Stavební bytové družstvo Rožnov

Výroční zpráva za rok 2021

Mgr. Josef Mareš
předseda představenstva

Miloslav Plesník
člen představenstva

PROJEDNÁNO A SCHVÁLENO PŘEDSTAVENSTVEM DNE 3. KVĚTNA 2022

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
		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 2021 a do 26. 4. 2022

1) Rok 2021 byl z hlediska hospodaření a celého průběhu ovlivněn stále probíhající pandemií COVID 19. Došlo tak k řadě problémů, které bylo třeba operativně řešit s ohledem na opatření, která omezovala konání schůzí a jednání orgánů, jak družstva, tak spravovaných SVJ se poněkud komplikovala naše činnost a řešení procesů daných problematikou „ex lege“ společenství.
2) SBD provádí k datu 26.4.2022 správu na základě smlouvy s SVJ zapsanými v rejstříku. Z toho je 13 SVJ, kde SBD již nemá žádné byty, dále 30 SVJ, kde jsou ještě byty ve vlastnictví družstva, a dále má SBD 26 bytů v 8 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 1535 bytů v 44 domech. Stále trvá problémem, že se těžko hledají kandidáti na členy výborů.

Popisky řádků	Počet z Adresa	Součet z Počet bytů D	Součet z Počet bytů V
⊞ BD	61	755	841
⊞ SVJ	13	0	282
⊞ SVJ+Z	30	133	853
⊞ SVJ-C	8	25	2
Celkový součet	112	913	1978

Část III Ekonomické záležitosti

Výsledek hospodaření za rok 2021

Výsledek hospodaření za celé družstvo za rok 2021 je záporný a činí -694 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 2021 byla projektována ztráta ve výši 1.586 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	-693.908,55 Kč
Z toho	
Hospodářský výsledek středisek BH	+366.000,40 Kč
Hospodářský výsledek středisek OH	-1.059.908,95 Kč

Hospodářský výsledek – zisk, středisek bytového hospodářství ve výši 366.000,40 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 1.059.908,95 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 2021 a jeho plnění

Rozpočet pro rok 2021 byl schválen ve výroční zprávě za rok 2020 shromážděním delegátů dne 30.6. 2021 s tím, že představenstvo bylo pověřeno provedením případné změny v průběhu roku 2021.

Ostatní hospodářství

1) Běžné náklady byly čerpány v souladu s rozpočtem. K překročení stanoveného limitu došlo u soudních poplatků na základě vedeného soudního sporu s Kooperativou v návaznosti na plnění pojistné události požáru ve Viganticích v roce 2018..
2) Byla vytvořena opravná položka na pohledávky z nájmů, u nichž je dlouhodobá prognóza inkasa ve výši 71 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 100,4 %. Smluvní pokuty a penále za pozdní úhrady nájemného byly zaplaceny ve výši 139 tis. Kč, tj. plnění 69,6 %. Ostatní provozní výnosy byly plněny na 146,4 % a tvoří je prohlídky a drobné práce na výtazích a bonifikace od pojišťovny.

Bankovní úroky ve výši 256 tis. Kč byly plněny na 164,7 %.

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 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 2021, zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a investice k 31. 12. 2021. V posledním sloupci tabulky je uveden stav nájemného k 31. 12. 2021. 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. 2021 jsou ve výši 683 tis. Kč. Proti minulému roku došlo k navýšení dluhu na nájemném o 172 tis. Kč. Na účtu závazků jsou přeplatky na nájemném ve výši 579 tis. Kč (loni 479 tis. Kč). Dluhy na nájemném si hradí každý uživatel bytu, nejsou kryty z žádných fondů. Dlužné nájemné je vymáháno udělováním výstrah s možností následného vyloučení, žalobami, exekucemi, úhradou z přeplatků z vyúčtování služeb, dohodami o splátkách apod. Dluhy nad 10 tis. Kč jsou vymáhány právní cestou. Penále za pozdní úhrady nájemného se vypočítává i z částečných plateb a rovněž z neuhrazených nedoplatků z vyúčtování služeb.
3) Celkové náklady u bytového hospodářství dosáhly 2.914 tis. Kč a výnosy 3.280 tis. Kč, v porovnání s rokem 2020 jsou náklady nižší o 223 tis. Kč.
4) Vyřazení převedených bytů z majetku družstva účtujeme rozvahově, to znamená, že jsme neúčtovali prostřednictvím účtové třídy 5 a 6. Bylo vyřazeno 94 bytů v hodnotě 25.413 tis. Kč.
5) Na opravy, údržbu, technické zhodnocení bytového fondu bylo vynaloženo 11.938 tis. Kč. V roce 2020 to bylo 18.561 tis. Kč. Technické zhodnocení bylo proúčtováno ve výši 8.569 tis. Kč. V roce 2020 to bylo 843 tis. Kč.
6) V roce 2021 jsme nepořízovali nové úvěry na opravu a technické zhodnocení. Zůstatek nesplacených úvěrů ke konci roku je ve výši 2.864 tis. Kč a jsou to 4 úvěry pro 3 domy.
7) Zůstatek nesplacených anuit činí 3.335 tis. Kč, ke konci roku 2020 činil 3.922 tis. Kč. Úhrn všech úvěrů je ve výši 6.199 tis. Kč. Úvěry jsou poskytovány financující Československou obchodní bankou (včetně anuit).
8) Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice dosáhla výše 27.344 tis. Kč, když průměrná tvorba činí 21 Kč/m^2, v roce 2020 tvorba činila 27.388 tis. Kč. Zůstatek fondu bytového hospodářství k 31. 12. 2021 činí 106.254 tis. Kč, ke konci roku 2020 činil 91.946 tis. Kč to je o 14.308tis. Kč více jak loni.
9) Zůstatek finančních prostředků na běžných účtech je k 31. 12. 2021 ve výši 128.819 tis. Kč, ke konci roku 2020 činil 115.788 tis. Kč. Z toho na spořicích účtech k 31.12.2021 bylo 116.974 tis. Kč a ke konci roku 2020 bylo 86.383 tis. Kč.

Komentář k návrhu rozpočtu na rok 2022

Návrh rozpočtu vychází ze skutečností roku 2021 a propočtu předpokládaných výnosů a nákladů. Do rozpočtu 2022 byly promítnuty jak změny dané legislativními změnami v oblasti mzdové uplatněné k 1.1.2022, tak i úpravy odměn statutárních orgánů, na základě směrnice o odměňování členů orgánů, schválené 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 2021 s návrhem rozpočtu na rok 2022 je uvedena v tabulkové části na straně 14.

Přehled počtu dlužníků s dluhem nad 10 tis. Kč k 31. 03. 2022 a vývoj dlužného nájemného

Dlužnící nad 10 000 Kč k 31.1. roku násl.			Vývoj dlužného nájemného v Kč		
Rok	Počet	Celková výše dluhu		dlužné nájemné	% z předpisu
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%
2021	9	347 314	2021	683 458	0,87%

Přehled zůstatků úvěrů na bytovou výstavbu (anuit) k 31. 12. 2021 v Kč.

Středisko	Adresa	Zůstatek 31.12.2021	Splatnost
185	Kulturní 1763,1764	873 972,80	30.06.2032
186	Kulturní 1765,1766	1 104 868,43	30.06.2032
187	Kulturní 1767,1768	975 786,69	30.06.2032
188	Kulturní 1769	380 470,92	30.06.2032
4	CELKEM	3 335 098,84	

Zůstatky úvěrů k 31. 12. 2021 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 2021								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2021		
124	1240	Rožnov 1348	18	27,97	356 136	40 183	857 341	-9 160
130	1300	Rožnov 1355	36	20,00	566 112	474 307	1 152 005	-4 778
133	1330	Rožnov 1442	85	25,00	1 012 044	126 432	2 459 920	-52 559
137	1370	Rožnov 1525-26	48	21,50	751 104	98 746	1 992 929	34 289
140	1400	Rožnov 1538-9	26	30,00	592 740	49 002	3 095 646	1 112
141	1410	Rožnov 1540	15	40,00	380 400	40 861	1 843 020	-340
144	1440	Rožnov 1545-6	26	26,00	513 624	24 344	438 840	1 680
146	1460	Rožnov 1556	32	23,00	650 244	48 105	3 280 699	1 819
149	1490	Rožnov 1577	40	20,00	546 588	11 015	1 385 218	-875
155	1550	Rožnov 1657	40	28,00	766 080	21 051	1 384 936	21 444
157	1570	Rožnov 1659	16	15,00	216 924	182 603	620 600	-11 000
159	1590	Rožnov 1692	32	28,98	786 876	14 950	2 556 895	3 919
160	1600	Rožnov 1693	40	16,00	437 856	80 027	2 334 001	22 810
164	1640	Rožnov 1704	40	25,21	689 448	32 753	1 341 166	14 918
170	1700	Rožnov 1731	40	20,00	551 808	34 721	2 152 244	812
171	1710	Rožnov 1732	40	17,93	494 392	18 300	787 884	419
173	1730	Rožnov 1734	40	10,00	275 712	20 935	2 057 559	-3 056
174	1740	Rožnov 1736-7	48	30,00	1 025 280	189 409	2 155 287	-102 709
175	1750	Rožnov 1738-9	48	27,01	922 848	26 320	3 573 606	10 419
176	1760	Rožnov 1740-1	48	20,00	704 100	19 073	6 343 206	9 007
177	1770	Rožnov 1742-3	48	20,45	767 894	95 106	3 710 880	5 364
178	1780	Rožnov 1744-5	48	25,00	941 376	36 211	5 559 566	-9 722
179	1790	Rožnov 1746-7	48	24,04	905 028	55 854	4 762 821	-350
	celkem				14 854 614	1 740 308	55 846 269	-66 537

Tvorba a stav dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmu v roce 2021								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2021		
190	1801	Rožnov 1748	24	30,01	564 864	12 540	3 209 404	16 693
191	1802	Rožnov 1749-50	47	23,14	705 528	23 831	967 704	-19 289
192	1811	Rožnov 1751-2	24	18,01	339 216	123 467	2 878 382	-534
193	1812	Rožnov 1753-4	24	25,01	471 456	13 201	3 829 443	9 652
194	1813	Rožnov 1755-6	24	20,00	376 800	11 393	1 647 276	3 825
182	1820	Rožnov 1757-8	48	20,01	753 216	54 095	3 925 516	-7 153
183	1830	Rožnov 1759-60	48	22,00	828 480	100 906	6 522 376	-23 775
184	1840	Rožnov 1761-2	48	22,00	826 176	123 130	2 198 081	17 180
185	1850	Rožnov 1763-4	48	25,00	760 320	37 631	4 545 935	-1 553
186	1860	Rožnov 1765-6	48	18,99	608 064	225 862	2 752 340	22 650
187	1870	Rožnov 1767-8	48	25,00	760 320	33 208	1 797 650	53 767
188	1880	Rožnov 1769	24	24,00	384 288	43 855	2 874 935	10 864
195	1950	Rožnov 1643-4	24	24,90	466 416	2 638	1 389 774	20 982
196	1960	Rožnov 1645-6	24	26,00	466 416	14 724	1 151 891	-3 669
197	1970	Rožnov 1647-9	36	30,00	807 408	93 083	1 157 832	12 330
201	2011	Zubří 804	4	20,00	56 640	120	63 246	0
206	2060	Zubří 1047	32	15,00	439 152	61 433	780 766	6 028
304	3040	Horní Bečva 600	4	16,00	63 996	2 157	655 421	2 245
306	3060	Hutisko 617	4	25,00	80 640	0	437 874	-1 410
307	3070	Střítež 227	4	24,60	81 600	2 203	506 599	-96
308	3080	Tylovice 1970	4	29,00	97 872	0	373 450	-28 357
309	3090	Tylovice 2002	1		0	0	16 386	0
310	3101	Tylovice 2020	4	16,00	58 272	4 705	168 550	-2 106
320	3102	Tylovice 2021	4	10,56	45 552	196	279 458	1 610
311	3111	Veselá 123	4	12,99	42 272	19 704	613 881	1543
321	3112	Veselá 124	4	10,09	32 832	0	224 791	-820
312	3120	Vigantice 198	6	12,01	49 536	84 336	-1 382 364	46
313	3130	Vigantice 200	6	17,60	66 480	8 950	658 134	-56 573
314	3140	Vigantice 221	6	23,27	106 984	14 291	579 054	-466
315	3150	Vigantice 222	6	15,71	82 752	10 961	504 145	0
316	3160	Zašová 563-5	24	18,78	336 084	26 294	469 569	122
317	3170	Zašová 566-70	40	20,00	596 640	24 335	2 931 315	-4 341
401	4010	Domovní vybavení	20		0	0	189 163	0
404	4040	Garáže Zubří 16			0	0	-1 062	0
405	4050	Garáže Zubří 20			0	0	56 098	0
407	4070	Garáže Zubří 46			0	0	33 755	0
602	6020	Rožnov 1049	4	5,50	19 488	0	185 803	-30
702	7020	Dolní Bečva 543	4	19,45	66 768	0	59 998	-34
703	7030	Dolní Bečva 544	4	8,85	40 464	0	119 257	1965
705	7050	Hutisko 616	4	23,71	84 000	0	333 337	-11 016
718	7180	Zubří 956	4	11,18	48 000	0	386 327	210
720	7200	Zubří 1067	4	12,01	40 800		316 485	486
	celkem				11 655 792	1 173 249	50 407 975	20 976
	celkem				26 510 406	2 913 557	106 254 244	-45 561

Část IV Organizační a členské záležitosti

Členská základna ke konci roku:	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Počet členů celkem	2711	2521	2405	2283	2189	2055	1773	1538	1368	1234	1134
Počet bytů ve správě družstva	2962	2874	2874	2891	2914	2914	2914	2904	2904	2907	2890
Z toho: ve vlastnictví družstva	1718	1671	1599	1527	1470	1391	1311	1242	1136	1048	954
Nebydlící, člen. vlastnici, náj. gar.	993	850	806	756	719	664	462	296	232	186	180

1) Ze stavu v posledním řádku 180 členů je 17 nebydlících členů a 163 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 23oznámení o převodech družstevního podílu, které představenstvo vzalo na vědomí a dále bylo projednáno a schváleno 10 žádostí o schválení podnájmu bytu, 2 žádosti o dodatečný souhlas s podnájmem bytu a jedna žádost o schválení výpůjčky bytu dle čl. 43 stanov
3) Dále představenstvo projednalo 85 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 5 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 2021 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. 2022.

Část V Technické záležitosti

Hlavní úkoly 2021 – plnění

V roce 2021 družstvo pokračovalo v převádění bytů do vlastnictví dle požadavků družstevníků. Bylo uzavřeno celkem 94 smluv o převodu bytu do vlastnictví. Všechny byly zapsány do katastru nemovitostí. U pozemků schází dokončit zápis pozemku pod domem č.p.1738-39. Družstvo dále řeší vlastnictví k příjezdu k domům ve Viganticích, který vznikl vytýčením příjezdové cesty z funkčních pozemků kolem domů.
V roce 2021 byla provedena výměna u všech bytových vodoměrů, jejichž platnost skončila. Jednalo se o 4 domy s dálkovým odečtem. V roce 2022 končí platnost vodoměrů u 10 domů ve správě SBD, tj. 371 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 2021 byly realizovány stavební úpravy v suterénu v domě č.p.1355, rekonstrukce střech na Dolní bečvě č.p.543 a v Zubří č.p. 804. Dále byla provedena oprava elektroinstalace a osvětlení ve společných prostorách domu č.p. 1693, malování společných prostor č.p. 1761-1762 a č.p. 1765-1766 po rekonstrukci výtahů, montáž signalizace kouře a úniku plynu v bytech domu č.p. 1736-1737, elektromontážní práce v domě č.p. 1742-1743, oprava vchodu 1647-1649 a další drobné opravy. 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:

- zhotovení přístřešku vchodů v domě 1348
- malování sklepních prostor v domě 1525-6
- provedení obkladu výtahu a malování společných prostor v domě 1765-6
- výměna stoupaček studené a teplé vody včetně spodního rozvodu v domě 1751-2
- výměna společného a nouzového osvětlení v domě 1731
- výměna zvonkových tabel, telefonů a montáž vstupního systému v domě 1759-60
- montáž dorozumívacího systému v domě 1355
- montáž osvětlení ve sklepě a přístupového systému v domě 1659
- výměna hlavního domovního rozvaděče v domě Veselá 123
- malování společných prostor schodiště, vchodů a sušáren v domě 1761-2
- výměna telekomunikačního systému v domě 1647-9
- rekonstrukce domovních zvonků a telefonů v bytech v domě 1742-3
- výměna stoupaček studené a teplé vody včetně spodního rozvodu v domě 1659
- montáž domovního telefonu v domě Vigantice 198

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. 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 2021 bylo zažádáno o 32 povolení ke stavebním úpravám v bytech. Z toho rekonstrukce bytových jader ve 25 bytech, drobné stavební úpravy v 7 bytech.

Pojištění

1) Majetek SBD Rožnov byl pojištěn Rámcovou pojistnou smlouvou u pojišťovny Kooperativa, která pokračovala i v roce 2021 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 2021 byl 2737. Celkové pojistné činilo 767 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 2021 bylo likvidováno 11 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 2022 je opět sjednáno pojištění v obdobném rozsahu s pojistným ve výši 686 tis. Kč.

Spotřeba tepla pro vytápění v roce 2021

Vyúčtování záloh za služby za rok 2021 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 2021 o cca 43 % vyšší než v roce 2020, u ZT Energy Blansko (BD v Zubří) došlo oproti roku 2020 ke zvýšení ceny za GJ o20,6 %, u ZT Energy Blansko (BD v Zašové) došlo za stejné období ke zvýšení o 49%.
U vodného a stočného došlo oproti roku 2020 k navýšení o cca 4,4%%.

Porovnání spotřeb tepelné energie pro vytápění od roku 2014 do roku 2021 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 2021 obdobná jako v roce 2019 a 2020, 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	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Teplo Kč/GJ	Kalk.	Skutečnosti									
Rožnov	1089	833,8	583	630,06*	594,55	587,65	587,65	665,85	677,35	676,20	658,92
Zubří	776	624,8	517,9	519,8	501,56	503,74	573,81	627,48	712,70	651,55	679,32
Zašová	776	598,69	400,36	491,51	465,09						
Spotřeba tepla GJ	domů	Skutečnosti v členění platném ke konci posledního roku									
Rožnov (domy SBD)	37	18911	17156	16622,8	17255	18804	18 257	16 609	14 426	18 793	19 012
Rožnov (domy SVJ)	37	18113	15522	15136,9	15453	16994,4	16 256	14 894	13 203	17 552	18 160
Zubří	2	715	630	624,07	630	694	658	632	481	691	650
Zašová do r2017 přepočet	2	1175	1036	884,77	1047,7	1565,7	1 546	1 500	1 365	1 560	1 548
CELKEM		38914	34344	33268	34385	38058	36717	33635	29475	38596	39370
Denostupně (20°C) v TS		4074	3748	3652	3609	3911	3694	3607	3338	3964	3803
Studená voda Kč/m3		Skutečnosti									
Rožnov, Zubří, Agro	91,08	87,23	85,68	84,87	80,73	79,47	79,47	77,17	75,67	74,29	72,28

VS	dům	Zap.plocha	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	2021 GJ	GJ/m2	Změna
Dolní Paseky I (2)	1540	602,73	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%	295	0,49	21,4%
	1545-6	1 217,65	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%	373	0,31	11,7%
	celkem	**1 820,38**	**463**	**0,25**	**561**	**0,31**	**611**	**0,34**	**629**	**0,35**	**568**	**0,31**	**549**	**0,30**	**-3,3%**	**577**	**0,32**	**5,1%**	**668**	**0,37**	**15,8%**
Dolní Paseky III (Písečná I) (8)	1525-6	2 150,13	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%**	773	**0,36**	**17,5%**
	1731	1 910,56	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%	461	0,24	16,7%
	1732	1 910,56	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%	471	0,25	17,8%
	1734	1 910,56	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%	393	0,21	14,2%
	1736-7	2 438,80	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%	499	0,20	10,9%
	1738-9	2 438,80	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%	609	0,25	18,5%
	1556	1 820,80	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%	427	0,23	11,5%
	1740-1	2 438,72	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%	722	0,30	13,7%
	celkem	**17 018,93**	**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%**	**4 355**	**0,26**	**15,2%**
Písečná II (15)	1742-3	2 711,36	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%	696	0,26	14,9%
	1744-5	2 714,72	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%	813	0,30	9,4%
	1746-7	2 714,72	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%	645	0,24	13,6%
	1748	1 357,36	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%	335	0,25	18,8%
	1749-50	2 147,68	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%	538	0,25	15,7%
	1751-2	1 358,48	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%	404	0,30	15,4%
	1753-4	1 359,60	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%	375	0,28	16,8%
	1755-6	1 358,48	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%	335	0,25	17,1%
	1757-8	2 714,72	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%	609	0,22	15,8%
	1759-60	2 714,72	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%	626	0,23	12,6%
	1761-2	2 711,36	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%	597	0,22	14,1%
	1763-4	2 241,60	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%	508	0,23	19,8%
	1765-6	2 241,60	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%	512	0,23	16,6%
	1767-8	2 241,60	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%	570	0,25	13,1%
	1769	1 120,80	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%	303	0,27	12,6%
	celkem	31 708,80	**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%**	**7 866**	**0,25**	**14,6%**

VS	dům	Zap.plocha	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	2021 GJ	GJ/m2	Změna
Koryčanské Paseky (6)	1442	2 643,77	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%	1148	0,43	3,8%
	1577	1 894,86	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%	489	0,26	19,0%
	1657	1 893,71	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%	434	0,23	17,3%
	1659	950,67	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%	243	0,26	13,6%
	1692	1 919,65	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%	481	0,25	14,0%
	1693	1 893,39	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%	692	0,37	13,8%
	celkem	11 196,05	**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%**	**3 487**	**0,31**	**11,4%**
Jižní Město (4)	1643-4	1 274,16	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%	356	0,28	19,1%
	1645-6	1 274,16	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%	367	0,29	16,5%
	1647-9	1 911,24	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%	534	0,28	19,5%
	1704	1 893,71	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%	470	0,25	18,7%
	celkem	6 353,27	**1 228**	**0,19**	**1 373**	**0,22**	**1 484**	**0,23**	**1 582**	**0,25**	**1 468**	**0,23**	**1 414**	**0,22**	**-3,7%**	**1 457**	**0,23**	**3,0%**	**1 727**	**0,27**	**18,5%**
1.Máj II a III (2)	1348	905,15	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%	284,5	0,31	12,8%
	1355	1 865,16	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%	524	0,28	19,1%
	celkem	**2 770,31**	**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%**	**808,5**	**0,29**	**16,8%**
Rožnov (37)	**celkem**	**70 867,74**	**13 862**	**0,20**	**15 927**	**0,22**	**17 503**	**0,25**	**18 042**	**0,25**	**16 600**	**0,23**	**16 001**	**0,23**	**-3,6%**	**16 498**	**0,23**	**3,1%**	**18 911**	**0,27**	**14,6%**
VS	dům	Zap.plocha	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	2021 GJ	GJ/m2	Změna
Zubří(2)	804	214,52	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%	108	0,50	4,9%
	1047	1 892,75	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%	607	0,32	15,2%
	celkem	2 107,27	**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%**	**715**	**0,34**	**13,5%**
Zašová(2)	563-570	3 399,04	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%	1175	0,35	13,4%

VS	dům	Zap.plocha	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	2021 GJ	GJ/m2	Změna
SVJ (37)	1162	1 772,19	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%	499	0,28	14,2%
	1166	913,77	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%	334,5	0,37	12,6%
	1243-4	1 957,76	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%	728	0,37	17,2%
	1277	366,12	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%	187,03	0,51	14,2%
	1278	366,12	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%	147,34	0,40	12,4%
	1350	1 865,16	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%	578	0,31	16,5%
	1353	1 854,23	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%	504,7	0,27	12,7%
	1354	1 865,16	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%	673	0,36	22,0%
	1356	1 898,69	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%	500	0,26	19,6%
	1357	1 869,49	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%	538	0,29	10,5%
	1538-9	**1 217,65**	**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%**	**509**	**0,42**	**17,0%**
	1521	1 690,51	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%	675	0,40	5,8%
	1524	1 696,99	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%	750	0,44	18,7%
	1541-2	1 202,86	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%	528	0,44	12,3%
	1557	907,61	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%	106,74	0,12	50,7%
	1559	907,61	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%	391	0,43	9,8%
	1654	1 948,32	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%	726	0,37	20,6%
	1702	1 919,79	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%	445	0,23	12,4%
	1703	1 893,71	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%	358	0,19	13,7%
	1705	950,67	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%	266	0,28	19,3%
	1709	938,27	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%	222	0,24	-2,2%
	1733	1 910,56	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%	442	0,23	12,8%
	1167-8	1 828,18	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%	562	0,31	18,1%
	1169-70	1 827,52	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%	612	0,33	6,8%
	1171-2	1 826,76	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%	567	0,31	13,4%
	1173-4	1 827,52	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%	550	0,30	16,8%
	1241-2	1 957,18	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%	586	0,30	18,6%
	1245-6	1 975,66	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%	592	0,30	15,6%
	1319-20	712,68	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%	341	0,48	8,9%
	1340-3	3 632,42	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%	965	0,27	12,2%
	1344-7	3 658,08	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%	889	0,24	7,0%
	1528-9	1 203,26	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%	434	0,36	13,9%
	1530-1	1 203,26	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%	401	0,33	11,7%
	1543-4	1 203,26	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%	510	0,42	18,1%
	1547-8	1 199,21	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%	414	0,35	12,2%
	1687-8	1 227,43	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%	262	0,21	-13,0%
	1694-5	1 061,66	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%	320	0,30	15,1%
	celkem	58 257,32	**13 531**	**0,232**	**15 292**	**0,262**	**16 716**	**0,287**	**17 461**	**0,300**	**15 868**	**0,272**	**15 536**	**0,267**	**-2,1%**	**15 957**	**0,274**	**2,7%**	**18 113**	**0,311**	**13,5%**
Celkem ve správě		76 374,05	15 708	0,21	18 059	0,24	19 707	0,26	20 302	0,27	18 277	0,24	17 510	0,23	-4,2%	18 164	0,24	3,7%	20 801	0,27	14,5%

Schválené úhrady za úkony platné od 1.7.2022

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 2022	
Druh služby , úkonu, porušení povinností, ….	Cena bez DPH	s DPH 21%
základní členský vklad – nepodléhá DPH!!!	500	500
zápisné	540	654
sepsání nájemní smlouvy při převodu družstevního podílu na cizí osobu	7 035	8 512
sepsání nájemní smlouvy při převodu družstevního podílu na manžela nebo na přímého příbuzného	1 287	1 557
sepsání nájemní smlouvy při výměně bytu	3 431	4 152
dohoda bývalých manželů o zániku společných práv a členství	429	519
za udělení souhlasu k podnájmu bytu	3 689	4 464
opakovaný souhlas k již schválenému souhlasu k podnájmu bytu (stejný	172	208
dodatečný souhlas k podnájmu bytu, který nebyl řádně dopředu schválen	5 576	6 747
nezbytně nutné náklady u převodu bytu do osobního vlastnictví	5 147	6 228
zaevidování nového vlastníka bytu	472	571
vydání opisu nájemní smlouvy	215	260
zhotovení kopie nebo opisu z členského spisu starších 1 rok	344	416
vystavení přehledu o úhradě nájmu	43	52
zhotovení kopie stanov	129	156
vydání potvrzení o pojištění bytu v rámcové smlouvě	129	156
souhlas s provedení drobných stavebních úprav	429	519
povolení přestavby bytového jádra a stavebních úprav v bytě	1 116	1 350
povolení zasklení balkónu a lodžií	1 116	1 350
vyhledání a vydání kopií technické dokumentace bytu nebo domu z archivu	430	520
vypracování vyúčtování topné sezóny pro cizí SVJ dle dodaných podkladů za bj.	172	208
úhrada za odečet bytového vodoměru	6	7
úhrada za odečet ITN	9	11
úhrada za zpracování mimořádného vyúčtování na více osob	429	519
vratná záloha původního uživatele při vyúčtování na více osob	3 000	3 000
hodinová sazba za zpětné či nestandardní úkony pro samosprávy	360	436
výpočet anuity a úvěru pro mimořádnou splátku při převodu bytu do vlastnictví	429	519
minimální částka za nestandardní úkon	172	208
hodinová zúčtovací sazba pro údržbu	335	405
úhrada za úkon na pokladně SBD	25	32
úhrada za úkon na pokladně od vlastníků v SVJ	35	42
úhrada při změně výše nájmu na vlastní žádost	52	63
* úhrada za porušení povinnosti zpřístupnit byt	429	519
* úhrada při změně doručovací adresy na vlastní žádost	43	52
* úhrada sepsání dohody o splátkách dluhu právníkem družstva	730	883
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - elektronická	43	52
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - obyčejná pošta	60	73
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - doporučená pošta	103	125
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - upomínka od právníka družstva	858	1 038
* úhrada za zasílání vyúčtování záloh doporučenou poštou	60	73
* v případě neprovedení úhrady se zahrnuje do salda pohledávek a vstupuje do ročního vyúčtování		

		Hodnoty			
Tři	Syntetika	PLÁN_2021	SKUT_2021	Sku-Plan	ROZP_2022
⊟ 5	⊞ 501 Spotřeba materiálu	-543 500,0	-270 844	272 656	-553 500
	⊞ 502 Spotřeba energie	-172 000	-154 623	17 377	-197 000
	⊞ 511 Opravy a udržování	-32 000	-25 926	6 074	-32 000
	⊞ 512 Cestovné	-6 000	0	6 000	-6 000
	⊞ 513 Náklady na reprezentaci	-10 000	-2 777	7 223	-10 000
	⊞ 518 Ostatní služby	-875 260	-810 610	64 650	-940 500
	⊞ 521 Mzdové náklady	-4 359 200	-4 236 868	122 332	-4 750 800
	⊞ 523 Odměny členům orgánů	-977 000	-971 000	6 000	-1 090 000
	⊞ 524 Zákonné sociální a zdravotní pojištění	-1 774 532	-1 742 405	32 127	-1 951 900
	⊞ 527 Zákonné sociální náklady	-144 000	-148 230	-4 230	-157 000
	⊞ 528 Ostatní sociální náklady	-108 000	-72 000	36 000	-80 000
	⊞ 531 Daň silniční	-7 500	-7 548	-48	-8 330
	⊞ 532 Daň z nemovitostí	-18 070	-18 070	0	-18 070
	⊞ 538 Ostatní daně a poplatky	-120 000	-185 055	-65 055	-113 500
	⊞ 545 Ostatní pokuty a penále	0	-1 800	-1 800	0
	⊞ 548 Ostatní provozní náklady	-154 165	-149 118	5 047	-152 038
	⊞ 551 Odpisy	-387 864	-387 864	0	-387 864
	⊞ 559 Tvorba a zúčtování opravných položek v	0	-29 437	-29 437	-114 000
	⊞ 568 Ostatní finanční náklady	-114 000	-109 373	4 627	0
5 Celkem		**-9 803 091**	**-9 323 548**	**479 543**	**-10 562 502**
⊟ 6	⊞ 602 Tržby za vlastní výrobky	7 188 956	7 220 653	31 697	7 517 595
	⊞ 641 Prodej majetku	10 000	10 472	472	1 400
	⊞ 644 Smluvní pokuty a úroky z prodlení	200 000	139 204	-60 796	200 000
	⊞ 646 Výnosy z odepsaných pohledávek	20 000	45 282	25 282	6 028
	⊞ 648 Ostatní provozní výnosy	192 000	281 132	89 132	181 300
	⊞ 662 Úroky	155 713	256 405	100 692	1 558 603
	⊞ 699 Převod vnitro	450 000	310 495	-139 505	315 000
6 Celkem		**8 216 669**	**8 263 643**	**46 974**	**9 779 926**
Celkový součet		**-1 586 422**	**-1 059 905**	**526 517**	**-782 576**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
o prověrce účetní závěrky
Stavební bytové družstvo Rožnov
za účetní období od 01.01.2021-31.12.2021

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 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2021, 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 NOVÁKOVÁ 96596 AUDITOR, Č. OPRÁVNĚNÍ KA ČR 14.3.2022

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 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Valašské Meziříčí dne 22.03.2022



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

Přílohy: Rozvaha v plném rozsahu k 31.12.2021
Výkaz zisku a ztrát v plném rozsahu k 31.12.2021
Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu za rok 2021

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

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021

(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	**461.132**	**-11.086**	**450.046**	**458.536**
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	**274.883**	**-11.015**	**263.868**	**292.715**
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	**1.381**	**-1.192**	**189**	**228**
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	**1.381**	**-1.192**	**189**	**228**
B.I.2.1.	Software	007	**1.381**	**-1.192**	**189**	**228**
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	**273.502**	**-9.823**	**263.679**	**292.487**
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	**262.962**	**-5.606**	**257.356**	**274.631**
B.II.1.1	Pozemky	016	**2.923**		**2.923**	**3.094**
B.II.1.2	Stavby	017	**260.039**	**-5.606**	**254.433**	**271.537**
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	**4.352**	**-4.217**	**135**	**225**
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	**6.188**		**6.188**	**17.631**
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	**6.188**		**6.188**	**17.631**

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

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.III7.	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	**186.124**	**-71**	**186.053**	**165.721**
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	**108**		**108**	**86**
C.I.1.	Materiál	039	**108**		**108**	**86**
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	**57.069**	**-71**	**56.998**	**49.738**
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	**2.864**		**2.864**	**4.082**
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	**2.864**		**2.864**	**4.082**
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	**2.864**		**2.864**	**4.082**
C.II.2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	**54.205**	**-71**	**54.134**	**45.656**
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	**41.474**	**-71**	**41.403**	**32.333**
C.II.2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	**12.731**		**12.731**	**13.323**
CII2.4.1	Pohledávky za společníky	062				
CII2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
CII2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	**62**		**62**	**250**
CII2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	**12.522**		**12.522**	**12.608**
CII2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	**43**		**43**	**23**
CII2.4.6	Jiné pohledávky	067	**104**		**104**	**443**

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

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	**128.947**		**128.947**	**115.897**
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	**128**		**128**	**109**
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	**128.819**		**128.819**	**115.788**
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	**125**		**125**	**100**
D.1.	Náklady příštích období	079	**125**		**125**	**100**
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	**450.046**	**458.536**
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	**266.690**	**284.177**
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	**567**	**617**
A.I.1.	Základní kapitál	085	**567**	**617**
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	**252.674**	**269.055**
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	**252.674**	**269.055**
A.II.2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	**252.674**	**269.055**
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	**14.143**	**15.102**
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	097	**3.909**	**3.909**
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098	**10.234**	**11.193**
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	**-694**	**-597**
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	**161.845**	**161.136**
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	**161.845**	**161.136**
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	**114.403**	**101.208**
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	**6.199**	**7.718**
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	**108.204**	**93.490**
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	**47.442**	**59.928**
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**
C.II.3	Krátkodobé přijaté zálohy		131	**38.446**	**38.825**
C.II.4	Závazky z obchodních vztahů		132	**1.831**	**2.039**
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	**7.165**	**18.658**
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	**601**	**550**
C.II.8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		140	**208**	**209**
C.II.8.5	Stát - daňové závazky a dotace		141	**154**	**231**
C.II.8.6	Dohadné účty pasivní		142	**6.200**	**17.646**
C.II.8.7	Jiné závazky		143	**2**	**21**
C.III.	Časové rozlišení pasiv	(ř. 145+146)	144		
C.III.1.	Výdaje příštích období		145		
C.III.2.	Výnosy příštích období		146		
D.	Časové rozlišení pasiv	(ř. 148+149)	147	**21.511**	**13.223**
D.1.	Výdaje příštích období		148	**21.511**	**13.223**
D.2.	Výnosy příštích období		149		

Sestaveno dne: 28.02.2022

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 1586

756 01 Rožnov p.R.

IČ: 00025732 DIČ: CZ00025732

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor oprávnění 1396

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021

(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	**7.624**	**8.051**
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	**3.471**	**4.291**
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	**512**	**977**
A.3.	Služby	6	**2.959**	**3.314**
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	**7.335**	**7.203**
D.1.	Mzdové náklady	10	**5.372**	**5.451**
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	**1.963**	**1.752**
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	**1.742**	**1.493**
D.2.2.	Ostatní náklady	13	**220**	**259**
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	**417**	**475**
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	**388**	**480**
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	**388**	**480**
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	**29**	**-5**
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	**3.352**	**3.405**
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	**10**	**13**
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	**3.342**	**3.392**
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	**556**	**337**
F.1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2	Prodaný materiál	26		
F.3	Daně a poplatky	27	**211**	**134**
F.4	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F.5	Jiné provozní náklady	29	**346**	**203**
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	**803**	**-850**

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

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	**256**	**409**
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	**256**	**409**
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	**38**	**44**
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	**38**	**44**
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	**109**	**112**
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	**109**	**253**
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	**-694**	**-597**
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50		
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	**-694**	**-597**
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	**-694**	**-597**
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	**11.233**	**11.865**

Sestaveno dne: 28.02.2022

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: Správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory

Podpisový záznam:

Stavební bytové družstvo Rožnov

SBD
Čs. armády 1586
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 2021

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

Stavební bytové družstvo Rožnov

Čs. armády 1686
Rožnov pod Radhoštěm

Sestavil	Schválil	Statutární orgán 28 -02- 2022	
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 •
základní kapitál	567 tis. Kč, zapsaný v OR 50 tis. Kč
počet členů družstva	1 134
podíly na základním kapitálu	členové nájemci 954 čl. = 477,0 tis. Kč členové vlastníci 163 čl. = 81,5 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 31.12.2021.

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 oprávnění č. 1396

Odpisová skupina	Doba odpisování v letech	Roční odpisová sazba v %
1	3	28,60
2	5	22,25
3	10	8,70
4	20	5,20
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 2 864 tis. Kč. Splatnost těchto pohledávek se kryje se splatností úvěrů uvedených v tab. 2.4.

2.1.2 Souhrn pohledávek a závazků

Pohledávky k 31. 12. 2021 jsou evidovány ve výši 56 998 tis. Kč. Pohledávky s dobou splatnosti delší jak 5 let jsou také vykázány na ř. 56 aktiv (viz bod 2.1.1).
Závazky k 31. 12. 2021 jsou evidovány ve výši 161 845 tis. Kč. Závazky s dobou splatnosti delší jak 5 let jsou také uvedeny v tab. 2.4.

2.1.3 Plnění osobám statutárních a kontrolních orgánů

	2021	2020	2019	2018
Odměny členů orgánů	971	1 132	1 428	1 241
Odměny statutárního orgánu	745	919	1 182	1 019
Odměny kontrolního orgánu	226	213	246	222

2.2 Rezervy:

V letošním roce 2021 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 opr. č. 1396

2.4 Rozpis úvěrů

Druh úvěru / úvěrující banka	Dům ČP	Datum poskytnutí	Měs. a rok splacení	Zůstatek k 31.12.21
Na výstavbu bytových domů/ČSOB - anuita		1977	2020-2032	**3 335**
Na technická zhodnocení a opravy/ČSOB				**2 864**
Výměna oken za plastová, výměna vstupních vchodových dveří a oprava střechy.	1243 - 4	25.2.2008	2.2023	199
Zateplení obvodového pláště budovy.	1243 - 4	15.8.2008	11. 2027	531
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a schodiště a výměnu sklepních oken.	1657	3.6.2010	4.2025	1 189
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a schodiště domu a zasklení lodžií.	563-5	6.1.2011	3.2026	945
Úvěry celkem				**6 199**

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, 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