	142	142	130	51	49	49				0	17	0	193	208	179
	662_Úroky	45	47	213										45	47	213
	699_Převod vnitro				655	1 137	812							655	1 137	812
6 Celkem		**6 541**	**6 497**	**6 620**	**1 161**	**1 653**	**1 191**	**90**	**90**	**90**	**1 398**	**13 379**	**0**	**9 190**	**21 619**	**7 900**
Celkový součet		**-1 014**	**-4 188**	**-1 692**	**2**	**100**	**113**	**81**	**79**	**79**	**422**	**12 180**	**0**	**-510**	**8 172**	**-1 500**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

O PROVĚRCE ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

- 2018 -

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 31.12.2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2018 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 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2018, v souladu s českými účetními předpisy.

Tomáš Kohout
č. osv. 2057
Datum vypracování: 25.3.2019



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

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2018

(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+78)	001	**501.288**	**-10.443**	**490.845**	**477.633**
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	**330.293**	**-10.373**	**319.920**	**338.834**
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	**1.381**	**-991**	**390**	**337**
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	**1.381**	**-991**	**390**	**172**
B.I.2.1.	Software	007	**1.381**	**-991**	**390**	**172**
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 dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12+13)	011				**165**
B.I.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				**65**
B.I.5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				**100**
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek 15+18+19+20+24)	014	**328.912**	**-9.382**	**319.530**	**338.497**
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	**323.512**	**-4.815**	**318.697**	**338.200**
B.II.1.1	Pozemky	016	**3.302**		**3.302**	**3.426**
B.II.1.2	Stavby	017	**320.210**	**-4.815**	**315.395**	**334.774**
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	**5.186**	**-4.568**	**618**	**223**
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (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 dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25+26)	024	**214**		**214**	**74**
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	**214**		**214**	**74**

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 majetek (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+72+75)	037	**170.745**	**-70**	**170.675**	**138.711**
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	**95**		**95**	**135**
C.I.1.	Materiál	039	**95**		**95**	**135**
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+68)	046	**58.868**	**-70**	**58.798**	**60.629**
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	**9.133**		**9.133**	**13.794**
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 až 56)	052	**9.133**		**9.133**	**13.794**
CII1.5.1	Pohledávky za společníky	053				
CII1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
CII1.5.3	Dohadné účty aktivní	055				
CII1.5.5	Jiné pohledávky	056	**9.133**		**9.133**	**13.794**
C.II.2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	**49.735**	**-70**	**49.665**	**46.835**
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	**36.263**	**-70**	**36.193**	**34.790**
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	**13.472**		**13.472**	**12.045**
CII2.4.1	Pohledávky za společníky	062				
CII2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
CII2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064				
CII2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	**12.470**		**12.470**	**11.575**
CII2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	**26**		**26**	**63**
CII2.4.6	Jiné pohledávky	067	**975**		**975**	**407**

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv (ř. 69+70+71)	068				
C.II.3.1	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 73+74)	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 76+77)	075	**111.782**		**111.782**	**77.947**
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	**149**		**149**	**71**
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	**111.633**		**111.633**	**77.876**
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	**250**		**250**	**88**
D.1.	Náklady příštích období	079	**250**		**250**	**88**
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081				

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 83+105+110+147)	082	**490.845**	**477.633**
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	**328.098**	**338.237**
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	**769**	**886**
A.I.1.	Základní kapitál	085	**769**	**886**
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	**310.995**	**329.123**
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	**310.995**	**329.123**
A.II.2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	**310.995**	**329.123**
A.II.2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
A.II.2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-	093		
A.II.2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
A.II.2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku (ř. 97+98)	096	**7.834**	**7.823**
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	097	**3.909**	**3.909**
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098	**3.925**	**3.914**
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 100+101)	099		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100		
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01-(+84+88+96+99+105+110+147)	102	**8.500**	**405**
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	**148.802**	**127.021**
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	**1.182**	**1.089**
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
B.4.	Ostatní rezervy	109	**1.182**	**1.089**
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	**147.620**	**125.932**
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	**97.386**	**84.033**
C.I.1	Vydané dluhopisy (ř. 113+114)	112		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	**14.331**	**20.081**
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	**83.055**	**63.952**
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121		

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
C.I.9.	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
C.I.9.3.	Jiné závazky	125		
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 až 136)	126	**50.235**	**41.899**
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř. 128+129)	127		
C.II.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128		
C.II.1.2	Ostatní dluhopisy	129		
C.II.2	Závazky k úvěrovým institucím	130	**938**	**482**
C.II.3	Krátkodobé přijaté zálohy	131	**41.813**	**39.213**
C.II.4	Závazky z obchodních vztahů	132	**4.054**	**1.195**
C.II.5	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
C.II.6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
C.II.7	Závazky - podstatný vliv	135		
C.II.8	Závazky ostatní (ř. 137 až 143)	136	**3.429**	**1.009**
C.II.8.1	Závazky ke společníkům	137	**6**	**11**
C.II.8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3	Závazky k zaměstnancům	139	**503**	**506**
C.II.8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	**182**	**197**
C.II.8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	**2.024**	**171**
C.II.8.6	Dohadné účty pasivní	142	**232**	**103**
C.II.8.7	Jiné závazky	143	**482**	**21**
C.III.	Časové rozlišení pasiv (ř. 145+146)	144		
C.III.1.	Výdaje příštích období	145		
C.III.2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 148+149)	147	**13.945**	**12.375**
D.1.	Výdaje příštích období	148	**13.945**	**12.375**
D.2.	Výnosy příštích období	149		

Sestaveno dne: 19.03.2019

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

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

Podpisový záznam :

Stavební bytové družstvo Rožnov
SBD ④
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 31.12.2018

(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	**8.511**	**11.341**
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	**4.131**	**7.804**
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	**1.532**	**4.147**
A.3.	Služby	6	**2.600**	**3.657**
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		**-1.194**
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	**7.500**	**7.609**
D.1.	Mzdové náklady	10	**5.445**	**5.554**
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	**2.056**	**2.055**
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	**1.777**	**1.791**
D.2.2.	Ostatní náklady	13	**278**	**264**
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	**437**	**422**
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	**462**	**499**
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	**462**	**499**
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	**-25**	**-77**
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	**14.652**	**5.180**
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	**11.913**	
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	**2.739**	**5.180**
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	**655**	**1.320**
F.1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2	Prodaný materiál	26		
F.3	Daně a poplatky	27	**258**	**225**
F.4	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	**93**	**503**
F.5	Jiné provozní náklady	29	**304**	**592**
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	**10.439**	**560**

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b	c	1	2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (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 majetku (ř. 36+37)	35		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	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	**47**	**46**
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	**47**	**46**
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	**62**	**74**
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	**62**	**74**
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	**124**	**128**
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39+42-43+46-47)	48	**-139**	**-155**
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	**10.300**	**405**
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50	**1.799**	
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	**1.799**	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	**8.500**	**405**
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	**8.500**	**405**
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	**23.210**	**16.567**

Sestaveno dne: 19.03.2019

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: Správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory

Podpisový záznam:

Stavební bytové družstvo Rožnov
SBD ④
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 2018

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

Stavební bytové družstvo Rožnov

Čs. armády 1686
Rožnov pod Radhoštěm

Sestavil	Schválil	Statutární orgán dne: 19. 3. 2019	
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	769 tis. Kč, zapsaný v OR 50 tis. Kč
počet členů družstva	1538
podíly na základním kapitálu	členové nájemci 1 242 čl = 621,0 tis. Kč členové vlastníci 281 čl = 140,5 tis. Kč nebydlící členové 15 čl = 7,5 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 31.12.2018.

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	22,25
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 V4 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 8 912 tis. Kč. Krátkodobé pohledávky téže povahy, ve výši 938 tis. Kč, jsou součástí řádku 67. Splatnost těchto pohledávek se kryje se splatností úvěrů uvedených v tab. 2.4.
Na ř. 21 ve výkazu zisku a ztrát je také evidován mimořádný výnos z prodeje části závodu, který se uskutečnil v roce 2018, ve výši 11 907 tisíc.

2.1.2 Souhrn pohledávek a závazků

Pohledávky k 31. 12. 2018 jsou evidovány ve výši 58 798 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. 2018 jsou evidovány ve výši 147 620 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

	2018	2017	2016
Odměny členů orgánů	1 241	1183	1 017
Odměny statutárního orgánu	1019	968	830
Odměny kontrolního orgánu	222	215	187

2.2 Rezervy:

	2015	2016		2017		2018		
Druh	Zůstatek	Tvorba	Čerpání	Tvorba	Čerpání	Tvorba	Čerpání	Zůstatek
Na mzdy	408	585	408	672	585	1037	672	1037
Náklady související s novým IS + školení	0	0	0	417	0	145	417	145

2.3 Hmotný majetek pořizovaný formou finančního pronájmu:

Družstvo nepořizuje majetek formou finančního pronájmu.

2.4 Rozpis úvěrů

Druh úvěru / úvěrující banka	Dům ČP	Datum poskytnutí	Měs. a rok splacení	Zůstatek k 31.12.18
Na výstavbu bytových domů/ČSOB - anuita		1977	2019-2032	**5 420**
Na technická zhodnocení a opravy/ČSOB				**9 850**
Výměna oken za plastová, výměna vstupních vchodových dveří a oprava střechy.	1243 - 4	25.2.2008	2.2023	711
Zateplení obvodového pláště budovy.	1243 - 4	15.8.2008	11. 2027	780
Oprava a sanace obvodového pláště, oprava lodžií, zábradlí, opravu vstupních dveří a schodiště.	1348	13.6.2007	5.2027	521
Zazdění společných lodžií a zateplení severního a jižního průčelí, výměnu sklepních oken a malbu schodiště.	1643-4	20.4.2009	7.2019	150
Zazdění společných lodžií a zateplení severního a jižního průčelí, výměnu sklepních oken a malbu schodiště.	1645-6	20.4.2009	7.2019	109
Zazdění společných lodžií a zateplení severního a jižního průčelí, výměnu sklepních oken a malbu schodiště.	1647-9	20.4.2009	7.2019	225
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a schodiště a výměnu sklepních oken.	1657	3.6.2010	4.2025	2 218
Zateplení fasády, oprava střechy, rekonstrukce výtahu a sanace balkónů.	1704	20.4.2009	4.2019	78
Zateplení průčelí včetně generální opravy lodžií, oprava soklu a výměna výtahu.	1731	27.7.2010	12.2019	376
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a výtahu.	1732	5.12.2011	10.2021	1 163
Zateplení a generální oprava lodžií	1736-7	27.8.2012	8.2020	654
Rekonstrukce výtahů.	1749-50	9.5.2016	2.2021	1 043
Rekonstrukce výtahů.	1749-50	22.11.2016	2.2021	67
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a schodiště domu a zasklení lodžií.	563-5	6.1.2011	3.2026	1 755
Úvěry celkem				**15 270**

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, 1643-49, 1657, 1704, 1731, 1732, 1736-37, 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 13 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.