Stavební bytové družstvo Rožnov

Výroční zpráva za rok 2019

Mgr. Josef Mareš
předseda představenstva

Miloslav Plesník
člen představenstva

PROJEDNÁNO A SCHVÁLENO PŘEDSTAVENSTVEM DNE 26. KVĚTNA 2020

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 jen do 26.11.2019	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.	Žambochová Lenka (SO)	7.	Ing. Furchová Marie (TO)
2.	Zemanová Hana	8.	Ing. Švandová Eliška
3.	Koubková Zdeňka	9.	Kroupa Josef
4.	Měrková Eliška	10.	Petřek Radovan
5.	Stavinohová Danuše	11.	Švihel Radomír
6.	Jakoubková Šárka	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 2019 a do 30. 4. 2020

1) Stále se naše činnost soustřeďuje na řešení procesů daných problematikou „ex lege“ společenství. V roce 2019 se podařilo schválit stanovy a zvolit výbory v domě 1524.
2) SBD provádí k datu 30.4.2020 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. 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, bylo v období od 1.1.2014 nutné „založení“ SVJ, tedy schválení změny stanov a volba výboru společenství. Od 1.7.2020 je novelizován Občanský zákonník a podmínka nepřevoditelnosti dluhu se netýká úvěrů na rekonstrukce a modernizace domů.
3) V průběhu roku 2019 družstvo pracovalo již bez střediska TKR, na kotelně v Zašové byl provozován pronájem technologie na základě smlouvy s firmou ZT Energy Blansko, s.r.o. a na středisku údržby zbyl jeden pracovník a pro zajištění velkého objemu výměn vodoměrů byla nutná spolupráce s pracovníky střediska správy. Na základě těchto skutečností se představenstvo rozhodlo sloučit pro rozpočety od roku 2020 všechny činnosti do střediska správy.
4) V návaznosti na předešlé body a předpoklad vývoje inflace v souvislosti oslabením ekonomiky z důvodu epidemie Coronaviru, bylo provedeno přehodnocení výše úhrad za úkony, jak jsou uvedeny na straně 14.

Část III Ekonomické záležitosti

Výsledek hospodaření za rok 2019

Výsledek hospodaření za celé družstvo za rok 2019 je záporný a činí -530 tis. Kč což bylo pro další roky předpokládáno při realizaci prodeje části závodu TKR, kdy SD 25. dubna 2018 schválilo prodej s tím, že finanční prostředky z prodeje po uhrazení daňových povinností budou v následujících letech sloužit k pokrytí ztrát. Do rozpočtu roku 2019, jako prvního roku, kdy bude nutné použít tyto finanční prostředky ke krytí ztrát běžných roků, byla projektována ztráta ve výši 1.500 tis Kč. S ohledem na dosažený výsledek roku 2019, kdy je do výsledku středisek OH zahrnuta i splatná daň ve výši 250 tis Kč, lze hovořit o úspěšném roku 2019. 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	-529.813,33 Kč
Z toho	
Hospodářský výsledek středisek BH	+374.076,17 Kč
Hospodářský výsledek středisek OH	-903.889,50 Kč

Hospodářský výsledek – zisk, středisek bytového hospodářství ve výši 374.076,17 Kč bude rozdělen samosprávám (přidělen do dlouhodobé zálohy na opravy a investice domu), které pronajímají střešní plochy telefonním společnostem. Hospodářský výsledek středisek ostatního hospodářství – ztráta ve výši 903.889,50 Kč bude dle rozhodnutí představenstva a v souladu s usnesením mimořádného SD, které dne 25.4.2018 schválilo prodej části závodu – TKR, hrazena ze zajišťovacího fondu družstva.

Rozpočet roku 2019 a jeho plnění

Rozpočet pro rok 2019 byl schválen ve výroční zprávě za rok 2018 shromážděním delegátů dne 30. 5. 2019 s tím, že představenstvo bylo pověřeno provedením případné změny v průběhu roku 2019. Rozpočet byl vytvořen již s vlivem 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 v roce 2018 provedena komplexní výměna HW na všech pracovištích a část nákladů na pořízení se promítla ještě do roku 2019 na základě časového rozlišení.

2) Byla vytvořena opravná položka na pohledávky z nájmů, u nichž je dlouhodobá prognóza inkasa ve výši 47 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 byly plněny na 108,63%. Smluvní pokuty a penále za pozdní úhrady nájemného byly zaplaceny ve výši 225 tis. Kč, tj. plnění 124,94%. Ostatní provozní výnosy byly plněny na 108,63 % a tvoří je prohlídky a drobné práce na výtazích a bonifikace od pojišťovny.
   Bankovní úroky ve výši 476 tis. Kč byly plněny na 223,114%.

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 2019, zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a investice k 31. 12. 2019. V posledním sloupci tabulky je uveden stav nájemného k 31. 12. 2019. 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. 2019 jsou ve výši 574 tis. Kč. Proti minulému roku došlo ke snížení dluhu na nájemném o 104 tis. Kč. Na účtu závazků jsou přeplatky na nájemném ve výši 545 tis. Kč (loni 1.093 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 8.043 tis. Kč a výnosy 8.417 tis. Kč, v porovnání s rokem 2018 jsou náklady vyšší o 5.644 tis. Kč. K tomuto navýšení došlo hlavně u obnovy střechy včetně dvou bytových jednotek domu ve Viganticích a jedné bytové jednotky v panelovém domě v Rožnově z důvodů rozsáhlých oprav po požáru.
4) Vyřazení převedených bytů z majetku družstva účtujeme rozvahově, to znamená, že jsme neúčtovali prostřednictvím účtové třídy 5 a 6. Bylo vyřazeno 106 bytů v hodnotě 26.006 tis. Kč.
5) Na opravy, údržbu, technické zhodnocení bytového fondu bylo vynaloženo 19232 tis. Kč. V roce 2018 to bylo 4.441 tis. Kč. Technické zhodnocení bylo proúčtováno ve výši 3.116 tis. Kč. V roce 2018 to bylo 57 tis. Kč.
6) V roce 2019 nebyly pořízeny nové úvěry na opravu a technické zhodnocení. Zůstatek nesplacených úvěrů ke konci roku je ve výši 6.245is. Kč a je to 8 úvěrů pro 6 domů.
7) Zůstatek nesplacených anuit činí 4.535 tis. Kč, ke konci roku 2018 činil 5.420 tis. Kč. Úhrn všech úvěrů je ve výši 10.780 tis. Kč. Úvěry jsou poskytovány financující Československou obchodní bankou (včetně anuit).
8) Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice dosáhla výše 30.314 tis. Kč, když průměrná tvorba činí 21 Kč/m^2, v roce 2018 činila 28.298 tis. Kč. Zůstatek fondu bytového hospodářství k 31. 12. 2019 činí 86.008 tis. Kč, ke konci roku 2018 činil 83.993 tis. Kč to je o 2.015tis. Kč více jak loni.
9) Zůstatek finančních prostředků na běžných účtech je k 31. 12. 2019 ve výši 108.552 tis. Kč, ke konci roku 2018 činil 111.633 tis. Kč. Z toho na spořicích účtech k 31.12.2019 bylo 71.752 tis. Kč a ke konci roku 2018 byl 30.363 tis. Kč.

Komentář k návrhu rozpočtu na rok 2020

Návrh rozpočtu vychází ze skutečností roku 2019, odráží vliv prodeje TKR v roce 2018 na skutečnosti roku 2019 a propočtu předpokládaných výnosů a nákladů. Do rozpočtu 2020 byly promítnuty jak změny dané legislativními změnami v oblasti mzdové uplatněné k 1.1.2020, tak i úpravy odměn statutárních orgánů, které odráží více jak pětiletý vliv inflace a je předmětem jednání SD a novelizace směrnice o odměňování členů orgánů, předložené ke schválení na SD konaném v roce 2020. Hospodářský výsledek ostatního hospodářství je plánován ztrátový a v souladu s usnesením SD o prodeji TKR bude rovněž 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 2019 s návrhem rozpočtu na rok 2020 je uvedena v tabulkové části na straně 15.

Přehled počtu dlužníků s dluhem nad 10 tis. Kč k 31. 03. 2020 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%
2019	6	221 660	2019	573970	0,73%

Přehled zůstatků úvěrů na bytovou výstavbu (anuit) k 31. 12. 2019 v Kč.

Středisko	Adresa	Zůstatek 31.12.2019	Splatnost
182	Kulturní 1757,1758	28 363,29	30.06.2020
183	Kulturní 1759,1760	30 084,79	30.06.2020
184	Kulturní 1761,1762	26 422,74	30.06.2020
190	Jaroňkova 1748	22 457,08	31.12.2020
191	Jaroňkova 1749,1750	63 733,03	31.12.2020
192	Kulturní 1751,1752	15 236,25	30.06.2020
193	Kulturní 1753,1754	11 307,02	30.06.2020
194	Kulturní 1755,1756	8 736,58	30.06.2020
185	Kulturní 1763,1764	1 151 793,24	30.06.2032
186	Kulturní 1765,1766	1 391 371,92	30.06.2032
187	Kulturní 1767,1768	1 202 157,06	30.06.2032
188	Kulturní 1769	583 290,18	30.06.2032
12	CELKEM	4 534 953,18	

Zůstatky úvěrů k 31. 12. 2019 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 2019								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2019		
124	1240	Rožnov 1348	18	28,00	356 136	74 110	337 248	-6 571
129	1290	Rožnov 1354				0	44 402	-8 360
130	1300	Rožnov 1355	36	20,67	584 978	81 748	2 871 345	-41 193
133	1330	Rožnov 1442	85	25,00	1 008 360	89 499	4 234 539	-21 217
136	1360	Rožnov 1524	33	21,00	536 772	20 311	0	672
137	1370	Rožnov 1525-6	48	21,50	751 104	28 860	4 117 496	8 718
140	1400	Rožnov 1538-9	26	30,00	592 740	7 720	2 005 762	3 155
141	1410	Rožnov 1540	15	25,00	237 804	3 814	1 295 421	-271
144	1440	Rožnov 1545-6	26	26,00	505 728	11 415	1 864	-9 623
146	1460	Rožnov 1556	32	23,00	650 244	87 546	2 212 451	-21 363
149	1490	Rožnov 1577	40	20,00	546 588	15 545	424 655	3 587
155	1550	Rožnov 1657	40	30,00	770 952	56 011	722 702	11 414
157	1570	Rožnov 1659	16	15,00	216 324	89 000	775 608	2 094
159	1590	Rožnov 1692	32	29,00	786 876	27 992	2 625 355	-76
160	1600	Rožnov 1693	40	16,00	437 856	326 427	1 673 357	1 248
164	1640	Rožnov 1704	40	25,00	639 316	39 863	805 426	26 024
166	1660	Rožnov 1706	16	24,40	359 712	26 436	2 694 415	2 610
170	1700	Rožnov 1731	40	20,00	507 336	81 983	1 042 915	2 097
171	1710	Rožnov 1732	40	21,00	512 994	127 596	745 673	9 771
173	1730	Rožnov 1734	40	14,17	390 592	40 483	1 586 527	14 097
174	1740	Rožnov 1736-7	48	30,00	955 722	148 012	971 231	-59 665
175	1750	Rožnov 1738-9	48	27,00	922 848	46 741	1 819 569	9 659
176	1760	Rožnov 1740-1	48	20,00	704 100	84 370	5 028 876	-12 460
177	1770	Rožnov 1742-3	48	21,00	746 174	41 233	2 601 935	13 545
178	1780	Rožnov 1744-5	48	20,00	753 216	449 279	3 488 032	6 710
179	1790	Rožnov 1746-7	48	25,00	905 028	36 314	3 107 387	6 960
190	1801	Rožnov 1748	24	30,00	564 864	34 251	2 191 145	6 146
191	1802	Rožnov 1749-50	47	22,00	628 440	47 560	313 723	-3 886
192	1811	Rožnov 1751-2	24	18,00	339 216	126 199	2 416 418	10 819
193	1812	Rožnov 1753-4	24	25,00	471 456	28 893	2 934 732	77
194	1813	Rožnov 1755-6	24	18,00	339 216	15 561	1 028 653	1 309
182	1820	Rožnov 1757-8	48	20,00	753 216	82 150	2 588 290	-5 315
183	1830	Rožnov 1759-60	48	22,00	828 480	30 165	5 227 018	-23 383
184	1840	Rožnov 1761-2	48	22,00	826 176	99 451	1 121 667	5 327
185	1850	Rožnov 1763-4	48	25,00	760 320	259 431	3 148 417	-8 136
186	1860	Rožnov 1765-6	48	19,00	608 064	135 990	4 961 057	32 963
187	1870	Rožnov 1767-8	48	25,00	760 320	202 187	496 146	47 169
188	1880	Rožnov 1769	24	23,59	377 608	37 626	2 471 139	-7 593
195	1950	Rožnov 1643-4	24	26,00	446 712	183 448	611 891	24 103
196	1960	Rožnov 1645-6	24	26,00	398 664	156 398	320 295	-5 729
197	1970	Rožnov 1647-9	36	29,34	717 310	506 533	964 682	436
201	2011	Zubří 804	4	15,84	44 840	147	161 440	36
206	2060	Zubří 1047	32	11,00	321 744	25 224	100 499	-6 846

Tvorba a stav dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmu v roce 2019								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2019		
304	3040	Horní Bečva 600	4	16,00	63 996	4 206	531 034	0
306	3060	Hutisko 617	4	25,00	80 640	1 942	318 453	156
307	3070	Střítež 227	4	24,60	81 600	2 451	350 679	0
308	3080	Tylovice 1970	4	17,50	59 040	1 880	266 840	-1 533
309	3090	Tylovice 2002	1		0		16 386	0
310	3101	Tylovice 2020	4	16,00	58 272	5 034	70 487	972
320	3102	Tylovice 2021	4	12,50	45 552	3 261	192 238	9 355
311	3111	Veselá 123	4	22,98	74 784	707	581 881	186
321	3112	Veselá 124	4	10,09	32 832		176 019	-782
312	3120	Vigantice 198	6	12,00	49 536	3 751 481	-268 356	-2 267
313	3130	Vigantice 200	6	17,60	66 480	11 087	538 267	-18 810
314	3140	Vigantice 221	6	24,30	111 696	113 418	398 055	2 620
315	3150	Vigantice 222	6	15,70	82 752	4 727	377 644	-25
316	3160	Zašová 563-5	24	23,00	353 928	54 034	325 590	1 616
317	3170	Zašová 566-70	40	20,00	596 640	67 820	1 891 565	7 015
401	4010	Domovní vybavení	20		0	0	177 525	0
404	4040	Garáže Zubří 16			0	0	-3 570	0
405	4050	Garáže Zubří 20			0	0	51 163	0
407	4070	Garáže Zubří 46			0	0	28 454	0
602	6020	Rožnov 1049	4	5,50	19 488	0	155 365	92
702	7020	Dolní Bečva 543	4	14,00	48 176	1505	418 630	-1 580
703	7030	Dolní Bečva 544	4	8,85	40 440	0	49 525	0
705	7050	Hutisko 616	4	15,15	53 664	720	528 832	2 610
718	7180	Zubří 956	4	11,18	48 000	1775	298 202	210
720	7200	Zubří 1067	4	12,00	40 800	3201	245 533	2 289
	celkem		1691		26 574 462	8 042 771	86 007 844	11 183

Část IV Organizační a členské záležitosti

Členská základna ke konci roku:	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Počet členů celkem	3009	2924	2711	2521	2405	2283	2189	2055	1773	1538	1368
Počet bytů ve správě družstva	3036	2986	2962	2874	2874	2891	2914	2914	2914	2904	2904
Z toho: ve vlastnictví družstva	1862	1782	1718	1671	1599	1527	1470	1391	1311	1242	1136
Nebydlící, člen. vlastnici, náj. gar.	1147	1142	993	850	806	756	719	664	462	296	232

1) Ze stavu v posledním řádku 232 členů je 18 nebydlících členů a 214 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 33 oznámení o převodech družstevního podílu, které představenstvo vzalo na vědomí a dále bylo projednáno a schváleno 12 žádostí o schválení podnájmu bytu dle čl. 43 stanov.
3) Dále představenstvo projednalo 67 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 64 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 2019 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 30.6.2020. Uzavřeli jsme smlouvy o správě s SVJ čp. 1524.

Část V Technické záležitosti

Hlavní úkoly 2019 – plnění

V roce 2019 družstvo pokračovalo v převádění bytů do vlastnictví dle požadavků družstevníků. Bylo uzavřeno celkem 106 smluv o převodu bytu do vlastnictví. Všechny byly zapsány do katastru nemovitostí. S vlastníky pozemku kolem domu čp. 1769 bylo vyjednáno odkoupení části pozemku – 37 m^2, aby bylo možné zahájit přípravné práce na opravě domu. V nejbližší době bude proveden zápis do katastru nemovitostí. V loňském roce se podařilo dohodnout odkup zbývajících částí pozemků pod domy č.p.1736-37 a 1738-39. Nyní probíhá agenda pro zápis kupních smluv do katastru nemovitostí.
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 2019 byla provedena výměna u všech bytových vodoměrů, jejichž platnost skončila. Jednalo se o 19 domů s dálkovým odečtem a 19 s mechanickým. V roce 2020 končí platnost vodoměrů u 16-ti domů ve správě SBD, tj. cca 588 bytů. Předsedové samospráv a SVJ byli informováni. 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. V roce 2019 byla na jaře dostavěna střecha po požáru na domě č.p. 198 ve Viganticích. Na podzim se začaly nově budovat bytové jednotky v půdním prostoru.
Na domě čp. 1545-1546 byla zrekonstruována střecha, bylo zatepleno severní průčelí domu č.p. 1765 a 1766, opravena hydroizolace kolem domu č.p.1577. Na domě č.p. 1525 a č.p. 1526 byla provedena generální oprava lodžií. V Zubří byly zrekonstruovány lodžie na domě č.p.1047. V domech 1643-1644, 1645-1646, 1647-1649 a 1693 byly zrekonstruovány plynové rozvody a kanalizační potrubí.
Dále byly provedeny drobné práce na domech

1731 - výměna vstupních dveří a práce elektro
616 – rekonstrukce balkónů
221- výměna poštovních schránek, doplnění střešních zachytávačů
1765-66 – výměna poštovních schránek
1732 – rekonstrukce mandlovny
1704 – montáž kamerového systému, výměna podlahové krytiny na chodbách
1736-37 – oprava kanalizace

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:

- oprava stříšky nad vstupem do domu 1757-8
- výměna stoupaček studené a teplé vody v domě 1348
- montáž domácího dorozumívacího systému v domě 1767-8
- úprava vodoměrné sestavy v domě Vigantice 200
- bezvýkopová oprava ležaté kanalizace v domě 1736
- výměna spodního rozvodu a stoupaček teplé vody v domě 1732

- výměna svislého odpadního potrubí ve vstupu do domu 1742
- malba schodiště, sušárny, vstupních a sklepních prostor v domě 1751-2

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, 1355, 1356, 1442 osobní, 1524, 1525-26, 1556, 1577, 1693, 1704, 1731, 1732, 1734, 1736-37, 1738–9, 1740-41, 1742-43, 1744-45, 1746-47, 1748, 1749–1750, 1757-58, 1761–1762, 1767-68, Zubří 1047. V tomto výčtu nejsou uvedeny domy SVJ, které si modernizované výtahy spravují samy.

Stavební úpravy v bytech

V období roku 2019 bylo zažádáno o 40 povolení ke stavebním úpravám v bytech. Z toho rekonstrukce bytových jader ve 30 bytech drobné stavební úpravy v 10 bytech.

Pojištění

1) Majetek SBD Rožnov byl pojištěn Rámcovou pojistnou smlouvou u pojišťovny Kooperativa, která pokračovala i v roce 2019 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 2019 byl 2721. Celkové pojistné činilo 683 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 2019 bylo likvidováno 13 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 dokončuje obnova bytových jednotek.
4) Pro rok 2020 je opět sjednáno pojištění v obdobném rozsahu s pojistným ve výši 645 tis. Kč.

Spotřeba tepla pro vytápění v roce 2019

Vyúčtování záloh za služby za rok 2019 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 2012 do roku 2019 uvádí tabulky níže. Jelikož od 1.12.2019 došlo ke změně DPH z 15 % na 10 % tak při přepočtu nákladů za celý rok se ceny u jednotlivých domů za 1GJ nepatrně liší v závislosti na spotřebě za prosinec 2019 Průměrná cena u domů napojených na CZT Energoaqua a.s. je 630,06 Kč/GJ.
Z přehledu cen za teplo vyplývá, že u dodavatele tepla Energoaqua a.s. byla cena za 1 GJ v roce 2019 o 5,9 % vyšší než v roce 2018, u ZT Energy Blansko (BD v Zubří) došlo oproti roku 2018 ke snížení ceny za GJ o cca 3,6 %, u ZT Energy Blansko (BD v Zašové) došlo za stejné období ke snížení o 5,6%, Cena vodného a stočného za rok 2019 se oproti roku 2018 zvýšila o 5,1 %.
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 2019 0,23 GJ/m2/rok. Proti roku 2018 došlo ke snížení o cca 3,3 %.

Spotřeba tepla pro vytápění a vývoj cen tepla a vody

Vývoj cen vč. DPH	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Teplo Kč/GJ	Kalk.	Skutečnosti									
Rožnov	612,7	630,06*	594,6	587,65	587,65	665,85	677,35	676,20	658,92	593,45	602,59
Zubří	518,2	519,8	501,6	503,74	573,81	627,48	712,70	651,55	679,32	672,63	650,00
Zašová	489,3	491,51	465,1								
Spotřeba tepla GJ	domů	Skutečnosti v členění platném ke konci posledního roku									
Rožnov (domy SBD)	39	16623	17255	18804	18 257	16 609	14 426	18 793	19 012	18 523	22 390
Rožnov (domy SVJ)	36	15137	15453	16994	16 256	14 894	13 203	17 552	18 160	17 613	21 197
Zubří	2	624,07	630	694	658	632	481	691	650	630	710
Zašová do r2017 přepočet	2	884,77	1048	1565,7	1 546	1 500	1 365	1 560	1 548	1 572	1 801
CELKEM		33268	34385	38058	36 717	33 635	29 475	38 596	39 370	38 339	46 098
Denostupně (20°C) v TS		3652	3609	3911	3694	3607	3338	3964	3803	3687	4074
Studená voda Kč/m3		Skutečnosti									
Rožnov, Zubří, Agro	88,32	84,87	80,73	79,47	79,47	77,17	75,67	74,29	72,28	65,78	59,73

* 630,06 Kč/GJ je průměrná cena , jelikož za prosinec 2019 došlo ke změně DPH z 15% na 10%.

Při přepočtu nákladů za celý rok se pak ceny za GJ u domů nepatrně liší v závislosti na spotřebě za 12. měsíc.

VS	dům	Zap.plocha	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	2019 GJ	GJ/m2	Změna
Dolní Paseky I (3)	1538-9	1 217,65	415	0,34	434	0,36	328	0,27	398	0,33	460	0,38	467	0,38	415	0,34	399	0,33	-3,9%
	1540	602,73	277	0,46	281	0,47	201	0,33	235	0,39	259	0,43	272	0,45	248	0,41	232	0,38	-6,5%
	1545-6	1 217,65	323	0,27	329	0,27	262	0,22	326	0,27	352	0,29	357	0,29	320	0,26	317	0,26	-0,9%
	celkem	**3 038,03**	**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**	**948**	**0,31**	**-3,6%**
Dolní Paseky III (Písečná I) (8)	1525-6	2 150,13	706	0,33	754	0,35	558	0,26	608	0,28	689	0,32	728	0,34	**673**	**0,31**	**671**	**0,31**	**-0,3%**
	1731	1 910,56	365	0,19	375	0,20	280	0,15	343	0,18	416	0,22	452	0,24	413	0,22	388	0,20	-6,1%
	1732	1 910,56	392	0,21	381	0,20	298	0,16	355	0,19	379	0,20	408	0,21	382	0,20	381	0,20	-0,3%
	1734	1 910,56	352	0,18	353	0,18	276	0,14	325	0,17	375	0,20	398	0,21	366	0,19	338	0,18	-7,7%
	1736-7	2 438,80	526	0,22	479	0,20	375	0,15	441	0,18	482	0,20	478	0,20	445	0,18	422	0,17	-5,2%
	1738-9	2 438,80	556	0,23	556	0,23	425	0,17	484	0,20	528	0,22	560	0,23	519	0,21	505	0,21	-2,7%
	1556	1 820,80	487	0,27	496	0,27	337	0,19	324	0,18	381	0,21	406	0,22	369	0,20	358	0,20	-3,0%
	1740-1	2 438,72	647	0,27	650	0,27	498	0,20	586	0,24	647	0,27	668	0,27	615	0,25	597	0,24	-2,9%
	celkem	**17 018,93**	**4 031**	**0,24**	**4 044**	**0,24**	**3 047**	**0,18**	**3 466**	**0,20**	**3 897**	**0,23**	**4 098**	**0,24**	**3 782**	**0,22**	**3 660**	**0,22**	**-3,2%**
Písečná II (15)	1742-3	2 711,36	613	0,23	621	0,23	481	0,18	568	0,21	645	0,24	654	0,24	597	0,22	572	0,21	-4,2%
	1744-5	2 714,72	703	0,26	717	0,26	569	0,21	655	0,24	720	0,27	767	0,28	707	0,26	714	0,26	1,0%
	1746-7	2 714,72	636	0,23	648	0,24	492	0,18	544	0,20	600	0,22	611	0,23	556	0,20	534	0,20	-3,9%
	1748	1 357,36	318	0,23	315	0,23	235	0,17	274	0,20	320	0,24	317	0,23	277	0,20	269	0,20	-2,9%
	1749-50	2 147,68	469	0,22	484	0,23	392	0,18	450	0,21	514	0,24	517	0,24	467	0,22	445	0,21	-4,7%
	1751-2	1 358,48	350	0,26	355	0,26	272	0,20	345	0,25	372	0,27	371	0,27	343	0,25	337	0,25	-1,7%
	1753-4	1 359,60	335	0,25	329	0,24	247	0,18	278	0,20	302	0,22	321	0,24	311	0,23	303	0,22	-2,6%
	1755-6	1 358,48	365	0,27	356	0,26	254	0,19	311	0,23	337	0,25	332	0,24	293	0,22	278	0,20	-5,1%
	1757-8	2 714,72	515	0,19	498	0,18	367	0,14	443	0,16	497	0,18	514	0,19	497	0,18	486	0,18	-2,2%
	1759-60	2 714,72	557	0,21	503	0,19	389	0,14	456	0,17	509	0,19	538	0,20	522	0,19	512	0,19	-1,9%
	1761-2	2 711,36	557	0,21	573	0,21	433	0,16	500	0,18	528	0,19	543	0,20	505	0,19	494	0,18	-2,2%
	1763-4	2 241,60	471	0,21	486	0,22	360	0,16	430	0,19	468	0,21	487	0,22	460	0,21	431	0,19	-6,2%
	1765-6	2 241,60	491	0,22	491	0,22	371	0,17	434	0,19	493	0,22	503	0,22	456	0,20	434	0,19	-4,8%
	1767-8	2 241,60	565	0,25	572	0,26	477	0,21	547	0,24	588	0,26	593	0,26	531	0,24	540	0,24	1,7%
	1769	1 120,80	292	0,26	294	0,26	231	0,21	246	0,22	260	0,23	275	0,25	269	0,24	254	0,23	-5,6%
	celkem	31 708,80	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**	**6 603**	**0,21**	**-2,8%**

VS	dům	Zap.plocha	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	2019 GJ	GJ/m2	Změna
Koryčanské Paseky (6)	1442	2 643,77	1 433	0,54	1 236	0,47	1018	0,39	1134	0,43	1220	0,46	1284	0,49	1179	0,45	1162	0,44	-1,4%
	1577	1 894,86	573	0,30	548	0,29	419	0,22	456	0,24	503	0,27	498	0,26	443	0,23	408	0,22	-7,9%
	1657	1 893,71	566	0,30	568	0,30	416	0,22	462	0,24	495	0,26	458	0,24	418	0,22	366	0,19	-12,4%
	1659	950,67	209	0,22	211	0,22	168	0,18	199	0,21	209	0,22	213	0,22	203	0,21	191	0,20	-5,9%
	1692	1 919,65	464	0,24	472	0,25	382	0,20	489	0,25	514	0,27	469	0,24	413	0,22	379	0,20	-8,2%
	1693	1 893,39	759	0,40	734	0,39	571	0,30	648	0,34	699	0,37	715	0,38	641	0,34	614	0,32	-4,2%
	celkem	11 196,05	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**	**3 120**	**0,28**	**-5,4%**
Jižní Město (5)	1643-4	1 274,16	350	0,27	358	0,28	273	0,21	291	0,23	305	0,24	327	0,26	311	0,24	303	0,24	-2,6%
	1645-6	1 274,16	345	0,27	342	0,27	270	0,21	304	0,24	323	0,25	336	0,26	306	0,24	303	0,24	-1,0%
	1647-9	1 911,24	473	0,25	466	0,24	344	0,18	397	0,21	447	0,23	474	0,25	444	0,23	416	0,22	-6,3%
	1704	1 893,71	424	0,22	429	0,23	341	0,18	381	0,20	409	0,22	445	0,23	407	0,21	392	0,21	-3,7%
	1706	950,67	292	0,31	298	0,31	236	0,25	284	0,30	294	0,31	295	0,31	240	0,25	223	0,23	-7,1%
	celkem	7 303,94	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**	**1 637**	**0,22**	**-4,2%**
1.Máj II a III (2)	1348	905,15	236	0,26	221	0,24	182	0,20	203	0,22	217	0,24	237	0,26	220	0,24	213	0,24	-3,5%
	1355	1 865,16	605	0,32	580	0,31	398	0,21	456	0,24	500	0,27	516	0,28	474	0,25	442	0,24	-6,8%
	celkem	**2 770,31**	**841**	**0,30**	**801**	**0,29**	**580**	**0,21**	**659**	**0,24**	**717**	**0,26**	**753**	**0,27**	**694**	**0,25**	**655**	**0,24**	**-5,7%**
Rožnov (39)	**celkem**	**73 036,06**	**19 012**	**0,26**	**18 793**	0,26	**14 426**	**0,20**	**16 609**	**0,23**	**18 257**	**0,25**	**18 804**	**0,26**	**17 255**	**0,24**	**16 623**	**0,23**	**-3,7%**
VS	dům	Zap.plocha	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**	**2019 GJ**	**GJ/m2**	**Změna**
Zubří	804	214,52	97	0,45	104	0,48	74	0,34	87	0,41	95	0,44	104	0,48	95	0,44	94	0,44	-1,1%
	1047	1 892,75	553	0,29	587	0,31	407	0,22	545	0,29	563	0,30	590	0,31	535	0,28	530	0,28	-0,9%
	celkem	2 107,27	650	0,31	691	0,33	**481**	**0,23**	**632**	**0,30**	**658**	**0,31**	**694**	**0,33**	**630**	**0,30**	**624**	**0,30**	**-0,9%**
Zašová	563-570	3 399,04	1 548	0,46	1 560	0,46	1365	0,40	1500	0,44	1546	0,45	1566	0,46	1048	0,31	885	0,26	-15,6%

VS	dům	Zap.plocha	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	2019 GJ	GJ/m2	Změna
SVJ (36)	1162	1 772,19	410	0,23	418	0,24	338	0,19	372	0,21	445	0,25	463	0,26	397	0,22	406	0,23	2,3%
	1166	913,77	276	0,30	281	0,31	222	0,24	255	0,28	279	0,30	305	0,33	281	0,31	290	0,32	3,0%
	1243-4	1 957,76	660	0,34	665	0,34	554	0,28	623	0,32	683	0,35	695	0,35	626	0,32	611	0,31	-2,4%
	1277	366,12	179	0,49	188	0,51	151	0,41	173	0,47	183	0,50	185	0,51	161	0,44	158	0,43	-1,7%
	1278	366,12	175	0,48	171	0,47	126	0,35	141	0,39	158	0,43	158	0,43	135	0,37	123	0,34	-8,7%
	1350	1 865,16	620	0,33	611	0,33	466	0,25	520	0,28	505	0,27	543	0,29	504	0,27	487	0,26	-3,4%
	1353	1 854,23	494	0,27	476	0,26	359	0,19	414	0,22	391	0,21	528	0,28	438	0,24	426	0,23	-2,8%
	1354	1 865,16	617	0,33	614	0,33	486	0,26	519	0,28	545	0,29	568	0,30	519	0,28	515	0,28	-0,8%
	1356	1 898,69	761	0,40	662	0,35	343	0,18	410	0,22	447	0,24	469	0,25	429	0,23	403	0,21	-6,1%
	1357	1 869,49	437	0,23	464	0,25	355	0,19	395	0,21	479	0,26	409	0,22	441	0,24	428	0,23	-2,9%
	1521	1 690,51	605	0,36	637	0,38	513	0,30	595	0,35	706	0,42	708	0,42	637	0,38	618	0,37	-3,0%
	1524	1 696,99	492	0,29	532	0,31	422	0,25	480	0,28	583	0,34	685	0,40	634	0,37	630	0,37	-0,6%
	1541-2	1 202,86	499	0,41	483	0,40	362	0,30	423	0,35	481	0,40	503	0,42	469	0,39	447	0,37	-4,7%
	1557	907,61	432	0,48	321	0,35	196	0,22	158	0,17	92	0,10	96	0,11	100	0,11	72	0,08	-28,3%
	1559	907,61	351	0,39	357	0,39	321	0,35	358	0,39	340	0,37	348	0,38	352	0,39	347	0,38	-1,4%
	1654	1 948,32	695	0,36	614	0,32	400	0,21	604	0,31	655	0,34	695	0,36	654	0,34	594	0,30	-9,2%
	1702	1 919,79	462	0,24	372	0,19	305	0,16	364	0,19	393	0,20	424	0,22	378	0,20	363	0,19	-4,0%
	1703	1 893,71	436	0,23	424	0,22	304	0,16	328	0,17	367	0,19	413	0,22	315	0,17	318	0,17	1,0%
	1705	950,67	246	0,26	208	0,22	164	0,17	193	0,20	202	0,21	219	0,23	216	0,23	211	0,22	-2,3%
	1709	938,27	309	0,33	314	0,33	241	0,26	280	0,30	304	0,32	325	0,35	300	0,32	268	0,29	-10,7%
	1733	1 910,56	428	0,22	436	0,23	342	0,18	390	0,20	435	0,23	451	0,24	412	0,22	397	0,21	-3,6%
	1167-8	1 828,18	537	0,29	523	0,29	419	0,23	472	0,26	524	0,29	535	0,29	481	0,26	491	0,27	2,1%
	1169-70	1 827,52	577	0,32	592	0,32	452	0,25	494	0,27	547	0,30	575	0,31	520	0,28	530	0,29	1,9%
	1171-2	1 826,76	498	0,27	487	0,27	393	0,22	458	0,25	509	0,28	532	0,29	480	0,26	478	0,26	-0,4%
	1173-4	1 827,52	734	0,40	717	0,39	549	0,30	554	0,30	481	0,26	503	0,28	464	0,25	462	0,25	-0,4%
	1241-2	1 957,18	536	0,27	540	0,28	429	0,22	472	0,24	533	0,27	541	0,28	498	0,25	488	0,25	-2,0%
	1245-6	1 975,66	496	0,25	497	0,25	412	0,21	466	0,24	516	0,26	535	0,27	482	0,24	497	0,25	3,1%
	1319-20	712,68	339	0,48	333	0,47	253	0,35	295	0,41	330	0,46	346	0,49	309	0,43	298	0,42	-3,6%
	1340-3	3 632,42	1 352	0,37	1 188	0,33	681	0,19	752	0,21	836	0,23	900	0,25	810	0,22	805	0,22	-0,6%
	1344-7	3 658,08	835	0,23	843	0,23	657	0,18	727	0,20	807	0,22	855	0,23	784	0,21	794	0,22	1,3%
	1528-9	1 203,26	375	0,31	395	0,33	311	0,26	353	0,29	387	0,32	399	0,33	352	0,29	355	0,30	0,9%
	1530-1	1 203,26	638	0,53	594	0,49	478	0,40	486	0,40	597	0,50	573	0,48	520	0,43	471	0,39	-9,5%
	1543-4	1 203,26	471	0,39	471	0,39	372	0,31	456	0,38	499	0,41	497	0,41	457	0,38	437	0,36	-4,4%
	1547-8	1 199,21	444	0,37	369	0,31	286	0,24	344	0,29	366	0,30	368	0,31	339	0,28	337	0,28	-0,6%
	1687-8	1 227,43	397	0,32	387	0,32	312	0,25	350	0,29	387	0,32	381	0,31	307	0,25	329	0,27	7,2%
	1694-5	1 061,66	347	0,33	367	0,35	229	0,22	220	0,21	265	0,25	264	0,25	252	0,24	253	0,24	0,4%
	celkem	57 039,67	18 160	0,32	17 552	0,31	**13 203**	**0,231**	**14 894**	**0,261**	**16 256**	**0,285**	**16 994**	**0,298**	**15 453**	**0,271**	**15 137**	**0,265**	**-2,0%**
Celkem ve správě		78 542,37	21 210	0,27	21 044	0,27	16 272	0,21	18 741	0,24	20 461	0,26	21 064	0,27	18 932	0,24	18 132	0,23	-4,2%

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.

	Nové ceny 2020	
Druh služby , úkonu, porušení povinností, ….	**Cena bez DPH**	**s DPH 21%**
základní členský vklad – nepodléhá DPH!!!	500	500
zápisné	520	630
sepsání nájemní smlouvy při převodu družstevního podílu na cizí osobu	6 776	8 200
sepsání nájemní smlouvy při převodu družstevního podílu na manžela nebo na přímého příbuzného	1 240	1 500
sepsání nájemní smlouvy při výměně bytu	3 223	3 900
dohoda bývalých manželů o zániku společných práv a členství	413	500
za udělení souhlasu k podnájmu bytu	3 471	4 200
opakovaný souhlas k již schválenému souhlasu k podnájmu bytu (stejný	132	160
dodatečný souhlas k podnájmu bytu, který nebyl řádně dopředu schválen	5 207	6 300
nezbytně nutné náklady u převodu bytu do osobního vlastnictví	4 794	5 800
zaevidování nového vlastníka bytu	455	550
vydání opisu nájemní smlouvy	207	250
zhotovení kopie nebo opisu z členského spisu starších 1 rok	330	400
vystavení přehledu o úhradě nájmu	41	50
zhotovení kopie stanov	124	150
vydání potvrzení o pojištění bytu v rámcové smlouvě	124	150
souhlas s provedení drobných stavebních úprav	413	500
povolení přestavby bytového jádra a stavebních úprav v bytě	992	1 200
povolení zasklení balkónu a lodžií	992	1 200
vyhledání a vydání kopií technické dokumentace bytu nebo domu z archivu	413	500
vypracování vyúčtování topné sezóny pro cizí SVJ dle dodaných podkladů za bj.	165	200
úhrada za odečet bytového vodoměru	5	6
úhrada za odečet ITN	8	10
úhrada za zpracování mimořádného vyúčtování na více osob	413	500
vratná záloha původního uživatele při vyúčtování na více osob	3 000	3 000
hodinová sazba za zpětné či nestandardní úkony pro samosprávy	347	420
výpočet anuity a úvěru pro mimořádnou splátku při převodu bytu do vlastnictví	413	500
minimální částka za nestandardní úkon	165	200
hodinová zúčtovací sazba pro údržbu	322	390
úhrada za úkon na pokladně SBD	24	29
úhrada za úkon na pokladně od vlastníků v SVJ	33	40
úhrada při změně výše nájmu na vlastní žádost	50	60
* úhrada za porušení povinnosti zpřístupnit byt	413	500
* úhrada při změně doručovací adresy na vlastní žádost	41	50
* úhrada sepsání dohody o splátkách dluhu právníkem družstva	661	800
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - elektronická	41	50
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - obyčejná pošta	58	70
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - doporučená pošta	99	120
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - upomínka od právníka družstva	826	1 000
* úhrada za zasílání vyúčtování záloh doporučenou poštou	58	70
* v případě neprovedení úhrady se zahrnuje do salda pohledávek a vstupuje do ročního vyúčtování		

Roz_S Hodnoty													
		9010 Správa			9020 Údržba			9060 Kotelna			Celkem Rozp_19	Celkem .Skut_19	Celkem .Rozp_20
Tř	Synt	Rozp_19	.Skut_19	.Rozp_20	Rozp_	.Skut_	.Rozp_	Rozp_	.Skut_	.Rozp_20			
5	501_Spotřeba materiálu	-253	-284	-70	-643	-846	-594				-896	-1 130	-664
	502_Spotřeba energie	-149	-165	-169							-149	-165	-169
	511_Opravy a udržování	-23	-20	-23	-18	-5	-9				-41	-24	-32
	512_Cestovné	-6	-32	-6							-6	-32	-6
	513_Náklady na reprezentaci	-10	-15	-10							-10	-15	-10
	518_Ostatní služby	-953	-1 046	-877	-10	-8	-8				-962	-1 054	-885
	521_Mzdové náklady	-3 684	-3 654	-4 029	-282	-302	0				-3 967	-3 956	-4 029
	523_Odměny členům orgánů	-1 458	-1 428	-1 454							-1 458	-1 428	-1 454
	524_Zákonné sociální a zdravotní pojištění	-1 749	-1 725	-1 861	-96	-102	0				-1 845	-1 828	-1 861
	527_Zákonné sociální náklady	-141	-123	-132	-12	-12	-12				-153	-135	-144
	528_Ostatní sociální náklady	-113	-102	-103							-113	-102	-103
	531_Daň silniční	-5	-7	-8	-4	-2	0				-9	-9	-8
	532_Daň z nemovitostí	0	-16	-18				-2	-2	0	-2	-18	-18
	538_Ostatní daně a poplatky	-138	-154	-158							-138	-154	-158
	546_Odpis pohledávky	0	0	0							0	0	0
	548_Ostatní provozní náklady	-111	-110	-134	-12	-12	-12				-123	-122	-146
	551_Odpisy	-584	-598	-459				-9	-9	-4	-593	-608	-463
	554_Tvorba a zúčtování ostatních rezerv	1 182	1 182	0							1 182	1 182	0
	559_Tvorba a zúčtování opravných položek	0	23	0							0	23	0
	568_Ostatní finanční náklady	-110	-114	-115							-110	-114	-115
	586_Aktivace vnitropodnikových služeb							0	0	0	0	0	0
	599_Převod vnitro	-8	-6	-6							-8	-6	-6
	591_Daň z příjmů z běžné činnosti - splatná	0	-250	0							0	-250	0
5 Celkem		-8 312	-8 645	-9 630	-1 077	-1 289	-635	-11	-11	-4	-9 400	-9 946	-10 269
6	602_Tržby za vlastní výrobky	6 096	6 445	6 362	330	518	330	90	90	90	6 516	7 053	6 782
	641_Prodej majetku	0	73	0							0	73	0
	644_Smluvní pokuty a úroky z prodlení	180	225	212							180	225	212
	646_Výnosy z odepsaných pohledávek	0	19	0							0	19	0
	648_Ostatní provozní výnosy	130	147	137	49	48	48				179	195	185
	662_Úroky	213	476	377							213	476	377
	699_Převod vnitro				812	1 001	755				812	1 001	755
6 Celkem		6 620	7 385	7 087	1 191	1 567	1 133	90	90	90	7 900	9 042	8 310
Celkový součet		-1 692	-1 260	-2 543	113	277	498	79	79	86	-1 500	-904	-1 959

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

O PROVĚRCE ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

- 2019 -

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 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2019 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

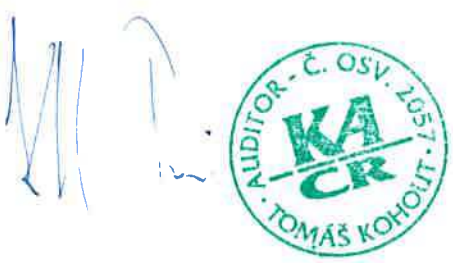
Naší odpovědností je vyjádřit závěr o této účetní závěrce. Její prověrku jsme provedli v souladu s mezinárodním standardem pro prověrky ISRE 2400 (revidované znění), Prověrky historických účetních závěrek. V souladu s tímto standardem jsme povinni vyjádřit se k tomu, zda jsme nezjistili nějaké skutečnosti 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 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2019, v souladu s českými účetními předpisy.

Tomáš Kohout
č. osv. 2057
Datum vypracování: 1.4.2020



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

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2019

(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
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+78)	001	**473.196**	**-10.329**	**462.867**	**490.845**
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	**311.627**	**-10.282**	**301.345**	**319.920**
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	**1.381**	**-1.115**	**266**	**390**
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	**1.381**	**-1.115**	**266**	**390**
B.I.2.1.	Software	007	**1.381**	**-1.115**	**266**	**390**
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				
B.I.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek 15+18+19+20+24)	014	**310.246**	**-9.167**	**301.079**	**319.530**
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	**300.463**	**-5.083**	**295.380**	**318.697**
B.II.1.1	Pozemky	016	**3.144**		**3.144**	**3.302**
B.II.1.2	Stavby	017	**297.319**	**-5.083**	**292.236**	**315.395**
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	**4.487**	**-4.084**	**403**	**618**
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	**5.296**		**5.296**	**214**
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	**5.296**		**5.296**	**214**

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	**161.482**	**-46**	**161.436**	**170.675**
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	**118**		**118**	**95**
C.I.1.	Materiál	039	**118**		**118**	**95**
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	**52.680**	**-47**	**52.633**	**58.798**
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	**6.082**		**6.082**	**9.133**
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	**6.082**		**6.082**	**9.133**
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	**6.082**		**6.082**	**9.133**
C.II.2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	**46.597**	**-46**	**46.551**	**49.665**
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	**32.808**	**-47**	**32.761**	**36.193**
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	**13.790**		**13.790**	**13.472**
CII2.4.1	Pohledávky za společníky	062				
CII2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
CII2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	**200**		**200**	
CII2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	**12.676**		**12.676**	**12.470**
CII2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	**45**		**45**	**26**
CII2.4.6	Jiné pohledávky	067	**869**		**869**	**975**

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	**108.685**		**108.685**	**111.782**
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	**133**		**133**	**149**
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	**108.552**		**108.552**	**111.633**
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	**86**		**86**	**250**
D.1.	Náklady příštích období	079	**86**		**86**	**250**
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	**462.867**	**490.845**
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	**305.044**	**328.098**
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	**684**	**769**
A.I.1.	Základní kapitál	085	**684**	**769**
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	**288.884**	**310.995**
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	**288.884**	**310.995**
A.II.2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	**288.884**	**310.995**
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	**16.006**	**7.834**
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	097	**3.909**	**3.909**
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098	**12.097**	**3.925**
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	**-530**	**8.500**
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	**144.458**	**148.802**
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105		**1.182**
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**
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	**144.458**	**147.620**
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	**97.251**	**97.386**
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	**10.323**	**14.331**
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	**86.928**	**83.055**
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	**47.207**	**50.235**
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	**458**	**938**
C.II.3	Krátkodobé přijaté zálohy	131	**38.845**	**41.813**
C.II.4	Závazky z obchodních vztahů	132	**1.326**	**4.054**
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	**6.578**	**3.429**
C.II.8.1	Závazky ke společníkům	137		**6**
C.II.8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3	Závazky k zaměstnancům	139	**630**	**503**
C.II.8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	**268**	**182**
C.II.8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	**352**	**2.024**
C.II.8.6	Dohadné účty pasivní	142	**5.311**	**232**
C.II.8.7	Jiné závazky	143	**17**	**482**
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	**13.365**	**13.945**
D.1.	Výdaje příštích období	148	**13.365**	**13.945**
D.2.	Výnosy příštích období	149		

Sestaveno dne: 24.02.2020

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

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

Podpisový záznam :

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

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

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2019

(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	**7.479**	**8.511**
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	**9.157**	**4.131**
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	**1.468**	**1.532**
A.3.	Služby	6	**7.689**	**2.600**
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	**7.678**	**7.500**
D.1.	Mzdové náklady	10	**5.613**	**5.445**
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	**2.065**	**2.056**
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	**1.828**	**1.777**
D.2.2.	Ostatní náklady	13	**237**	**278**
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	**585**	**437**
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	**608**	**462**
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	**608**	**462**
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	**-23**	**-25**
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	**8.502**	**14.652**
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	**73**	**11.913**
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	**8.429**	**2.739**
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	**-849**	**655**
F.1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2	Prodaný materiál	26		
F.3	Daně a poplatky	27	**182**	**258**
F.4	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	**-1.182**	**93**
F.5	Jiné provozní náklady	29	**151**	**304**
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	**-590**	**10.439**

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 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	**476**	**47**
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	**476**	**47**
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	**52**	**62**
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	**52**	**62**
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	**114**	**124**
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39+42-43+46-47)	48	**310**	**-139**
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	**-280**	**10.300**
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50	**250**	**1.799**
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	**250**	**1.799**
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	**-530**	**8.500**
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	**-530**	**8.500**
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	**16.457**	**23.210**

Sestaveno dne: 24.02.2020

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: Správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory

Podpisový záznam:

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

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

Příloha k roční účetní závěrce za rok 2019

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

Stavební bytové družstvo Rožnov

Čs. armády 1686
Rožnov pod Radhoštěm

Sestavil	Schválil	Statutární orgán dne: 31. 3. 2020	
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	684 tis. Kč, zapsaný v OR 50 tis. Kč
počet členů družstva	1 368
podíly na základním kapitálu	členové nájemci 1 136 čl = 568, tis. Kč členové vlastníci 214 čl = 107 tis. Kč nebydlící členové 18 čl = 9 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; Středisko správy je vnitřně členěno na oddělení: organizační a technické.
	Dále uváděné částky v tabulkách jsou v tisícikorunách.
	Rozvahový den je 31.12.2019.

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
5	30	3,40

Nehmotný dlouhodobý majetek odepisovaný se účetně odepisuje po dobu 36 měsíců. Nehmotný dlouhodobý majetek – software – IS INTEGRI G5 se účetně odepisuje 8 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 5 994 tis. Kč. Krátkodobé pohledávky téže povahy, ve výši 251 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. 2019 jsou evidovány ve výši 52 433 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. 2019 jsou evidovány ve výši 144 008 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

	2019	2018	2017	2016
Odměny členů orgánů	1428	1 241	1183	1 017
Odměny statutárního orgánu	1182	1019	968	830
Odměny kontrolního orgánu	246	222	215	187

2.2 Rezervy:

	2016	2017		2018		2019		
Druh	Zůstatek	Tvorba	Čerpání	Tvorba	Čerpání	Tvorba	Čerpání	Zůstatek
Na mzdy	585	672	585	1 037	672	0	1 037	0
Náklady související s novým IS + školení		417	0	145	417	0	145	0

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 31.12.19
Na výstavbu bytových domů/ČSOB - anuita		1977	2020-2032	**4 535**
Na technická zhodnocení a opravy/ČSOB				**6 245**
Výměna oken za plastová, výměna vstupních vchodových dveří a oprava střechy.	1243 - 4	25.2.2008	2.2023	540
Zateplení obvodového pláště budovy.	1243 - 4	15.8.2008	11. 2027	698
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a schodiště a výměnu sklepních oken.	1657	3.6.2010	4.2025	1 915
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a výtahu.	1732	5.12.2011	10.2021	714
Zateplení a generální oprava lodžií	1736-7	27.8.2012	8.2020	251
Rekonstrukce výtahů.	1749-50	9.5.2016	2.2021	565
Rekonstrukce výtahů.	1749-50	22.11.2016	2.2021	36
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a schodiště domu a zasklení lodžií.	563-5	6.1.2011	3.2026	1 526
Úvěry celkem				**10 780**

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, 1657, 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 12 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.