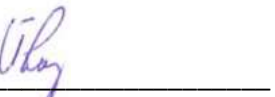
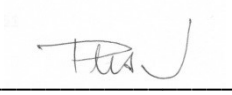
Stavební bytové družstvo Rožnov

Výroční zpráva za rok 2022



Ing. Dušan Štajer
předseda představenstva



Miloslav Plesník
člen představenstva

PROJEDNÁNO A SCHVÁLENO PŘEDSTAVENSTVEM DNE 30. května 2023

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 od 1.7. člen
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 od 1.7. Předseda
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.	Ing. Furchová Marie (TO)	7.	Žambochová Lenka (SO)
2.	Ing. Švandová Eliška	8.	Zemanová Hana
3.	Petřek Radovan	9.	Koubková Zdeňka od 15.10 Bc. Králová Angela
4.	Švihel Radomír	10.	Měrková Eliška
5.	Mizera Ctibor	11.	Stavinohová Danuše
6.	Kroupa Josef	12.	Jakoubková Šárka

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

Webové stránky: www.sbdroznov.cz

Část II Zpráva o činnosti v roce 2022 a do 15. 5. 2023

1) Rok 2022 byl z hlediska hospodaření a celého průběhu ovlivněn doznívající pandemií COVID 19 a energetickou krizí. Došlo tak k řadě problémů, které bylo třeba operativně řešit s ohledem na opatření, která dočasně 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 15. 5. 2023 správu na základě smlouvy s SVJ zapsanými v rejstříku. Z toho je 18 SVJ, kde SBD již nemá žádné byty, dále 28 SVJ, kde jsou ještě byty ve vlastnictví družstva, a dále má SBD 22 bytů v 6 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 1590 bytů v 43 domech. Stále trvá problém, že se těžko hledají kandidáti na členy výborů.

Popisky řádků	Počet z Adresa	Součet z Počet bytů D	Součet z Počet bytů V
BD	59	680	910
SVJ	18	0	395
SVJ+Z	28	111	810
SVJ-C	6	22	0
Celkový součet	113	813	2115

Část III Ekonomické záležitosti

Výsledek hospodaření za celé družstvo za rok 2022 je kladný a činí 664 tis. Kč. Do rozpočtu roku 2022 byla projektována ztráta ve výši 783 tis. Kč, což bylo i pro další roky předpokládáno při realizaci prodeje části TKR, kdy SD 25. dubna 2018 prodej schválilo s tím, že finanční prostředky z prodeje po uhrazení daňových povinností budou v následujících letech použity k pokrytí ztrát. 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	664.403,83 Kč
Z toho	
Hospodářský výsledek středisek BH	393.953,96 Kč
Hospodářský výsledek středisek OH	270.449,86 Kč

Hospodářský výsledek – zisk, středisek bytového hospodářství ve výši 393.953,96 Kč bude rozdělen samosprávám (přidělen do dlouhodobé zálohy na opravy a investice domu), které pronajímají střešní plochy telefonním společnostem. Hospodářský výsledek středisek ostatního hospodářství ve výši 270.449,86 Kč bude po schválení účetní závěrky za rok 2022 SD a dle rozhodnutí představenstva a v souladu s usnesením SD zaúčtován do zajišťovacího fondu družstva.

Rozpočet roku 2022 a jeho plnění

Rozpočet pro rok 2022 byl schválen ve výroční zprávě za rok 2021 shromážděním delegátů dne 8.6.2022 s tím, že představenstvo bylo pověřeno provedením případné změny v průběhu roku 2022.

Ostatní hospodářství

1) Běžné náklady byly čerpány v souladu s rozpočtem. K překročení stanoveného limitu opět 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 98.605 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 113,9 %. Smluvní pokuty a

penále za pozdní úhrady nájemného byly zaplaceny ve výši 186 tis. Kč, tj. plnění 92,8 %. Ostatní provozní výnosy byly plněny na 130,2 % a tvoří je prohlídky a drobné práce na výtazích a bonifikace od pojišťovny.

Bankovní úroky byly plněny na 209,3 %.

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 2022, zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a investice k 31. 12. 2022. V posledním sloupci tabulky je uveden stav nájemného k 31. 12. 2022. 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. 2022 jsou ve výši 1.822 tis. Kč. Proti minulému roku došlo k navýšení dluhu na nájemném o 1.139 tis. Kč. Na účtu závazků jsou přeplatky na nájemném ve výši 714 tis. Kč (loni 579 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 2.999 tis. Kč a výnosy 3.393 tis. Kč, v porovnání s rokem 2021 jsou náklady vyšší o 85 tis. Kč.
4) Vyřazení převedených bytů z majetku družstva účtujeme rozvahově, to znamená, že jsme neúčtovali prostřednictvím účtové třídy 5 a 6. Bylo vyřazeno 121 bytů v hodnotě 31.780 tis. Kč.
5) Na opravy, údržbu, technické zhodnocení bytového fondu bylo vynaloženo 7.977 tis. Kč. V roce 2021 to bylo 11.938 tis. Kč. Technické zhodnocení bylo proúčtováno ve výši 260 tis. Kč. V roce 2021 to bylo 8.569 tis. Kč.
6) V roce 2022 jsme nepořizovali nové úvěry na opravu a technické zhodnocení. Zůstatek nesplacených úvěrů ke konci roku je ve výši 1.871 tis. Kč a jsou to 4 úvěry pro 3 domy.
7) Zůstatek nesplacených anuit činí 2.962 tis. Kč, ke konci roku 2021 činil 3.335 tis. Kč. Úhrn všech úvěrů je ve výši 4.833 tis. Kč. Úvěry jsou poskytovány financující Československou obchodní bankou (včetně anuit).
8) Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice dosáhla výše 23.371 tis. Kč, v roce 2021 tvorba činila 27.344 tis. Kč. Zůstatek fondu bytového hospodářství k 31. 12. 2022 činí 120.939 tis. Kč, ke konci roku 2021 činil 106.254 tis. Kč to je o 14.685 tis. Kč více jak loni.
9) Zůstatek finančních prostředků na účtech k 31. 12. 2022 je ve výši 155.964 tis. Kč, ke konci roku 2021 činil 128.819 tis. Kč.

Komentář k návrhu rozpočtu na rok 2023

Návrh rozpočtu vychází ze skutečností roku 2022 a propočtu předpokládaných výnosů a nákladů. Do rozpočtu 2023 byla promítnutá inflace za rok 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 se ziskem a v souladu s usnesením SD o prodeji TKR bude zaúčtován do 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 2022 s návrhem rozpočtu na rok 2023 je uvedena v tabulkové části na straně 14.

Přehled počtu dlužníků s dluhem nad 10 tis. Kč k 31. 03. 2023 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%
2022	36	858 632	2022	1 822 107	1,68%

Přehled zůstatků úvěrů na bytovou výstavbu (anuit) k 31. 12. 2022 v Kč.

Středisko	Adresa	Zůstatek 31.12.2022	Splatnost
185	Kulturní 1763,1764	794 625,19	30.06.2032
186	Kulturní 1765,1766	961 182,72	30.06.2032
187	Kulturní 1767,1768	889 369,73	30.06.2032
188	Kulturní 1769	316 427,71	30.06.2032
4	CELKEM	2 961 605,35	

Zůstatky úvěrů k 31. 12. 2022 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 2022								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2022		
124	1240	Rožnov 1348	18	27,97	356 136	43 037	1 129 752	-12 494
130	1300	Rožnov 1355	36	20,00	670 262	48 759	1 724 639	-21 342
133	1330	Rožnov 1442	85	25,00	1 012 044	483 932	2 804 849	-139 915
137	1370	Rožnov 1525-26	48	21,50	751 104	68 198	2 447 957	-1 269
141	1410	Rožnov 1540	15	40,00	380 400	2 328	2 218 279	-7 398
144	1440	Rožnov 1545-6	26	26,00	513 624	17 124	919 275	-14 331
146	1460	Rožnov 1556	32	15,00	612 574	244 825	3 404 638	-27 974
149	1490	Rožnov 1577	40	20,00	574 226	11 252	1 913 111	-21 797
155	1550	Rožnov 1657	30	28,00	823 580	15 982	1 720 555	-14 303
157	1570	Rožnov 1659	16	15,00	216 924	123 333	612 663	-505
159	1590	Rožnov 1692	32	28,98	786 876	11 150	3 301 950	7 729
160	1600	Rožnov 1693	40	16,00	437 856	238 204	2 211 856	-24 330
164	1640	Rožnov 1704	40	25,21	689 448	51 539	1 898 758	-8 222
170	1700	Rožnov 1731	40	20,00	665 151	12 886	2 763 485	-63 339
171	1710	Rožnov 1732	40	20,50	619 425	27 352	1 330 271	-19 815
173	1730	Rožnov 1734	40	10,00	275 712	7 529	2 291 509	-1 969
174	1740	Rožnov 1736-7	48	15,00	956 349	31 052	1 056 211	-92 569
175	1750	Rožnov 1738-9	48	15,00	854 480	89 062	4 264 671	-77 023
176	1760	Rožnov 1740-1	48	20,00	704 100	19 255	6 940 518	-24 600
177	1770	Rožnov 1742-3	48	21,00	771 144	90 391	4 235 806	-74 950
178	1780	Rožnov 1744-5	48	25,00	999 943	34 860	6 440 290	-66 611
179	1790	Rožnov 1746-7	48	24,04	905 028	102 737	5 520 498	-17 920

Tvorba a stav dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmu v roce 2022								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
190	1801	Rožnov 1748	24	30,01	564 864	25 439	3 708 338	14 956
191	1802	Rožnov 1749-50	47	25,00	762 558	114 840	1 578 895	-70 462
192	1811	Rožnov 1751-2	24	18,01	339 216	12 047	3 198 172	377
193	1812	Rožnov 1753-4	24	25,00	471 456	8 716	4 286 056	7 933
194	1813	Rožnov 1755-6	24	20,00	376 800	39 716	1 878 640	-32 781
182	1820	Rožnov 1757-8	48	20,00	753 216	101 962	4 522 954	-8 536
183	1830	Rožnov 1759-60	48	22,00	834 480	34 707	7 309 364	-32 313
184	1840	Rožnov 1761-2	48	15,00	782 400	28 897	2 922 116	-51 573
185	1850	Rožnov 1763-4	48	25,00	760 320	106 990	5 189 830	-73 465
186	1860	Rožnov 1765-6	48	18,99	608 064	44 417	3 320 414	-25 427
187	1870	Rožnov 1767-8	48	25,00	760 320	68 429	2 472 415	27 216
188	1880	Rožnov 1769	24	24,00	384 288	23 660	3 215 075	-3 822
195	1950	Rožnov 1643-4	24	24,90	466 416	15 367	1 741 764	31 678
196	1960	Rožnov 1645-6	24	26,00	466 416	9 884	1 600 328	-9 707
197	1970	Rožnov 1647-9	36	30,00	807 408	25 346	1 923 540	-22 223
201	2011	Zubří 804	4	20,00	56 640	1 477	40 703	0
206	2060	Zubří 1047	32	15,00	439 152	154 855	1 035 259	7 749
304	3040	Horní Bečva 600	4	16,00	63 996	922	718 191	5 683
306	3060	Hutisko 617	4	25,00	81 018	0	503 536	-2 004
307	3070	Střítež 227	4	24,60	81 600	128 761	459 438	-186
308	3080	Tylovice 1970	4	29,00	97 872	0	451 217	26
309	3090	Tylovice 2002	1		0	0	16 387	0
310	3101	Tylovice 2020	4	16,00	59 088	4 705	212 348	-2 646
320	3102	Tylovice 2021	4	12,50	46 368	495	318 910	-1 480
311	3111	Veselá 123	4	8,00	26 016	1 632	633 368	-5231
321	3112	Veselá 124	4	10,09	32 832	0	250 138	-1 701
312	3120	Vigantice 198	6	12,01	49 536	6 309	-1 339 249	-209
313	3130	Vigantice 200	6	17,60	66 480	188 503	536 102	-72 332
314	3140	Vigantice 221	6	25,00	60 134	24 959	614 229	-3 650
315	3150	Vigantice 222	6	16,00	83 364	20 507	537 863	914
316	3160	Zašová 563-5	24	23,00	411 639	19 375	542 293	-2 041
317	3170	Zašová 566-70	40	25,00	671 280	11 568	3 571 233	-2 846
401	4010	Domovní vybavení	20		0	0	126 799	0
404	4040	Garáže Zubří 16			0	0	-1 381	0
405	4050	Garáže Zubří 20			0	0	57 972	0
407	4070	Garáže Zubří 46			0	0	37 302	0
602	6020	Rožnov 1049	4	5,50	19 488	0	150 447	13
702	7020	Dolní Bečva 543	4	19,45	66 768	0	121 435	-23
703	7030	Dolní Bečva 544	4	8,85	40 464	0	156 165	150
705	7050	Hutisko 616	4	28,00	99 546	0	425 022	-4 357
718	7180	Zubří 956	4		48 000	0	430 998	10 174
720	7200	Zubří 1067	4	12,01	40 800	0	259 560	45
	celkem				26 356 689	2 999 272	120 885 727	-1 047 048

Část IV Organizační a členské záležitosti

Členská základna ke konci roku:	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Počet členů celkem	2521	2405	2283	2189	2055	1773	1538	1368	1234	2004	1008
Počet bytů ve správě družstva	2874	2874	2891	2914	2914	2914	2904	2904	2907	2890	2887
Z toho: ve vlastnictví družstva	1671	1599	1527	1470	1391	1311	1242	1311	1136	954	833
Nebydlící, člen. vlastnici, náj. gar.	850	806	756	719	664	462	296	462	232	180	175

1) Ze stavu v posledním řádku 175 členů je 18 nebydlících členů a 157 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 25 oznámení o převodech družstevního podílu, které představenstvo vzalo na vědomí a dále bylo projednáno a schváleno 11 žádostí o schválení podnájmu bytu.
3) Dále představenstvo projednalo 100 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 2022 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.

Část V Technické záležitosti

Hlavní úkoly 2022 – plnění

V roce 2022 družstvo pokračovalo v převádění bytů do vlastnictví dle požadavků družstevníků. Bylo uzavřeno celkem 121 smluv o převodu bytu do vlastnictví. Všechny byly zapsány do katastru nemovitostí. Z pozemků schází dokončit zápis pozemku pod domem č.p.1738-39. Družstvo dále řeší vlastnictví k příjezdu k domům ve Viganticích, který vznikl vyznačením příjezdové cesty z funkčních pozemků kolem domů.
V roce 2022 byla provedena výměna u všech bytových vodoměrů, jejichž platnost skončila. Jednalo se o 12 domů (490 bytů) s dálkovým odečtem. Celkový počet domů s portálovým odečtem stoupl na 22. V roce 2023 končí platnost vodoměrů u 23 domů ve správě SBD, tj. 693 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 2022 byly realizovány stavební úpravy na domě č.p.1748 – rekonstrukce východního průčelí, stavba sedlové střechy na domě č.p. 1736-1737. Dále bylo zajištěno provedení malování společných prostor č.p. 1766, výměna podlahové krytiny spol. prostr č.p. 1556, oprava a nátěr podlah spol. prostor, výměna poštovních schránek v domech č.p. 1442 a 1749-1750, výměna dveří ve vstupu domu č.p. 1525-1526, oprava vstupů domu č.p. 1643-1644, v domě č.p.1659 rekonstrukce soklu a podlah a další drobné opravy v domech. Operativně zajišťujeme odstranění vad nahlášených samosprávami.

Vlastní údržba

1) Drobnou údržbu bytového fondu zajišťovali v roce 2022 jeden pracovník. V případech potřeby dvou pracovníků byl zapojen další pracovník z technického oddělení. Údržba byla zaměřena mimo odstraňování havarijních stavů na výměnu vodoměrů, počátkem roku byly provedeny odečty rozdělovačů topných nákladů v jednotlivých bytech vytápěných centrálním vytápěním. Operativně byly prováděny práce drobné údržby bytového fondu jak ve společných částech domů, tak v jednotlivých bytech.
2) Dodavatelsky byly zajištěny služby na úseku požární ochrany, revizí a oprav elektro, revizí a oprav plynoinstalace, revize hromosvodů, kotelen a výtahů.
3) Dále byly provedeny dodavatelsky drobné opravy v domech:

- oprava střechy boxů
- pokládka PVC krytiny na podestách v domě Zubří 1067
- malba schodiště a chodby v domě Vigantice 221
- výměna ležatého vodovodního potrubí ve sklepě v domě 1556
- rekonstrukce vchodu v domě 1659
- rekonstrukce vodoměrné sestavy v domě 1761-2
- montáž el. vrátného a poštovních schránek v domě Vigantice 200
- rekonstrukce sklepních prostor v domě 1646
- montáž přístupového systému v domě 1748
- zabezpečení vstupních dveří v domě 1750
- rekonstrukce domovní plynoinstalace v domě 1049

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 2022 bylo zažádáno o 31 povolení ke stavebním úpravám v bytech. Z toho rekonstrukce bytových jader ve 22 bytech, drobné stavební úpravy v 8 bytecch, zasklení lodžie 1x.

Pojištění

1) Majetek SBD Rožnov byl v roce 2022 pojištěn Rámcovou pojistnou smlouvou u pojišťovny Kooperativa. 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 a garáží pro rok 2022 byl 2746. Celkové pojistné činilo 687 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 2022 bylo likvidováno 6 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.
4) Pro rok 2023 je sjednáno pojištění u pojišťovny Allianz v celkové výši 711 155 Kč, došlo zároveň ke zvýšení pojistné hodnoty majetku ve správě SBD Rožnov z 4 177 585 000 na 6 682 841 000 což je navýšení téměř o 60 % .

Spotřeba tepla pro vytápění v roce 2022

Vyúčtování záloh za služby za rok 2022 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 ro zúčtovává 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 2022 o cca 92 % vyšší než v roce 2021, u ZT Energy Blansko (BD v Zubří) došlo oproti roku 2021 ke zvýšení ceny za GJ o 138 %, u ZT Energy Blansko (BD v Zašové) došlo za stejné období ke zvýšení o 130%.
U vodného a stočného došlo oproti roku 2022 k navýšení o cca 4,4 %.

Porovnání spotřeb tepelné energie pro vytápění od roku 2016 do roku 2022 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. klesla z 027GJ/m2 v roce 2021 na 0,22 GJ/m2 v roce 2022.

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	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Teplo Kč/GJ	kalk.	Skutečnosti										
Rožnov	1452	1600,42	833,80	583,00	630,06*	594,55	587,65	587,65	665,85	677,35	676,20	658,92
Zubří	13140,64	1488,00	624,76	517,91	519,80	501,56	503,74	573,81	627,48	712,70	651,55	679,32
Zašová	1398,72	1379,10	598,69	400,36	491,51	465,09						
Spotřeba tepla GJ	domů	Skutečnosti v členění platném ke konci posledního roku										
Rožnov (domy SBD)	37	15245,00	18911,00	17156,00	16622,75	17254,64	18804,00	18257,10	16609,15	14426,21	18793,11	19011,73
Rožnov (domy SVJ)	37	13905,00	18113,00	15522,00	15136,91	15453,05	16994,40	16256,27	14893,86	13203,15	17551,78	18160,37
Zubří	2	591,00	715,00	630,00	624,07	630,00	694,00	658,00	632,00	481,00	691,00	650,00
Zašová	2	876,00	1175,00	1036,00	884,77	1047,70	1565,70	1545,60	1500,00	1365,00	1560,20	1548,14
CELKEM		30617,00	38914,00	34344,00	33268,50	34385,39	38058,10	36716,97	33635,01	29475,36	38596,09	39370,24
Denostupně (20°C) v TS			4074,00	3748,28	3652,00	3609,00	3911,00	3694,09	3606,56	3337,97	3964,24	3803,20
Studená voda Kč/m3												
Rožnov, Zubří, Agro	104,83	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	2015 GJ	GJ/m2	Změna	2016 GJ	GJ/m2	2017 GJ	GJ/m2	2018 GJ	GJ/m2	2019 GJ	GJ/m2	2020 GJ	GJ/m2	2021 GJ	GJ/m2	2022 GJ	GJ/m2	Změna
Dolní Paseky I (2)	1540	602,73	281	0,47	1,4%	259	0,43	272	0,45	248	0,41	232	0,38	243	0,40	295	0,49	247,00	0,41	-16,3%
	1545-6	1 217,65	329	0,27	1,9%	352	0,29	357	0,29	320	0,26	317	0,26	334	0,27	373	0,31	307,00	0,25	-17,7%
	celkem	**1 820,38**	**610**	**0,34**	**1,7%**	**611**	**0,34**	**629**	**0,35**	**568**	**0,31**	**549**	**0,30**	**577**	**0,32**	**668**	**0,37**	**554**	**0,30**	-17,1%
Dolní Paseky III (Písečná I) (8)	1525-6	2 150,13	754	0,35	6,8%	689	0,32	728	0,34	**673**	**0,31**	**671**	**0,31**	**658**	**0,31**	773	**0,36**	**615,00**	0,29	-20,4%
	1731	1 910,56	375	0,20	2,7%	416	0,22	452	0,24	413	0,22	388	0,20	395	0,21	461	0,24	376,00	0,20	-18,4%
	1732	1 910,56	381	0,20	-2,8%	379	0,20	408	0,21	382	0,20	381	0,20	400	0,21	471	0,25	367,00	0,19	-22,1%
	1734	1 910,56	353	0,18	0,3%	375	0,20	398	0,21	366	0,19	338	0,18	344	0,18	393	0,21	317,00	0,17	-19,3%
	1736-7	2 438,80	479	0,20	-8,9%	482	0,20	478	0,20	445	0,18	422	0,17	450	0,18	499	0,20	410,00	0,17	-17,8%
	1738-9	2 438,80	556	0,23	0,0%	528	0,22	560	0,23	519	0,21	505	0,21	514	0,21	609	0,25	514,00	0,21	-15,6%
	1556	1 820,80	496	0,27	1,8%	381	0,21	406	0,22	369	0,20	358	0,20	383	0,21	427	0,23	327,00	0,18	-23,4%
	1740-1	2 438,72	650	0,27	0,5%	647	0,27	668	0,27	615	0,25	597	0,24	635	0,26	722	0,30	617,00	0,25	-14,5%
	celkem	**17 018,93**	**4 044**	**0,24**	**0,3%**	**3 897**	**0,23**	**4 098**	**0,24**	**3 782**	**0,22**	**3 660**	**0,22**	**3 779**	**0,22**	**4 355**	**0,26**	**3 543**	**0,21**	-18,6%
Písečná II (15)	1742-3	2 711,36	621	0,23	1,3%	645	0,24	654	0,24	597	0,22	572	0,21	606	0,22	696	0,26	554,00	0,20	-20,4%
	1744-5	2 714,72	717	0,26	2,0%	720	0,27	767	0,28	707	0,26	714	0,26	743	0,27	813	0,30	657,00	0,24	-19,2%
	1746-7	2 714,72	648	0,24	1,9%	600	0,22	611	0,23	556	0,20	534	0,20	568	0,21	645	0,24	503,00	0,19	-22,0%
	1748	1 357,36	315	0,23	-0,9%	320	0,24	317	0,23	277	0,20	269	0,20	282	0,21	335	0,25	263,00	0,19	-21,5%
	1749-50	2 147,68	484	0,23	3,2%	514	0,24	517	0,24	467	0,22	445	0,21	465	0,22	538	0,25	432,00	0,20	-19,7%
	1751-2	1 358,48	355	0,26	1,4%	372	0,27	371	0,27	343	0,25	337	0,25	350	0,26	404	0,30	330,00	0,24	-18,3%
	1753-4	1 359,60	329	0,24	-1,8%	302	0,22	321	0,24	311	0,23	303	0,22	321	0,24	375	0,28	313,00	0,23	-16,5%
	1755-6	1 358,48	356	0,26	-2,5%	337	0,25	332	0,24	293	0,22	278	0,20	286	0,21	335	0,25	263,00	0,19	-21,5%
	1757-8	2 714,72	498	0,18	-3,3%	497	0,18	514	0,19	497	0,18	486	0,18	526	0,19	609	0,22	497,00	0,18	-18,4%
	1759-60	2 714,72	503	0,19	-9,7%	509	0,19	538	0,20	522	0,19	512	0,19	556	0,20	626	0,23	519,00	0,19	-17,1%
	1761-2	2 711,36	573	0,21	2,9%	528	0,19	543	0,20	505	0,19	494	0,18	523	0,19	597	0,22	492,00	0,18	-17,6%
	1763-4	2 241,60	486	0,22	3,2%	468	0,21	487	0,22	460	0,21	431	0,19	424	0,19	508	0,23	405,00	0,18	-20,3%
	1765-6	2 241,60	491	0,22	0,0%	493	0,22	503	0,22	456	0,20	434	0,19	439	0,20	512	0,23	426,00	0,19	-16,8%
	1767-8	2 241,60	572	0,26	1,2%	588	0,26	593	0,26	531	0,24	540	0,24	504	0,22	570	0,25	440,00	0,20	-22,8%
	1769	1 120,80	294	0,26	0,7%	260	0,23	275	0,25	269	0,24	254	0,23	269	0,24	303	0,27	258,00	0,23	-14,9%
	celkem	31 708,80	7 242	0,23	0,1%	**7 153**	**0,23**	**7 343**	**0,23**	**6 790**	**0,21**	**6 603**	**0,21**	**6 862**	**0,22**	**7 866**	**0,25**	**6 352**	0,20	-19,2%

VS	dům	Zap.plocha	2013 GJ	GJ/m2	Změna	2016 GJ	GJ/m2	2017 GJ	GJ/m2	2018 GJ	GJ/m2	2019 GJ	GJ/m2	2020 GJ	GJ/m2	2021 GJ	GJ/m2	2022 GJ	GJ/m2	Změna
Koryčanské Paseky (6)	1442	2 643,77	1 236	0,47	-13,7%	1220	0,46	1284	0,49	1179	0,45	1162	0,44	1106	0,42	1148	0,43	866,00	0,33	-24,6%
	1577	1 894,86	548	0,29	-4,4%	503	0,27	498	0,26	443	0,23	408	0,22	411	0,22	489	0,26	409,00	0,22	-16,4%
	1657	1 893,71	568	0,30	0,4%	495	0,26	458	0,24	418	0,22	366	0,19	370	0,20	434	0,23	354,00	0,19	-18,4%
	1659	950,67	211	0,22	1,0%	209	0,22	213	0,22	203	0,21	191	0,20	214	0,23	243	0,26	187,00	0,20	-23,0%
	1692	1 919,65	472	0,25	1,7%	514	0,27	469	0,24	413	0,22	379	0,20	422	0,22	481	0,25	404,00	0,21	-16,0%
	1693	1 893,39	734	0,39	-3,3%	699	0,37	715	0,38	641	0,34	614	0,32	608	0,32	692	0,37	559,00	0,30	-19,2%
	celkem	11 196,05	3 769	0,34	-5,9%	**3 641**	**0,33**	**3 637**	**0,32**	**3 297**	**0,29**	**3 120**	**0,28**	**3 131**	**0,28**	**3 487**	**0,31**	**2 779**	0,25	-20,3%
Jižní Město (4)	1643-4	1 274,16	358	0,28	2,3%	305	0,24	327	0,26	311	0,24	303	0,24	299	0,23	356	0,28	277,00	0,22	-22,2%
	1645-6	1 274,16	342	0,27	-0,9%	323	0,25	336	0,26	306	0,24	303	0,24	315	0,25	367	0,29	288,00	0,23	-21,5%
	1647-9	1 911,24	466	0,24	-1,5%	447	0,23	474	0,25	444	0,23	416	0,22	447	0,23	534	0,28	422,00	0,22	-21,0%
	1704	1 893,71	429	0,23	1,2%	409	0,22	445	0,23	407	0,21	392	0,21	396	0,21	470	0,25	371,00	0,20	-21,1%
	celkem	6 353,27	1 595	0,25	0,2%	**1 484**	**0,23**	**1 582**	**0,25**	**1 468**	**0,23**	**1 414**	**0,22**	**1 457**	**0,23**	**1 727**	**0,27**	**1 358**	0,21	-21,4%
1.Máj II a III (2)	1348	905,15	221	0,24	-6,2%	217	0,24	237	0,26	220	0,24	213	0,24	252	0,28	284,5	0,31	236,04	0,26	-17,0%
	1355	1 865,16	580	0,31	-4,1%	500	0,27	516	0,28	474	0,25	442	0,24	440	0,24	524	0,28	423,00	0,23	-19,3%
	celkem	**2 770,31**	**801**	**0,29**	**-4,7%**	**717**	**0,26**	**753**	**0,27**	**694**	**0,25**	**655**	**0,24**	**692**	**0,25**	**808,5**	**0,29**	**659,0**	0,24	-18,5%
Rožnov (37	**celkem**	**70 867,74**	**18 061**	0,25	-1,3%	**17 503**	**0,25**	**18 042**	**0,25**	**16 600**	**0,23**	**16 001**	**0,23**	**16 498**	**0,23**	**18 911**	**0,27**	**15 245**	0,22	-19,4%
VS	dům	Zap.plocha	**2015 GJ**	**GJ/m2**	**Změna**	**2016 GJ**	**GJ/m2**	**2017 GJ**	**GJ/m2**	**2018 GJ**	**GJ/m2**	**2019 GJ**	**GJ/m2**	**2020 GJ**	**GJ/m2**	**2021 GJ**	**GJ/m2**	**2022 GJ**	**GJ/m2**	**Změna**
Zubří(2)	804	214,52	104	0,48	7,2%	95	0,44	104	0,48	95	0,44	94	0,44	103	0,48	108	0,50	94,00	0,44	-13,0%
	1047	1 892,75	587	0,31	6,1%	563	0,30	590	0,31	535	0,28	530	0,28	527	0,28	607	0,32	497,00	0,26	-18,1%
	celkem	2 107,27	691	0,33	6,3%	**658**	**0,31**	**694**	**0,33**	**630**	**0,30**	**624**	**0,30**	**630**	**0,30**	**715**	**0,34**	**591**	0,28	-17,3%
Zašová(2)	563-570	3 399,04	1 560	0,46	0,8%	1546	0,45	1566	0,46	1048	0,31	885	0,26	1036	0,30	1175	0,35	875,72	0,26	-25,5%

VS	dům	Zap.plocha	2015 GJ	GJ/m2	Změna	2016 GJ	GJ/m2	2017 GJ	GJ/m2	2018 GJ	GJ/m2	2019 GJ	GJ/m2	2020 GJ	GJ/m2	2021 GJ	GJ/m2	2022 GJ	GJ/m2	Změna
SVJ (37)	1162	1 772,19	418	0,24	2,0%	445	0,25	463	0,26	397	0,22	406	0,23	437	0,25	499	0,28	411,00	0,23	-17,6%
	1166	913,77	281	0,31	1,8%	279	0,30	305	0,33	281	0,31	290	0,32	297	0,33	334,5	0,37	268,50	0,29	-19,7%
	1243-4	1 957,76	665	0,34	0,8%	683	0,35	695	0,35	626	0,32	611	0,31	621	0,32	728	0,37	590,00	0,30	-19,0%
	1277	366,12	188	0,51	5,3%	183	0,50	185	0,51	161	0,44	158	0,43	164	0,45	187,03	0,51	153,68	0,42	-17,8%
	1278	366,12	171	0,47	-2,7%	158	0,43	158	0,43	135	0,37	123	0,34	131	0,36	147,34	0,40	124,79	0,34	-15,3%
	1350	1 865,16	611	0,33	-1,5%	505	0,27	543	0,29	504	0,27	487	0,26	496	0,27	578	0,31	480,00	0,26	-17,0%
	1353	1 854,23	476	0,26	-3,6%	391	0,21	528	0,28	438	0,24	426	0,23	448	0,24	504,7	0,27	442,40	0,24	-12,3%
	1354	1 865,16	614	0,33	-0,5%	545	0,29	568	0,30	519	0,28	515	0,28	551	0,30	673	0,36	310,79	0,17	-53,8%
	1356	1 898,69	662	0,35	-13,0%	447	0,24	469	0,25	429	0,23	403	0,21	418	0,22	500	0,26	397,00	0,21	-20,6%
	1357	1 869,49	464	0,25	6,2%	479	0,26	409	0,22	441	0,24	428	0,23	487	0,26	538	0,29	440,00	0,24	-18,2%
	1538-9	**1 217,65**	**434**	**0,36**	**4,6%**	**460**	**0,38**	**467**	**0,38**	**415**	**0,34**	**399**	**0,33**	**435**	**0,36**	**509**	**0,42**	**423,00**	0,35	-16,9%
	1521	1 690,51	637	0,38	5,3%	706	0,42	708	0,42	637	0,38	618	0,37	638	0,38	675	0,40	420,00	0,25	-37,8%
	1524	1 696,99	532	0,31	8,1%	583	0,34	685	0,40	634	0,37	630	0,37	632	0,37	750	0,44	572,00	0,34	-23,7%
	1541-2	1 202,86	483	0,40	-3,2%	481	0,40	503	0,42	469	0,39	447	0,37	470	0,39	528	0,44	423,00	0,35	-19,9%
	1557	907,61	321	0,35	-25,6%	92	0,10	96	0,11	100	0,11	72	0,08	71	0,08	106,74	0,12	79,35	0,09	-25,7%
	1559	907,61	357	0,39	1,7%	340	0,37	348	0,38	352	0,39	347	0,38	356	0,39	391	0,43	206,80	0,23	-47,1%
	1654	1 948,32	614	0,32	-11,7%	655	0,34	695	0,36	654	0,34	594	0,30	602	0,31	726	0,37	478,00	0,25	-34,2%
	1702	1 919,79	372	0,19	-19,5%	393	0,20	424	0,22	378	0,20	363	0,19	396	0,21	445	0,23	358,00	0,19	-19,6%
	1703	1 893,71	424	0,22	-2,8%	367	0,19	413	0,22	315	0,17	318	0,17	315	0,17	358	0,19	274,00	0,14	-23,5%
	1705	950,67	208	0,22	-15,4%	202	0,21	219	0,23	216	0,23	211	0,22	223	0,23	266	0,28	215,00	0,23	-19,2%
	1709	938,27	314	0,33	1,6%	304	0,32	325	0,35	300	0,32	268	0,29	227	0,24	222	0,24	186,00	0,20	-16,2%
	1733	1 910,56	436	0,23	1,9%	435	0,23	451	0,24	412	0,22	397	0,21	392	0,21	442	0,23	335,00	0,18	-24,2%
	1167-8	1 828,18	523	0,29	-2,6%	524	0,29	535	0,29	481	0,26	491	0,27	476	0,26	562	0,31	454,00	0,25	-19,2%
	1169-70	1 827,52	592	0,32	2,6%	547	0,30	575	0,31	520	0,28	530	0,29	573	0,31	612	0,33	497,00	0,27	-18,8%
	1171-2	1 826,76	487	0,27	-2,2%	509	0,28	532	0,29	480	0,26	478	0,26	500	0,27	567	0,31	425,00	0,23	-25,0%
	1173-4	1 827,52	717	0,39	-2,3%	481	0,26	503	0,28	464	0,25	462	0,25	471	0,26	550	0,30	459,00	0,25	-16,5%
	1241-2	1 957,18	540	0,28	0,7%	533	0,27	541	0,28	498	0,25	488	0,25	494	0,25	586	0,30	480,00	0,25	-18,1%
	1245-6	1 975,66	497	0,25	0,2%	516	0,26	535	0,27	482	0,24	497	0,25	512	0,26	592	0,30	487,00	0,25	-17,7%
	1319-20	712,68	333	0,47	-1,8%	330	0,46	346	0,49	309	0,43	298	0,42	313	0,44	341	0,48	285,00	0,40	-16,4%
	1340-3	3 632,42	1 188	0,33	-12,1%	836	0,23	900	0,25	810	0,22	805	0,22	860	0,24	965	0,27	779,00	0,21	-19,3%
	1344-7	3 658,08	843	0,23	1,0%	807	0,22	855	0,23	784	0,21	794	0,22	831	0,23	889	0,24	698,00	0,19	-21,5%
	1528-9	1 203,26	395	0,33	5,3%	387	0,32	399	0,33	352	0,29	355	0,30	381	0,32	434	0,36	337,00	0,28	-22,4%
	1530-1	1 203,26	594	0,49	-6,8%	597	0,50	573	0,48	520	0,43	471	0,39	359	0,30	401	0,33	308,20	0,26	-23,1%
	1543-4	1 203,26	471	0,39	0,0%	499	0,41	497	0,41	457	0,38	437	0,36	432	0,36	510	0,42	424,00	0,35	-16,9%
	1547-8	1 199,21	369	0,31	-16,9%	366	0,30	368	0,31	339	0,28	337	0,28	369	0,31	414	0,35	208,40	0,17	-49,7%
	1687-8	1 227,43	387	0,32	-2,5%	387	0,32	381	0,31	307	0,25	329	0,27	301	0,25	262	0,21	211,00	0,17	-19,5%
	1694-5	1 061,66	367	0,35	5,8%	265	0,25	264	0,25	252	0,24	253	0,24	278	0,26	320	0,30	264,00	0,25	-17,5%
	celkem	58 257,32	17 986	0,31	-3,2%	**16 716**	**0,287**	**17 461**	**0,300**	**15 868**	**0,272**	**15 536**	**0,267**	**15 957**	**0,274**	**18 113**	**0,311**	**13 905**	0,24	-23,2%
Celkem ve správě		76 374,05	20 312	0,27	-0,9%	19 707	0,26	20 302	0,27	18 277	0,24	17 510	0,23	18 164	0,24	20 801	0,27	16 712	0,22	14,5%

Schválené úhrady za úkony platné od 1.7.2023

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 2023	
Druh služby , úkonu, porušení povinností, ….	**Cena bez DPH**	**s DPH 21%**
základní členský vklad – nepodléhá DPH!!!	500	500
zápisné	622	753
sepsání nájemní smlouvy při převodu družstevního podílu na cizí osobu	8 097	9 797
sepsání nájemní smlouvy při převodu družstevního podílu na manžela nebo na přímého příbuzného	1 481	1 792
sepsání nájemní smlouvy při výměně bytu	3 949	4 779
dohoda bývalých manželů o zániku společných práv a členství	494	597
za udělení souhlasu k podnájmu bytu	4 246	5 138
opakovaný souhlas k již schválenému souhlasu k podnájmu bytu (stejný podnájem)	198	239
dodatečný souhlas k podnájmu bytu, který nebyl řádně dopředu schválen	6 418	7 766
nezbytně nutné náklady u převodu bytu do osobního vlastnictví	5 924	7 168
zaevidování nového vlastníka bytu	543	657
vydání opisu nájemní smlouvy	247	299
zhotovení kopie nebo opisu z členského spisu starších 1 rok	396	479
vystavení přehledu o úhradě nájmu	49	60
zhotovení kopie stanov	148	180
vydání potvrzení o pojištění bytu v rámcové smlouvě	148	180
souhlas s provedení drobných stavebních úprav	494	597
povolení přestavby bytového jádra a stavebních úprav v bytě	1 285	1 554
povolení zasklení balkónu a lodžií	1 285	1 554
vyhledání a vydání kopií technické dokumentace bytu nebo domu z archivu	495	599
vypracování vyúčtování topné sezóny pro cizí SVJ dle dodaných podkladů za bj.	198	239
úhrada za odečet bytového vodoměru	7	8
úhrada za odečet ITN	10	13
úhrada za zpracování mimořádného vyúčtování na více osob	494	597
vratná záloha původního uživatele při vyúčtování na více osob	3 500	3 500
hodinová sazba za zpětné či nestandardní úkony pro samosprávy	414	502
výpočet anuity a úvěru pro mimořádnou splátku při převodu bytu do vlastnictví	494	597
minimální částka za nestandardní úkon	198	239
hodinová zúčtovací sazba pro údržbu	386	466
úhrada za úkon na pokladně SBD	29	37
úhrada za úkon na pokladně od vlastníků v SVJ	40	48
úhrada při změně výše nájmu na vlastní žádost	60	73
* úhrada za porušení povinnosti zpřístupnit byt	494	597
* úhrada při změně doručovací adresy na vlastní žádost	49	60
* úhrada sepsání dohody o splátkách dluhu právníkem družstva	840	1 016
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - elektronická	49	60
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - obyčejná pošta	69	84
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - doporučená pošta	119	144
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - upomínka od právníka družstva	988	1 195
* úhrada za zasílání vyúčtování záloh doporučenou poštou	105	121
* v případě neprovedení úhrady se zahrnuje do salda pohledávek a vstupuje do ročního vyúčtování záloh		
Profesionální předseda SVJ (cena za bytovou jednotku)	198	240
Změna zápisu veřejného rejstříku SVJ	500	605
Admistrace dadové schránky SVJ (cena za 1 měsíc)	116	140

Třída	Syntetika	Účet název	ROZP_2022	SKUT_2022	Sku-Plan	ROZP_2023
5	501	Spotřeba materiálu	-553 500	-908 053	-354 553	-632 500
	502	Spotřeba energie	-197 000	-146 057	50 943	-215 000
	511	Opravy a udržování	-32 000	-22 411	9 589	-120 000
	512	Cestovné	-6 000	0	6 000	-8 000
	513	Náklady na reprezentaci	-10 000	-3 448	6 552	-10 000
	518	Ostatní služby	-940 500	-1 062 773	-122 273	-1 093 700
	521	Mzdové náklady	-4 750 800	-4 747 589	3 211	-5 965 800
	523	Odměny členům orgánů	-1 090 000	-1 107 425	-17 425	-1 865 000
	524	Zákonné sociální a zdravotní pojištění	-1 951 900	-2 101 245	-149 345	-2 536 600
	527	Zákonné sociální náklady	-157 000	-150 102	6 898	-157 000
	528	Ostatní sociální náklady	-80 000	-72 000	8 000	-113 000
	531	Daň silniční	-8 330	-391	7 939	0
	532	Daň z nemovitostí	-18 070	-18 070	0	-18 070
	538	Ostatní daně a poplatky	-113 500	-144 320	-30 820	-181 000
	545	Ostatní pokuty a penále	0	0	0	0
	548	Ostatní provozní náklady	-152 038	-146 750	5 288	-208 607
	551	Odpisy	-387 864	-387 864	0	-387 864
	554	Tvorba a zaúčtování ostatních rezerv	0	-1 473 918	-1 473 918	1 473 918
	559	Tvorba a zúčtování opravných položek v provozní činnosti	0	-27 233	-27 233	0
	568	Ostatní finanční náklady	-114 000	-115 457	-1 457	-116 000
5 Celkem			**-10 562 502**	**-12 635 106**	**-2 072 604**	**-12 154 223**
6	602	Tržby za vlastní výrobky	7 517 595	8 559 370	1 041 775	8 375 436
	641	Prodej majetku	1 400	2 804	1 404	6 638
	644	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	200 000	185 565	-14 435	200 000
	646	Výnosy z odepsaných pohledávek	6 028	36 538	30 510	28 260
	648	Ostatní provozní výnosy	181 300	236 131	54 830	65 000
	662	Úroky	1 558 603	3 262 286	1 703 683	3 270 513
	699	Převod vnitro	315 000	622 862	307 863	315 000
6 Celkem			**9 779 926**	**12 905 556**	**3 125 630**	**12 260 847**
Celkový součet			**-782 576**	**270 450**	**1 053 026**	**106 624**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
o prověrce účetní závěrky
Stavební bytové družstvo Rožnov
za účetní období od 01.01.2022-31.12.2022

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 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2022, 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 1396 AUDITOR, Č. OPRÁVNĚNÍ 29.03.2023 KA ČR

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 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Valašské Meziříčí dne 29.03.2023



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

Přílohy: Rozvaha v plném rozsahu k 31.12.2022
Výkaz zisku a ztrát v plném rozsahu k 31.12.2022
Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu za rok 2022

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

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

IČ
00053732

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo Rožnov

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší li se od bydliště

Čs. armády 1686

756 61 Rožnov pod Radhoštěm

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+78)	001	**476.022**	**-11.501**	**464.521**	**450.046**
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	**243.377**	**-11.403**	**231.974**	**263.868**
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	**1.380**	**-1.230**	**150**	**189**
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	**1.380**	**-1.230**	**150**	**189**
B.I.2.1.	Software	007	**1.380**	**-1.230**	**150**	**189**
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	**241.997**	**-10.173**	**231.824**	**263.679**
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	**231.132**	**-5.865**	**225.267**	**257.356**
B.II.1.1	Pozemky	016	**2.613**		**2.613**	**2.923**
B.II.1.2	Stavby	017	**228.519**	**-5.865**	**222.654**	**254.433**
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	**4.352**	**-4.307**	**45**	**135**
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	**6.512**		**6.512**	**6.188**
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	**6.512**		**6.512**	**6.188**

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor oprávn. č. 1396
29.3.2023

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027				
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35+36)	034				
B.III7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva (ř. 38+46+72+75)	037	**232.559**	**-99**	**232.460**	**186.053**
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	**76**		**76**	**108**
C.I.1.	Materiál	039	**76**		**76**	**108**
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	**76.379**	**-99**	**76.280**	**56.998**
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	**1.845**		**1.845**	**2.864**
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	**1.845**		**1.845**	**2.864**
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	**1.845**		**1.845**	**2.864**
C.II.2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	**74.534**	**-99**	**74.435**	**54.134**
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	**59.660**	**-99**	**59.561**	**41.403**
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	**14.874**		**14.874**	**12.731**
CII2.4.1	Pohledávky za společníky	062				
CII2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
CII2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064				**62**
CII2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	**14.826**		**14.826**	**12.522**
CII2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	**21**		**21**	**43**
CII2.4.6	Jiné pohledávky	067	**27**		**27**	**104**

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396
25.3.2013

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	**156.104**		**156.104**	**128.947**
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	**140**		**140**	**128**
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	**155.964**		**155.964**	**128.819**
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	**87**		**87**	**125**
D.1.	Náklady příštích období	079	**82**		**82**	**125**
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081	**5**		**5**	

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor/opr. č. 1396
29.3.2023

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	**464.521**	**450.046**
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	**235.529**	**266.690**
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	**505**	**567**
A.I.1.	Základní kapitál	085	**505**	**567**
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	**221.277**	**252.674**
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	**221.277**	**252.674**
A.II.2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	**221.277**	**252.674**
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	**13.083**	**14.143**
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	097	**3.909**	**3.909**
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098	**9.174**	**10.234**
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	**664**	**-694**
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	**205.521**	**161.845**
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	**1.474**	
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
B.4.	Ostatní rezervy	109	**1.474**	
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	**204.048**	**161.845**
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	**127.637**	**114.403**
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	**4.807**	**6.199**
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	**122.830**	**108.204**
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 28.3.2023

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	**76.411**	**47.442**
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	**26**	
C.II.3	Krátkodobé přijaté zálohy	131	**66.704**	**38.446**
C.II.4	Závazky z obchodních vztahů	132	**1.439**	**1.831**
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	**8.242**	**7.165**
C.II.8.1	Závazky ke společníkům	137		
C.II.8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3	Závazky k zaměstnancům	139	**697**	**601**
C.II.8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	**262**	**208**
C.II.8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	**170**	**154**
C.II.8.6	Dohadné účty pasivní	142	**6.513**	**6.200**
C.II.8.7	Jiné závazky	143	**600**	**2**
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	**23.470**	**21.511**
D.1.	Výdaje příštích období	148	**23.470**	**21.511**
D.2.	Výnosy příštích období	149		

Sestaveno dne: 28.03.2022

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

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

Podpisový záznam :

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396 29.3.2023

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022

(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	**8.985**	**7.624**
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	**4.217**	**3.471**
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	**1.293**	**512**
A.3.	Služby	6	**2.924**	**2.959**
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	**8.444**	**7.335**
D.1.	Mzdové náklady	10	**6.121**	**5.372**
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	**2.323**	**1.963**
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	**2.101**	**1.742**
D.2.2.	Ostatní náklady	13	**222**	**220**
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	**415**	**417**
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	**388**	**388**
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	**388**	**388**
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	**27**	**29**
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	**3.428**	**3.352**
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	**3**	**10**
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	**3.425**	**3.342**
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	**1.787**	**556**
F.1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2	Prodaný materiál	26		
F.3	Daně a poplatky	27	**162**	**211**
F.4	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	**1.474**	
F.5	Jiné provozní náklady	29	**151**	**346**
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-14+26-24)	30	**-2.450**	**-803**

OVĚŘENO AUDITOREM FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ 29.3.2023
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	**3.261**	**256**
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	**3.261**	**256**
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	**32**	**38**
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	**32**	**38**
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	**115**	**109**
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	**3.114**	**109**
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	**664**	**-694**
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	**664**	**-694**
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	**664**	**-694**
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	**15.676**	**11.233**

Sestaveno dne: 28.03.2022

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: Správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory

Podpisový záznam:

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

28.3.2022

Příloha v roční účetní závěrce za rok 2022

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

Stavební bytové družstvo Rožnov

Čs. armády 1686
Rožnov pod Radhoštěm

Sestavil	Schválil	Statutární orgán	
Lenka Žambochová	Ing. Dušan Štajer	Ing. Dušan Štajer	Miloslav Plesník

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396
29.3.2023

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	504 tis. Kč, zapsaný v OR 50 tis. Kč
počet členů družstva	1 008
podíly na základním kapitálu	členové nájemci 833 čl. = 416,5 tis. Kč členové vlastníci 157 čl. = 78,5 tis. Kč nebydlící členové 18 čl. = 9,0 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 31.12.2022.

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 19.3.2023
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. 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 1 871 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. 2022 jsou evidovány ve výši 76 280 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. 2022 jsou evidovány ve výši 204 048 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

	2022	2021	2020	2019
Odměny členů orgánů	1 107	971	1 132	1 428
Odměny statutárního orgánu	874	745	929	1 182
Odměny kontrolního orgánu	233	226	213	246

2.2 Rezervy:

V letošním roce 2022 jsme utvořili rezervy na mzdy a nevyčerpanou řádnou dovolenou ve výši 1 474 tisíc korun.

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 29.3.2023

2.4 Rozpis úvěrů

Druh úvěru / úvěrující banka	Dům ČP	Datum poskytnutí	Měs. a rok splacení	Zůstatek k 31.12.22
Na výstavbu bytových domů/ČSOB - anuita		1977	2023-2032	**2 962**
Na technická zhodnocení a opravy/ČSOB				**1 871**
Výměna oken za plastová, výměna vstupních vchodových dveří a oprava střechy.	1243 - 4	25.2.2008	2.2023	26
Zateplení obvodového pláště budovy.	1243 - 4	15.8.2008	11. 2027	420
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a schodiště a výměnu sklepních oken.	1657	3.6.2010	4.2025	780
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a schodiště domu a zasklení lodžií.	563-5	6.1.2011	3.2026	645
Úvěry celkem				**4 833**

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 09.3 2023
auditor opr. č. 1396