Stavební bytové družstvo Rožnov

Výroční zpráva za rok 2020

Mgr. Josef Mareš
předseda představenstva

Miloslav Plesník
člen představenstva

PROJEDNÁNO A SCHVÁLENO PŘEDSTAVENSTVEM DNE 25. KVĚTNA 2021

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
Miloslav Plesník	5. května 1524, Rožnov p. R.	Člen
Ing. Dušan Štajer	Vítězná 1746, Rožnov p. R.	Člen
Ing. Alena Vašků	Kulturní 1765, Rožnov p. R.	Člen
RNDr. Jaromíra Voštová	Svazarmovská 1693, Rožnov p. R.	Člen
Igor Vlček	Kulturní 1760, Rožnov p. R.	Člen

Kontrolní komise

Ing. Zdeněk Štibinger	Kulturní 1736, Rožnov p. R.	Předseda
Ing. Dana Fiurášková	Kulturní 1767, Rožnov p. R.	Místopředseda
Mgr. Milena Kohoutová	Moravská 1442, Rožnov p. R.	Člen

Vedení SBD Rožnov

Jméno	Funkce
Ing. Marie Furchová	Vedoucí technického oddělení
Lenka Žambochová	Vedoucí správního oddělení, pověřená ředitelka

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 2020 a do 30. 4. 2021

1) Rok 2020 byl z hlediska hospodaření a celého průběhu ovlivněn probíhající pandemií COVID 19. Došlo tak k řadě problémů, které bylo třeba operativně řešit. S ohledem na opatření, která omezovala běžný provoz družstva, přistoupili jsme na jaře roku 2020 k pozastavení výpočtu poplatků z prodlení u osob, které platí přes pokladnu družstva. Současně se podařilo řadu těchto plátců přesvědčit o využití plateb přes banku.
2) Rok 2020 byl rovněž rokem volebním s volbou nového představenstva a kontrolní komise a volbami nových delegátů, případně samospráv. S ohledem na postupnou změnu počtu členů v jednotlivých domech představensto v souladu se stanovami stanovilo nové volební obvody s cílem dosažení srovnetelné váhy hlasů.
3) S výrazným přispěním všech členů družstva se podařilo volby delegátů úspěšně dokončit tak, aby se dne 17.8.2020 uskutečnilo SD, které provedlo volbu nových orgánů družstva.
4) S ohledem na stále trvající omezení konání schůzí a jednání orgánů jak družstva tak spravovaných SVJ se poněkud komplikuje naše činnost a řešení procesů daných problematikou „ex lege“ společenství.
5) SBD provádí k datu 30.4.2021 správu na základě smlouvy s SVJ zapsanými v rejstříku. Z toho je 13 SVJ, kde SBD již nemá žádné byty, dále 29 SVJ, kde jsou ještě byty ve vlastnictví družstva, a dále má SBD 27 bytů v 7 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 1577 bytů v 46 domech. Problémem na řadě z domů je to, že se těžko hledají kandidáti na členy výborů. Od 1.7.2020 je novelizován Občanský zákonník a podmínka nepřevoditelnosti dluhu se netýká úvěrů na rekonstrukce a modernizace domů.
6) 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 2020

Výsledek hospodaření za celé družstvo za rok 2020 je záporný a činí -597 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 2020 byla projektována ztráta ve výši 1.959 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	-596.737,39 Kč
Z toho	
Hospodářský výsledek středisek BH	+362.231,83 Kč
Hospodářský výsledek středisek OH	-958.969,22 Kč

Hospodářský výsledek – zisk, středisek bytového hospodářství ve výši 362.231,83 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 958.969,22 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 2020 a jeho plnění

Rozpočet pro rok 2020 byl schválen ve výroční zprávě za rok 2019 shromážděním delegátů dne 17.8. 2020 s tím, že představenstvo bylo pověřeno provedením případné změny v průběhu roku 2020.

Ostatní hospodářství

1) Běžné náklady byly čerpány v souladu s rozpočtem. U drobného hmotného majetku došlo k překročení stanoveného limitu. Bylo nutné obnovit výpočetní techniku z důvodu nefunkčnosti 2 ks tiskáren a 1 ks notebooku.

2) Byla vytvořena opravná položka na pohledávky z nájmů, u nichž je dlouhodobá prognóza inkasa ve výši 42 tis. Kč.
3) Tržby z prodeje služeb tzn. tržby z poplatků na správu, pokladny, tržby za převod družstevního podílu a převod do osobního vlastnictví, tržby z oprav pro cizí byly plněny na 112,7%. Smluvní pokuty a penále za pozdní úhrady nájemného byly zaplaceny ve výši 93 tis. Kč, tj. plnění 43,9%. Ostatní provozní výnosy byly plněny na 107,8 % a tvoří je prohlídky a drobné práce na výtazích a bonifikace od pojišťovny. Bankovní úroky ve výši 409 tis. Kč byly plněny na 108,5%.

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 2020, zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a investice k 31. 12. 2020. V posledním sloupci tabulky je uveden stav nájemného k 31. 12. 2020 . 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. 2020 jsou ve výši 511 tis. Kč. Proti minulému roku došlo ke snížení dluhu na nájemném o 63 tis. Kč. Na účtu závazků jsou přeplatky na nájemném ve výši 479 tis. Kč (loni 545 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 3.137 tis. Kč a výnosy 3.499 tis. Kč, v porovnání s rokem 2019 jsou náklady nižší o 4.906 tis. Kč. V roce 2019 byly náklady vyšší z důvodu obnovy střechy a 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 88 bytů v hodnotě 21.279 tis. Kč.
5) Na opravy, údržbu, technické zhodnocení bytového fondu bylo vynaloženo 18.561 tis. Kč. V roce 2019 to bylo 19.232 tis. Kč. Technické zhodnocení bylo proúčtováno ve výši 843 tis. Kč. V roce 2019 to bylo 3.116 tis. Kč.
6) V roce 2020 nebyly pořízeny nové úvěry na opravu a technické zhodnocení. Zůstatek nesplacených úvěrů ke konci roku je ve výši 4.202 tis. Kč a je to 7 úvěrů pro 5 domů.
7) Zůstatek nesplacených anuit činí 3.922 tis. Kč, ke konci roku 2019 činil 4.535 tis. Kč. Úhrn všech úvěrů je ve výši 8.124 tis. Kč. Úvěry jsou poskytovány financující Československou obchodní bankou (včetně anuit).
8) Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice dosáhla výše 27.388 tis. Kč, když průměrná tvorba činí 21 Kč/m^2, v roce 2019 činila 30.314 tis. Kč. Zůstatek fondu bytového hospodářství k 31. 12. 2020 činí 91.946 tis. Kč, ke konci roku 2019 činil 86.008 tis. Kč to je o 5.938tis. Kč více jak loni.
9) Zůstatek finančních prostředků na běžných účtech je k 31. 12. 2020 ve výši 115.788 tis. Kč, ke konci roku 2019 činil 108.552 tis. Kč. Z toho na spořicích účtech k 31.12.2020 bylo 86.383 tis. Kč a ke konci roku 2019 bylo 71.752 tis. Kč.

Komentář k návrhu rozpočtu na rok 2021

Návrh rozpočtu vychází ze skutečností roku 2020, odráží vliv prodeje TKR v roce 2018 na skutečnosti roku 2020 a propočtu předpokládaných výnosů a nákladů. Do rozpočtu 2020 byly promítnuty jak změny dané legislativními změnami v oblasti mzdové uplatněné k 1.1.2021, tak i úpravy odměn statutárních orgánů, které odráží více jak pětiletý vliv inflace a byl 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 2020 s návrhem rozpočtu na rok 2020 je uvedena v tabulkové části na straně 14.

Přehled počtu dlužníků s dluhem nad 10 tis. Kč k 31. 03. 2021 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	573 970	0,73%
2020	6	240 431	2020	511 070	0,65%

Přehled zůstatků úvěrů na bytovou výstavbu (anuit) k 31. 12. 2020 v Kč.

Středisko	Adresa	Zůstatek 31.12.2020	Splatnost
185	Kulturní 1763,1764	1 045 603,54	30.06.2032
186	Kulturní 1765,1766	1 286 334,50	30.06.2032
187	Kulturní 1767,1768	1 113 211,22	30.06.2032
188	Kulturní 1769	477 136,09	30.06.2032
4	CELKEM	3 922 285,35	

Zůstatky úvěrů k 31. 12. 2020 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 2020								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2020		
124	1240	Rožnov 1348	18	26,75	356 136	59 420	579 954	-144
130	1300	Rožnov 1355	36	20,00	566 112	169 419	3 266 581	-11 707
133	1330	Rožnov 1442	85	24,99	1 011 123	92 153	1 607 256	-11 704
137	1370	Rožnov 1525-6	48	21,50	751 104	77 409	1 382 534	764
140	1400	Rožnov 1538-9	26	30,00	592 740	10 904	2 571 620	420
141	1410	Rožnov 1540	15	32,50	309 102	17 667	1 567 017	-6 629
144	1440	Rožnov 1545-6	26	25,40	513 624	9 979	-31 743	646
146	1460	Rožnov 1556	32	23,00	650 244	67 968	2 727 410	-314
149	1490	Rožnov 1577	40	20,00	546 588	54 517	839 117	-19 087
155	1550	Rožnov 1657	40	28,19	770 952	14 865	1 057 203	11 487
157	1570	Rožnov 1659	16	15,00	216 924	12 604	730 737	58
159	1590	Rožnov 1692	32	28,98	786 876	20 467	1 958 969	6 563
160	1600	Rožnov 1693	40	16,00	437 856	57 162	2 029 037	31 239
164	1640	Rožnov 1704	40	24,41	667 810	102 284	706 547	14 182
166	1660	Rožnov 1706	16	24,37	359 712	22 059	2 972 063	0
170	1700	Rožnov 1731	40	19,68	542 718	29 911	1 596 219	22 872
171	1710	Rožnov 1732	40	17,76	489 720	69 773	609 729	3 328
173	1730	Rožnov 1734	40	10,00	275 712	9 002	1 833 574	330
174	1740	Rožnov 1736-7	48	28,28	965 778	31 368	1 466 819	-107 343
175	1750	Rožnov 1738-9	48	27,01	922 848	25 522	2 695 893	10 701
176	1760	Rožnov 1740-1	48	20,00	704 100	22 086	5 682 799	-2 892

Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2020		
177	1770	Rožnov 1742-3	48	20,01	751 644	95 322	3 193 449	2 651
178	1780	Rožnov 1744-5	48	25,00	941 376	25 264	4 684 387	-19 647
179	1790	Rožnov 1746-7	48	24,04	905 028	30 635	3 959 780	-2 685
182	1820	Rožnov 1757-8	48	20,01	753 216	32 578	3 296 553	-3 143
183	1830	Rožnov 1759-60	48	22,00	828 480	57 207	5 987 106	-1 999
184	1840	Rožnov 1761-2	48	22,00	826 176	63 322	1 604 473	20 490
185	1850	Rožnov 1763-4	48	25,00	760 320	35 132	3 875 370	2 638
186	1860	Rožnov 1765-6	48	18,99	608 064	79 468	2 529 780	29 242
187	1870	Rožnov 1767-8	48	25,00	760 320	53 638	1 197 921	33 587
188	1880	Rožnov 1769	24	24,00	384 288	234 705	2 550 613	3 096
190	1801	Rožnov 1748	24	30,01	564 864	18 514	2 682 860	3 864
191	1802	Rožnov 1749-50	47	20,51	625 418	39 979	376 792	-1 810
192	1811	Rožnov 1751-2	24	18,01	339 216	19 991	2 731 752	9 313
193	1812	Rožnov 1753-4	24	25,01	471 456	16 498	3 379 201	1 275
194	1813	Rožnov 1755-6	24	18,34	345 480	36 698	1 293 414	-973
195	1950	Rožnov 1643-4	24	25,08	449 996	32 123	943 706	21 844
196	1960	Rožnov 1645-6	24	23,91	428 926	19 533	713 259	-6 238
197	1970	Rožnov 1647-9	36	29,17	785 108	29 240	632 609	12 138
201	2011	Zubří 804	4	20,00	56 640	2 912	213 813	0
206	2060	Zubří 1047	32	13,00	380 448	13 468	456 897	-5 078
304	3040	Horní Bečva 600	4	13,48	63 996	553	594 294	149
306	3060	Hutisko 617	4	25,00	80 640	0	358 529	48
307	3070	Střítež 227	4	24,60	81 600	5 076	427 203	9 066
308	3080	Tylovice 1970	4	26,13	88 164	0	338 247	-4 741
309	3090	Tylovice 2002	1		0	0	16 386	0
310	3101	Tylovice 2020	4	13,50	58 272	4 705	119 916	-336
311	3111	Veselá 123	4	22,98	74 784	1 560	650 427	91
312	3120	Vigantice 198	6	12,01	49 536	1 128 744	-1 347 564	0
313	3130	Vigantice 200	6	17,60	66 480	4 124	600 613	-40 677
314	3140	Vigantice 221	6	24,30	111 696	23 390	486 362	-466
315	3150	Vigantice 222	6	16,04	82 752	2 574	454 787	-113
316	3160	Zašová 563-5	24	19,77	353 928	23 221	390 836	82
317	3170	Zašová 566-70	40	20,00	596 640	28 853	2 385 244	-818
320	3102	Tylovice 2021	4	10,56	45 552	102	237 290	-5 976
321	3112	Veselá 124	4	10,09	32 832	0	202 948	-607
401	4010	Domovní vybavení	20		18 480	1 288	187 507	0
404	4040	Garáže Zubří 16			4 315	0	-4 591	0
405	4050	Garáže Zubří 20			6 000	0	53 842	0
407	4070	Garáže Zubří 46			8 820	0	29 977	0
602	6020	Rožnov 1049	4	5,50	19 488	0	170 176	5 184
702	7020	Dolní Bečva 543	4	19,45	66 768	0	474 212	366
703	7030	Dolní Bečva 544	4	8,85	40 464	0	83 367	491
705	7050	Hutisko 616	4	15,15	53 664	0	255 739	2 352
718	7180	Zubří 956	4	11,18	48 000	0	345 169	160
720	7200	Zubří 1067	4	12,01	40 800	0	282 260	975
	celkem				26 497 914	3 136 956	91 946 246	-32 383

Část IV Organizační a členské záležitosti

Členská základna ke konci roku:	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Počet členů celkem	2711	2521	2405	2283	2189	2055	1773	1538	1368	1234
Počet bytů ve správě družstva	2962	2874	2874	2891	2914	2914	2914	2904	2904	2907
Z toho: ve vlastnictví družstva	1718	1671	1599	1527	1470	1391	1311	1242	1136	1048
Nebydlící, člen. vlastnici, náj. gar.	993	850	806	756	719	664	462	296	232	186

1) Ze stavu v posledním řádku 186 členů je 17 nebydlících členů a 169 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 34 oznámení o převodech družstevního podílu, které představenstvo vzalo na vědomí a dále bylo projednáno a schváleno 11 žádostí o schválení podnájmu bytu dle čl. 43 stanov.
3) Dále představenstvo projednalo 59 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 45 dohod o zániku členství v SBD.
4) V průběhu roku byly v představenstvu projednány a schváleny běžné členské záležitosti, stížnosti na chování spolubydlících, aj. Během roku 2020 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. 2021. Uzavřeli jsme smlouvu o správě s SVJ čp. 619 Hutisko.

Část V Technické záležitosti

Hlavní úkoly 2020 – plnění

V roce 2020 družstvo pokračovalo v převádění bytů do vlastnictví dle požadavků družstevníků. Bylo uzavřeno celkem 88 smluv o převodu bytu do vlastnictví. Všechny byly zapsány do katastru nemovitostí. Pozemek kolem domu parc. č. 1224/106 - 37 m2 byl odkoupen a zapsán do katastru nemovistostí.Dále byl odkoupený pozemek pod domem č.p.1736-1737, který se podařil zapsat do katastru nemovistostí. Pozemek pod domem č.p.1738-39 je odkoupený, schází do katastru nemovitostí zapsat. Vlivem opatření proti Covidu 19 a okolností se to v roce 2020 nepodařilo.
V roce 2020 byla provedena výměna u všech bytových vodoměrů, jejichž platnost skončila. Jednalo se o 16 domů s dálkovým odečtem a 1 s mechanickým. Byly namontovány v 5-ti domech datové sběrnice pro portálový způsob odečtu, čímž stoupl počet těchto domů na 21. V roce 2021 končí platnost vodoměrů u 3 domů ve správě SBD, tj. cca 85 bytů. Předsedové samospráv a SVJ budou 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 2020 byla dokončena rekonstrukce dvou bytových jednotek po požáru v podkroví domu č.p. 198 ve Viganticích.
Na domě č.p. 1442 byla zateplena částečně fasáda, bylo provedeno dokončení zasklení lodžií domu č.p. 1525-1526, na domech č.p. 1659 a 1704 byly zrealizovány přístřešky nad vstupy do domu a v domě č.p. 1355 a 1769 byly obnoveny vstupní dveře do domu. 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:

- výměna spodního rozvodu a stoupaček teplé vody v domě 1577
- výměna stoupaček teplé a studené vody v domě 1540
- výměna dorozumívacího systému v domě 1732
- výměna dorozumívacího systému v domě 1643-4
- výměna odpadního potrubí ve sklepě pro čtyřpokojové byty v domě 1756
- výměna spodního rozvodu teplé vody v domě 1742-3.

Výtahy Na většině výtahových zařízení provádí odborný servis firma VÝTAHY-ŠPANIHEL dále OTIS, a.s. Ostrava, SCHINDLER CZ, a.s. Ostrava aVÝTAHY Pavel KORYČANSKÝ.Doposud byly provedeny modernizace v domech č. p. 1348, 1355, , 1442 osobní, 1525-26, 1556, 1577, 1692, 1693, 1704, 1731, 1732, 1734, 1736-37, 1738–9, 1740-41, 1742-43, 1744-45, 1746-47, 1748, 1749-1750, 1757-58, 1761–1762, 1765 – 1766, 1767-68, Zubří 1047. V tomto výčtu nejsou uvedeny domy SVJ, které si modernizované výtahy spravují samy.

Stavební úpravy v bytech

V období roku 2020 bylo zažádáno o 41 povolení ke stavebním úpravám v bytech. Z toho rekonstrukce bytových jader ve 32 bytech, drobné stavební úpravy v 9 bytech.

Pojištění

1) Majetek SBD Rožnov byl pojištěn Rámcovou pojistnou smlouvou u pojišťovny Kooperativa, která pokračovala i v roce 2020 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 2020 byl 2721. Celkové pojistné činilo 645 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 2020 bylo likvidováno 12 pojistných událostí. Částečná likvidace požáru střechy a dvou podkrovních bytů v č.p. 198, Vigantice v červnu 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 2021 je opět sjednáno pojištění v obdobném rozsahu s pojistným ve výši 660 tis. Kč.

Spotřeba tepla pro vytápění v roce 2020

Vyúčtování záloh za služby za rok 2020 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.

Z přehledu cen za teplo vyplývá, že u dodavatele tepla Energoaqua a.s. byla cena za 1 GJ v roce 2020 o cca 8 % vyšší než v roce 2019, u ZT Energy Blansko (BD v Zubří) došlo oproti roku 2019 ke snížení ceny za GJ o 0,4 %, u ZT Energy Blansko (BD v Zašové) došlo za stejné období ke snížení o 22,8%.
U vodného a stočného došlo od 1.4.2020 ke změně DPH z 15% na 10%, takže se průměrná cena vodného a stočného oproti roku 2019 zvýšila o cca 1%..

Porovnání spotřeb tepelné energie pro vytápění od roku 2013 do roku 2020 uvádí tabulky níže.
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 2020 stejná jako v roce 2019, tj 0,23 GJ/m2/rok.

Spotřeba tepla pro vytápění a vývoj cen tepla a vody

Od 1.12.2019 je DPH tepla 10% a od 1.4.2020 i u vody.

Vývoj cen vč. DPH	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Teplo Kč/GJ	Kalk.	Skutečnosti									
Rožnov	610,5	583	630,06*	594,6	587,65	587,65	665,85	677,35	676,20	658,92	593,45
Zubří	518,1	517,9	519,8	501,6	503,74	573,81	627,48	712,70	651,55	679,32	672,63
Zašová	471,6	400,4	491,51	465,1							
Spotřeba tepla GJ	domů	Skutečnosti v členění platném ke konci posledního roku									
Rožnov (domy SBD)	39	17156	16623	17255	18804	18 257	16 609	14 426	18 793	19 012	18 523
Rožnov (domy SVJ)	36	15522	15137	15453	16994	16 256	14 894	13 203	17 552	18 160	17 613
Zubří	2	630	624,07	630	694	658	632	481	691	650	630
Zašová do r2017 přepočet	2	1036	884,77	1048	1565,7	1 546	1 500	1 365	1 560	1 548	1 572
CELKEM		34344	33268	34385	38058	36 717	33 635	29 475	38 596	39 370	38 339
Denostupně (20°C) v TS		3748	3652	3609	3911	3694	3607	3338	3964	3803	3687
Studená voda Kč/m3		Skutečnosti									
Rožnov, Zubří, Agro	87,23	85,68	84,87	80,73	79,47	79,47	77,17	75,67	74,29	72,28	65,78

VS	dům	Zap.plocha	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	2020 GJ	GJ/m2	Změna
Dolní Paseky I (3)	1538-9	1 217,65	434	0,36	328	0,27	398	0,33	460	0,38	467	0,38	415	0,34	399	0,33	-3,9%	435	0,36	9,0%
	1540	602,73	281	0,47	201	0,33	235	0,39	259	0,43	272	0,45	248	0,41	232	0,38	-6,5%	243	0,40	4,7%
	1545-6	1 217,65	329	0,27	262	0,22	326	0,27	352	0,29	357	0,29	320	0,26	317	0,26	-0,9%	334	0,27	5,4%
	celkem	**3 038,03**	**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%**	**1 012**	**0,33**	**6,8%**
Dolní Paseky III (Písečná I) (8)	1525-6	2 150,13	754	0,35	558	0,26	608	0,28	689	0,32	728	0,34	**673**	**0,31**	**671**	**0,31**	**-0,3%**	**658**	**0,31**	**-1,9%**
	1731	1 910,56	375	0,20	280	0,15	343	0,18	416	0,22	452	0,24	413	0,22	388	0,20	-6,1%	395	0,21	1,8%
	1732	1 910,56	381	0,20	298	0,16	355	0,19	379	0,20	408	0,21	382	0,20	381	0,20	-0,3%	400	0,21	5,0%
	1734	1 910,56	353	0,18	276	0,14	325	0,17	375	0,20	398	0,21	366	0,19	338	0,18	-7,7%	344	0,18	1,8%
	1736-7	2 438,80	479	0,20	375	0,15	441	0,18	482	0,20	478	0,20	445	0,18	422	0,17	-5,2%	450	0,18	6,6%
	1738-9	2 438,80	556	0,23	425	0,17	484	0,20	528	0,22	560	0,23	519	0,21	505	0,21	-2,7%	514	0,21	1,8%
	1556	1 820,80	496	0,27	337	0,19	324	0,18	381	0,21	406	0,22	369	0,20	358	0,20	-3,0%	383	0,21	7,0%
	1740-1	2 438,72	650	0,27	498	0,20	586	0,24	647	0,27	668	0,27	615	0,25	597	0,24	-2,9%	635	0,26	6,4%
	celkem	**17 018,93**	**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%**	**3 779**	**0,22**	**3,3%**
Písečná II (15)	1742-3	2 711,36	621	0,23	481	0,18	568	0,21	645	0,24	654	0,24	597	0,22	572	0,21	-4,2%	606	0,22	5,9%
	1744-5	2 714,72	717	0,26	569	0,21	655	0,24	720	0,27	767	0,28	707	0,26	714	0,26	1,0%	743	0,27	4,1%
	1746-7	2 714,72	648	0,24	492	0,18	544	0,20	600	0,22	611	0,23	556	0,20	534	0,20	-3,9%	568	0,21	6,4%
	1748	1 357,36	315	0,23	235	0,17	274	0,20	320	0,24	317	0,23	277	0,20	269	0,20	-2,9%	282	0,21	4,8%
	1749-50	2 147,68	484	0,23	392	0,18	450	0,21	514	0,24	517	0,24	467	0,22	445	0,21	-4,7%	465	0,22	4,5%
	1751-2	1 358,48	355	0,26	272	0,20	345	0,25	372	0,27	371	0,27	343	0,25	337	0,25	-1,7%	350	0,26	3,9%
	1753-4	1 359,60	329	0,24	247	0,18	278	0,20	302	0,22	321	0,24	311	0,23	303	0,22	-2,6%	321	0,24	5,9%
	1755-6	1 358,48	356	0,26	254	0,19	311	0,23	337	0,25	332	0,24	293	0,22	278	0,20	-5,1%	286	0,21	2,9%
	1757-8	2 714,72	498	0,18	367	0,14	443	0,16	497	0,18	514	0,19	497	0,18	486	0,18	-2,2%	526	0,19	8,2%
	1759-60	2 714,72	503	0,19	389	0,14	456	0,17	509	0,19	538	0,20	522	0,19	512	0,19	-1,9%	556	0,20	8,6%
	1761-2	2 711,36	573	0,21	433	0,16	500	0,18	528	0,19	543	0,20	505	0,19	494	0,18	-2,2%	523	0,19	5,9%
	1763-4	2 241,60	486	0,22	360	0,16	430	0,19	468	0,21	487	0,22	460	0,21	431	0,19	-6,2%	424	0,19	-1,6%
	1765-6	2 241,60	491	0,22	371	0,17	434	0,19	493	0,22	503	0,22	456	0,20	434	0,19	-4,8%	439	0,20	1,2%
	1767-8	2 241,60	572	0,26	477	0,21	547	0,24	588	0,26	593	0,26	531	0,24	540	0,24	1,7%	504	0,22	-6,7%
	1769	1 120,80	294	0,26	231	0,21	246	0,22	260	0,23	275	0,25	269	0,24	254	0,23	-5,6%	269	0,24	5,9%
	celkem	31 708,80	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%**	**6 862**	**0,22**	**3,9%**

VS	dům	Zap.plocha	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	2020 GJ	GJ/m2	Změna
Koryčanské Paseky (6)	1442	2 643,77	1 236	0,47	1018	0,39	1134	0,43	1220	0,46	1284	0,49	1179	0,45	1162	0,44	-1,4%	1106	0,42	-4,8%
	1577	1 894,86	548	0,29	419	0,22	456	0,24	503	0,27	498	0,26	443	0,23	408	0,22	-7,9%	411	0,22	0,7%
	1657	1 893,71	568	0,30	416	0,22	462	0,24	495	0,26	458	0,24	418	0,22	366	0,19	-12,4%	370	0,20	1,1%
	1659	950,67	211	0,22	168	0,18	199	0,21	209	0,22	213	0,22	203	0,21	191	0,20	-5,9%	214	0,23	12,0%
	1692	1 919,65	472	0,25	382	0,20	489	0,25	514	0,27	469	0,24	413	0,22	379	0,20	-8,2%	422	0,22	11,3%
	1693	1 893,39	734	0,39	571	0,30	648	0,34	699	0,37	715	0,38	641	0,34	614	0,32	-4,2%	608	0,32	-1,0%
	celkem	11 196,05	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%**	**3 131**	**0,28**	**0,4%**
Jižní Město (5)	1643-4	1 274,16	358	0,28	273	0,21	291	0,23	305	0,24	327	0,26	311	0,24	303	0,24	-2,6%	299	0,23	-1,3%
	1645-6	1 274,16	342	0,27	270	0,21	304	0,24	323	0,25	336	0,26	306	0,24	303	0,24	-1,0%	315	0,25	4,0%
	1647-9	1 911,24	466	0,24	344	0,18	397	0,21	447	0,23	474	0,25	444	0,23	416	0,22	-6,3%	447	0,23	7,5%
	1704	1 893,71	429	0,23	341	0,18	381	0,20	409	0,22	445	0,23	407	0,21	392	0,21	-3,7%	396	0,21	1,0%
	1706	950,67	298	0,31	236	0,25	284	0,30	294	0,31	295	0,31	240	0,25	223	0,23	-7,1%	223	0,23	0,0%
	celkem	7 303,94	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%**	**1 680**	**0,23**	**2,6%**
1.Máj II a III (2)	1348	905,15	221	0,24	182	0,20	203	0,22	217	0,24	237	0,26	220	0,24	213	0,24	-3,5%	252	0,28	18,5%
	1355	1 865,16	580	0,31	398	0,21	456	0,24	500	0,27	516	0,28	474	0,25	442	0,24	-6,8%	440	0,24	-0,5%
	celkem	**2 770,31**	**801**	**0,29**	**580**	**0,21**	**659**	**0,24**	**717**	**0,26**	**753**	**0,27**	**694**	**0,25**	**655**	**0,24**	**-5,7%**	**692**	**0,25**	**5,7%**
Rožnov (39)	**celkem**	**73 036,06**	**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%**	**17 156**	**0,23**	**3,2%**
VS	dům	Zap.plocha	**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**	**2020 GJ**	**GJ/m2**	**Změna**
Zubří	804	214,52	104	0,48	74	0,34	87	0,41	95	0,44	104	0,48	95	0,44	94	0,44	-1,1%	103	0,48	9,5%
	1047	1 892,75	587	0,31	407	0,22	545	0,29	563	0,30	590	0,31	535	0,28	530	0,28	-0,9%	527	0,28	-0,6%
	celkem	2 107,27	691	0,33	**481**	**0,23**	**632**	**0,30**	**658**	**0,31**	**694**	**0,33**	**630**	**0,30**	**624**	**0,30**	**-0,9%**	**630**	**0,30**	**1,0%**
Zašová	563-570	3 399,04	1 560	0,46	1365	0,40	1500	0,44	1546	0,45	1566	0,46	1048	0,31	885	0,26	-15,6%	1036	0,30	17,1%

VS	dům	Zap.plocha	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	2020 GJ	GJ/m2	Změna
SVJ (36)	1162	1 772,19	418	0,24	338	0,19	372	0,21	445	0,25	463	0,26	397	0,22	406	0,23	2,3%	437	0,25	7,6%
	1166	913,77	281	0,31	222	0,24	255	0,28	279	0,30	305	0,33	281	0,31	290	0,32	3,0%	297	0,33	2,6%
	1243-4	1 957,76	665	0,34	554	0,28	623	0,32	683	0,35	695	0,35	626	0,32	611	0,31	-2,4%	621	0,32	1,6%
	1277	366,12	188	0,51	151	0,41	173	0,47	183	0,50	185	0,51	161	0,44	158	0,43	-1,7%	164	0,45	3,4%
	1278	366,12	171	0,47	126	0,35	141	0,39	158	0,43	158	0,43	135	0,37	123	0,34	-8,7%	131	0,36	6,3%
	1350	1 865,16	611	0,33	466	0,25	520	0,28	505	0,27	543	0,29	504	0,27	487	0,26	-3,4%	496	0,27	1,8%
	1353	1 854,23	476	0,26	359	0,19	414	0,22	391	0,21	528	0,28	438	0,24	426	0,23	-2,8%	448	0,24	5,2%
	1354	1 865,16	614	0,33	486	0,26	519	0,28	545	0,29	568	0,30	519	0,28	515	0,28	-0,8%	551	0,30	7,1%
	1356	1 898,69	662	0,35	343	0,18	410	0,22	447	0,24	469	0,25	429	0,23	403	0,21	-6,1%	418	0,22	3,7%
	1357	1 869,49	464	0,25	355	0,19	395	0,21	479	0,26	409	0,22	441	0,24	428	0,23	-2,9%	487	0,26	13,8%
	1521	1 690,51	637	0,38	513	0,30	595	0,35	706	0,42	708	0,42	637	0,38	618	0,37	-3,0%	638	0,38	3,2%
	1524	1 696,99	532	0,31	422	0,25	480	0,28	583	0,34	685	0,40	634	0,37	630	0,37	-0,6%	632	0,37	0,3%
	1541-2	1 202,86	483	0,40	362	0,30	423	0,35	481	0,40	503	0,42	469	0,39	447	0,37	-4,7%	470	0,39	5,1%
	1557	907,61	321	0,35	196	0,22	158	0,17	92	0,10	96	0,11	100	0,11	72	0,08	-28,3%	71	0,08	-1,7%
	1559	907,61	357	0,39	321	0,35	358	0,39	340	0,37	348	0,38	352	0,39	347	0,38	-1,4%	356	0,39	2,6%
	1654	1 948,32	614	0,32	400	0,21	604	0,31	655	0,34	695	0,36	654	0,34	594	0,30	-9,2%	602	0,31	1,3%
	1702	1 919,79	372	0,19	305	0,16	364	0,19	393	0,20	424	0,22	378	0,20	363	0,19	-4,0%	396	0,21	9,1%
	1703	1 893,71	424	0,22	304	0,16	328	0,17	367	0,19	413	0,22	315	0,17	318	0,17	1,0%	315	0,17	-0,9%
	1705	950,67	208	0,22	164	0,17	193	0,20	202	0,21	219	0,23	216	0,23	211	0,22	-2,3%	223	0,23	5,7%
	1709	938,27	314	0,33	241	0,26	280	0,30	304	0,32	325	0,35	300	0,32	268	0,29	-10,7%	227	0,24	-15,3%
	1733	1 910,56	436	0,23	342	0,18	390	0,20	435	0,23	451	0,24	412	0,22	397	0,21	-3,6%	392	0,21	-1,3%
	1167-8	1 828,18	523	0,29	419	0,23	472	0,26	524	0,29	535	0,29	481	0,26	491	0,27	2,1%	476	0,26	-3,1%
	1169-70	1 827,52	592	0,32	452	0,25	494	0,27	547	0,30	575	0,31	520	0,28	530	0,29	1,9%	573	0,31	8,1%
	1171-2	1 826,76	487	0,27	393	0,22	458	0,25	509	0,28	532	0,29	480	0,26	478	0,26	-0,4%	500	0,27	4,6%
	1173-4	1 827,52	717	0,39	549	0,30	554	0,30	481	0,26	503	0,28	464	0,25	462	0,25	-0,4%	471	0,26	1,9%
	1241-2	1 957,18	540	0,28	429	0,22	472	0,24	533	0,27	541	0,28	498	0,25	488	0,25	-2,0%	494	0,25	1,2%
	1245-6	1 975,66	497	0,25	412	0,21	466	0,24	516	0,26	535	0,27	482	0,24	497	0,25	3,1%	512	0,26	3,0%
	1319-20	712,68	333	0,47	253	0,35	295	0,41	330	0,46	346	0,49	309	0,43	298	0,42	-3,6%	313	0,44	5,0%
	1340-3	3 632,42	1 188	0,33	681	0,19	752	0,21	836	0,23	900	0,25	810	0,22	805	0,22	-0,6%	860	0,24	6,8%
	1344-7	3 658,08	843	0,23	657	0,18	727	0,20	807	0,22	855	0,23	784	0,21	794	0,22	1,3%	831	0,23	4,7%
	1528-9	1 203,26	395	0,33	311	0,26	353	0,29	387	0,32	399	0,33	352	0,29	355	0,30	0,9%	381	0,32	7,3%
	1530-1	1 203,26	594	0,49	478	0,40	486	0,40	597	0,50	573	0,48	520	0,43	471	0,39	-9,5%	359	0,30	-23,7%
	1543-4	1 203,26	471	0,39	372	0,31	456	0,38	499	0,41	497	0,41	457	0,38	437	0,36	-4,4%	432	0,36	-1,1%
	1547-8	1 199,21	369	0,31	286	0,24	344	0,29	366	0,30	368	0,31	339	0,28	337	0,28	-0,6%	369	0,31	9,5%
	1687-8	1 227,43	387	0,32	312	0,25	350	0,29	387	0,32	381	0,31	307	0,25	329	0,27	7,2%	301	0,25	-8,5%
	1694-5	1 061,66	367	0,35	229	0,22	220	0,21	265	0,25	264	0,25	252	0,24	253	0,24	0,4%	278	0,26	9,9%
	celkem	57 039,67	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%**	**15 522**	**0,272**	**2,5%**
Celkem ve správě		78 542,37	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%	18 822	0,24	3,8%

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 2021	
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	**3 306**	**4 000**
dohoda bývalých manželů o zániku společných práv a členství	413	500
udělení souhlasu k podnájmu bytu	**3 554**	**4 300**
opakovaný souhlas k již schválenému podnájmu bytu (stejný podnájemce)	**165**	**200**
dodatečně vydaný souhlas k podnájmu bytu (**podnájem sjednán bez souhlasu družstva**)	**5 372**	**6 500**
nezbytně nutné náklady u převodu bytu do osobního vlastnictví	**4 959**	**6 000**
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	**1 074**	**1 300**
povolení zasklení balkónu a lodžií	**1 074**	**1 300**
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	**25**	**30**
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	**702**	**850**
* 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**		

Tří	Syntetika	Hodnoty PLÁN_2020	SKUT_2020	Sku-Plan	ROZP_2021
5	501 Spotřeba materiálu	-664	-737	-74	-544
	502 Spotřeba energie	-169	-166	3	-172
	511 Opravy a udržování	-32	-18	14	-32
	512 Cestovné	-6	0	6	-6
	513 Náklady na reprezentaci	-10	-4	6	-10
	518 Ostatní služby	-885	-865	20	-875
	521 Mzdové náklady	-4 029	-4 169	-140	-4 359
	523 Odměny členům orgánů	-1 454	-1 132	322	-977
	524 Zákonné sociální a zdravotní pojištění	-1 861	-1 493	367	-1 775
	527 Zákonné sociální náklady	-144	-150	-6	-144
	528 Ostatní sociální náklady	-103	-109	-6	-108
	531 Daň silniční	-8	-8	1	-8
	532 Daň z nemovitostí	-18	-18	0	-18
	538 Ostatní daně a poplatky	-158	-108	50	-120
	546 Odpis pohledávky	0	0	0	0
	548 Ostatní provozní náklady	-146	-154	-8	-154
	551 Odpisy	-463	-480	-17	-388
	559 Tvorba a zúčtování opravných položek	0	5	5	0
	568 Ostatní finanční náklady	-115	-112	2	-114
	599 Převod vnitro	-6	-1	5	0
5 Celkem		**-10 269**	**-9 720**	**549**	**-9 803**
6	602 Tržby za vlastní výrobky	6 782	7 646	864	7 189
	641 Prodej majetku	0	13	13	10
	644 Smluvní pokuty a úroky z prodlení	212	93	-119	200
	646 Výnosy z odepsaných pohledávek	0	6	6	20
	648 Ostatní provozní výnosy	185	199	14	192
	662 Úroky	377	409	32	156
	699 Převod vnitro	755	395	-360	450
6 Celkem		**8 310**	**8 761**	**451**	**8 217**
Celkový součet		**-1 959**	**-959**	**1 000**	**-1 586**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
o prověrce účetní závěrky
Stavební bytové družstvo Rožnov
za účetní období od 01.01.2020-31.12.2020

Příjemce zprávy:	**členové družstva, Shromáždění delegátů,**
Obchodní jméno účetní jednotky:	**Stavební bytové družstvo Rožnov**
se sídlem:	**Čs. Armády 1686, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm**
Identifikační číslo:	**000 53 732**

Provedla jsem prověrku přiložené účetní závěrky družstva Stavební bytové družstvo Rožnov, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2020, 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 jednoty 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

Mou odpovědností je vyjádřit závěr o této účetní závěrce. Její prověrku jsem provedla v souladu s mezinárodním standardem pro prověrky ISRE 2400 (revidované znění), *Prověrky historických účetních závěrek*. V souladu s tímto standardem jsem povinna 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 jsem v souladu s tímto standardem povinna 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 standardy pro audit (ISA). K účetní závěrce tudíž nevydávám výrok auditora.

ING. LIBUŠE NOVÁ ČKA KA ČR AUDITOR. Č. OPRÁVNĚNÍ

Závěr

Na základě mé prověrky jsem nezjistila 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 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Valašské Meziříčí dne 23.04.2021



Ing. Libuše Nováková,
auditor číslo oprávnění 1396 KAČR
Mostní 98, 757 01 Valašské Meziříčí

Přílohy: Rozvaha v plném rozsahu k 31.12.2020
Výkaz zisku a ztrát v plném rozsahu k 31.12.2020
Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu za rok 2020

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

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2020

(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	**469.205**	**-10.669**	**458.536**	**462.867**
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	**303.342**	**-10.627**	**292.715**	**301.345**
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	**1.381**	**-1.153**	**228**	**266**
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	**1.381**	**-1.153**	**228**	**266**
B.I.2.1.	Software	007	**1.381**	**-1.153**	**228**	**266**
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	**301.961**	**-9.474**	**292.487**	**301.079**
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	**279.978**	**-5.347**	**274.631**	**295.380**
B.II.1.1	Pozemky	016	**3.094**		**3.094**	**3.144**
B.II.1.2	Stavby	017	**276.884**	**-5.347**	**271.537**	**292.236**
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	**4.352**	**-4.127**	**225**	**403**
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	**17.631**		**17.631**	**5.296**
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	**17.631**		**17.631**	**5.296**

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 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	**165.763**	**-42**	**165.721**	**161.436**
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	**86**		**86**	**118**
C.I.1.	Materiál	039	**86**		**86**	**118**
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	**49.780**	**-42**	**49.738**	**52.633**
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	**4.082**		**4.082**	**6.082**
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	**4.082**		**4.082**	**6.082**
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	**4.082**		**4.082**	**6.082**
C.II.2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	**45.698**	**-42**	**45.656**	**46.551**
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	**32.375**	**-42**	**32.333**	**32.761**
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	**13.323**		**13.323**	**13.790**
CII2.4.1	Pohledávky za společníky	062				
CII2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
CII2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	**250**		**250**	**200**
CII2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	**12.608**		**12.608**	**12.676**
CII2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	**23**		**23**	**45**
CII2.4.6	Jiné pohledávky	067	**443**		**443**	**869**

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 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	**115.897**		**115.897**	**108.685**
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	**109**		**109**	**133**
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	**115.788**		**115.788**	**108.552**
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	**100**		**100**	**86**
D.1.	Náklady příštích období	079	**100**		**100**	**86**
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081				

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

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	**458.536**	**462.867**
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	**284.177**	**305.044**
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	**617**	**684**
A.I.1.	Základní kapitál	085	**617**	**684**
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	**269.055**	**288.884**
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	**269.055**	**288.884**
A.II.2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	**269.055**	**288.884**
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	**15.102**	**16.006**
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	097	**3.909**	**3.909**
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098	**11.193**	**12.097**
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	**-597**	**-530**
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	**161.136**	**144.458**
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105		
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		
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	**161.136**	**144.458**
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	**101.208**	**97.251**
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	**7.718**	**10.323**
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	**93.490**	**86.928**
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		

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

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	**59.928**	**47.207**
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	**406**	**458**
C.II.3	Krátkodobé přijaté zálohy	131	**38.825**	**38.845**
C.II.4	Závazky z obchodních vztahů	132	**2.039**	**1.326**
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	**18.658**	**6.578**
C.II.8.1	Závazky ke společníkům	137	**1**	
C.II.8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3	Závazky k zaměstnancům	139	**550**	**630**
C.II.8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	**209**	**268**
C.II.8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	**231**	**352**
C.II.8.6	Dohadné účty pasivní	142	**17.646**	**5.311**
C.II.8.7	Jiné závazky	143	**21**	**17**
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	**13.223**	**13.365**
D.1.	Výdaje příštích období	148	**13.223**	**13.365**
D.2.	Výnosy příštích období	149		

Sestaveno dne: 22.02.2021

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

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

Podpisový záznam :

Stavební bytové družstvo Rožnov
IČ: 00053732 DIČ: CZ00053732

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2020

(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	**8.051**	**7.479**
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	**4.291**	**9.157**
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	**977**	**1.468**
A.3.	Služby	6	**3.314**	**7.689**
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	**7.203**	**7.678**
D.1.	Mzdové náklady	10	**5.451**	**5.613**
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	**1.752**	**2.065**
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	**1.493**	**1.828**
D.2.2.	Ostatní náklady	13	**259**	**237**
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	**475**	**585**
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	**480**	**608**
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	**480**	**608**
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	**-5**	**-23**
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	**3.405**	**8.502**
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	**13**	**73**
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	**3.392**	**8.429**
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	**337**	**-849**
F.1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2	Prodaný materiál	26		
F.3	Daně a poplatky	27	**134**	**182**
F.4	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		**-1.182**
F.5	Jiné provozní náklady	29	**203**	**151**
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	**-850**	**-590**

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

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	409	476
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	409	476
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	44	52
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	44	52
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	112	114
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	253	310
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	-597	-280
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50		250
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		250
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	-597	-530
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	-597	-530
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	11.865	16.457

Sestaveno dne: 22.02.2021

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
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

Příloha v roční účetní závěrce za rok 2020

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

Stavební bytové družstvo Rožnov

Čs. armády 1686
Rožnov pod Radhoštěm

Sestavil	Schválil	Statutární orgán dne: 30. 3. 2021	
Lenka Žambochová	Mgr. Josef Mareš	Mgr. Josef Mareš	Miloslav Plesník

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

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	617 tis. Kč, zapsaný v OR 50 tis. Kč
počet členů družstva	1 234
podíly na základním kapitálu	členové nájemci 1 048 čl. = 524,0 tis. Kč členové vlastníci 169 čl. = 84,5 tis. Kč nebydlící členové 17 čl. = 8,5 tis. Kč
podíly v jiných	Podíly v jiných účetních jednotkách nejsou.
organizační struktura	Organizační strukturu tvoří střediska bytového hospodářství – jednotlivé bytové domy a středisko ostatního hospodářství pod názvem : 9010. Středisko správy je vnitřně členěno na oddělení : organizační a technické.
	Dále uváděné částky v tabulkách jsou v tisícikorunách.
	Rozvahový den je 31.12.2020.

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
:

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor odr. č. 1396

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 4 082 tis. Kč. Krátkodobé pohledávky téže povahy, ve výši 443 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. 2020 jsou evidovány ve výši 49 738 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. 2020 jsou evidovány ve výši 161 136 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

	2020	2019	2018	2017
Odměny členů orgánů	1 132	1 428	1 241	1 183
Odměny statutárního orgánu	919	1 182	1 019	968
Odměny kontrolního orgánu	213	246	222	215

2.2 Rezervy:

V letošním roce 2020 jsme netvořili rezervy.

2.3 Hmotný majetek pořizovaný formou finančního pronájmu:

Družstvo nepořizuje majetek formou finančního pronájmu.

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor oprávnění 1396

2.4 Rozpis úvěrů

Druh úvěru / úvěrující banka	Dům ČP	Datum poskytnutí	Měs. a rok splacení	Zůstatek k 31.12.20
Na výstavbu bytových domů/ČSOB - anuita		1977	2020-2032	**3 922**
Na technická zhodnocení a opravy/ČSOB				**4 202**
Výměna oken za plastová, výměna vstupních vchodových dveří a oprava střechy.	1243 - 4	25.2.2008	2.2023	370
Zateplení obvodového pláště budovy.	1243 - 4	15.8.2008	11. 2027	615
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a schodiště a výměnu sklepních oken.	1657	3.6.2010	4.2025	1 575
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a výtahu.	1732	5.12.2011	10.2021	320
Rekonstrukce výtahů.	1749-50	9.5.2016	2.2021	80
Rekonstrukce výtahů.	1749-50	22.11.2016	2.2021	5
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a schodiště domu a zasklení lodžií.	563-5	6.1.2011	3.2026	1 237
Úvěry celkem				**8 124**

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, , 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.

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396