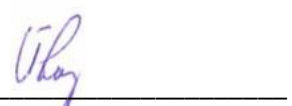
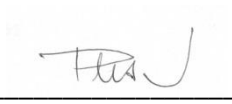
Stavební bytové družstvo Rožnov

Výroční zpráva za rok 2023



Ing. Dušan Štajer
předseda představenstva



Miloslav Plesník
člen představenstva

PROJEDNÁNO A SCHVÁLENO PŘEDSTAVENSTVEM DNE 30. dubna 2024

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

Ing. Dušan Štajer	Vítězná 1746, Rožnov p. R.	Předseda
Ing. Antonín Pešek	5. května 1546, Rožnov p. R.	Místopředseda
Miloslav Plesník	5. května 1524, Rožnov p. R.	Člen
Mgr. Josef Mareš	5. května 1525, 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
Lenka Žambochová	Vedoucí správního oddělení
Ing. Marie Furchová	Vedoucí technického oddělení

Zaměstnanci družstva

1.	Žambochová Lenka (SO)	7.	Ing. Furchová Marie (TO)
2.	Zemanová Hana	8.	Ing. Švandová Eliška
3.	Králová Angela	9.	Petřek Radovan
4.	Měrková Eliška	10.	Švihel Radomír
5.	Stavinohová Danuše	11.	Mizera Ctibor
6.	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 2023 a do 24. 4. 2024

1) Rok 2023 byl z hlediska hospodaření a celého průběhu ovlivněn inflací 10,7 % a velkou změnou cen energií. Tyto změny bylo nutné několikrát za rok promítnout do ceny služeb. Došlo také k řadě problémů, které bylo třeba operativně řešit s ohledem na přijetí úsporného balíčku vlády ČR nebo směrnic EK , tato opatření bylo nutno promítnout do řady dokumentů a uvézt do praxe, jako např. zákon na ochranu oznamovatelů nebo dohod o provedení práce.
2) SBD provádí k datu 24.4.2024 správu na základě smlouvy s SVJ zapsanými v rejstříku. Z toho je 21 SVJ, kde SBD již nemá žádné byty, dále 31 SVJ, kde jsou ještě byty ve vlastnictví družstva, a dále má SBD 21 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 čtyři a více bytových jednotek), máme ve správě celkem 1524 bytů v 56 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	**56**	**609**	**915**
SVJ	**21**	**0**	**426**
SVJ+Z	**31**	**131**	**856**
SVJ-C	**6**	**21**	**0**
Celkový součet	**114**	**761**	**2197**

Část III Ekonomické záležitosti

Výsledek hospodaření za celé družstvo za rok 2023 je kladný a činí 2.948 tis. Kč. Do rozpočtu roku 2023 byl plánován zisk ve výši 107 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	2.948.209,97 Kč
Z toho	
Hospodářský výsledek středisek BH	394.713,86 Kč
Hospodářský výsledek středisek OH	2.553.496,11 Kč

Hospodářský výsledek – zisk, středisek bytového hospodářství ve výši 394.713,86 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 2.553.496,11 Kč bude po schválení účetní závěrky za rok 2023 SD a dle rozhodnutí představenstva a v souladu s usnesením SD zaúčtován do zajišťovacího fondu družstva.

Rozpočet roku 2023 a jeho plnění

Rozpočet pro rok 2023 byl schválen ve výroční zprávě za rok 2022 shromážděním delegátů dne 7.6.2023 s tím, že představenstvo bylo pověřeno provedením případné změny v průběhu roku 2023.

Ostatní hospodářství

1) Běžné náklady byly čerpány v souladu s rozpočtem. K překročení stanoveného limitu došlo u drobného hmotného majetku pořízením nových kancelářských židlí a nové výpočetní techniky.
2) Byla vytvořena opravná položka na pohledávky z nájmů, u nichž je dlouhodobá prognóza inkasa, ve výši 104.454 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 107,5 %. Smluvní pokuty a penále za pozdní úhrady nájemného byly zaplaceny ve výši 307 tis. Kč, tj. plnění 153,3 %. Ostatní provozní výnosy byly plněny na 193,7 % a tvoří je prohlídky a drobné práce na výtazích.
   Bankovní úroky byly plněny na 176,6 %.

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 2023, zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a investice k 31. 12. 2023. V posledním sloupci tabulky je uveden stav nájemného k 31. 12. 2023. 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. 2023 jsou ve výši 834 tis. Kč. Proti minulému roku došlo ke snížení dluhů na nájemném o 988 tis. Kč. Na účtu závazků jsou přeplatky na nájemném ve výši 1.908 tis. Kč (loni 714 tis. Kč). Dluhy na nájemném si hradí každý uživatel bytu, nejsou kryty z žádných fondů. Dlužné nájemné je vymáháno udělováním výstrah s možností následného vyloučení, žalobami, exekucemi, úhradou z přeplatků z vyúčtování služeb, dohodami o splátkách apod. Dluhy nad 10 tis. Kč jsou vymáhány právní cestou. Penále za pozdní úhrady nájemného se vypočítává i z částečných plateb a rovněž z neuhrazených nedoplatků z vyúčtování služeb.
3) Celkové náklady u bytového hospodářství dosáhly 3.989 tis. Kč a výnosy 4.383 tis. Kč, v porovnání s rokem 2022 jsou náklady vyšší o 990 tis. Kč.
4) Vyřazení převedených bytů z majetku družstva účtujeme rozvahově, to znamená, že jsme neúčtovali prostřednictvím účtové třídy 5 a 6. Bylo vyřazeno 68 bytů v hodnotě 19.056 tis. Kč.
5) Na opravy, údržbu, technické zhodnocení bytového fondu bylo vynaloženo 18.227 tis. Kč. V roce 2022 to bylo 7.977 tis. Kč. Technické zhodnocení bylo proúčtováno ve výši 2.683 tis. Kč. V roce 2022 to bylo 260 tis. Kč.
6) V roce 2023 jsme nepořizovali nové úvěry na opravu a technické zhodnocení. Zůstatek nesplacených úvěrů ke konci roku je ve výši 1.146 tis. Kč a jsou to 3 úvěry pro 3 domy.
7) Zůstatek nesplacených anuit činí 2.583 tis. Kč, ke konci roku 2022 činil 2.962 tis. Kč. Úhrn všech úvěrů je ve výši 3.729 tis. Kč. Úvěry jsou poskytovány financující Československou obchodní bankou (včetně anuit).
8) Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice dosáhla výše 25.142 tis. Kč, když průměrná tvorba činí 21 Kč/m^2, v roce 2022 tvorba činila 23.371 tis. Kč. Zůstatek fondu bytového hospodářství k 31. 12. 2023 činí 127.011 tis. Kč, ke konci roku 2022 činil 120.939 tis. Kč to je o 6.072 tis. Kč více jak loni.
9) Zůstatek finančních prostředků na účtech k 31. 12. 2023 je ve výši 177.515 tis. Kč, ke konci roku 2022 činil 155.964 tis. Kč.

Komentář k návrhu rozpočtu na rok 2024

Návrh rozpočtu vychází ze skutečností roku 2023 a propočtu předpokládaných výnosů a nákladů. Do rozpočtu 2024 byla promítnutá inflace za rok 2023, 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 2023 s návrhem rozpočtu na rok 2024 je uvedena v tabulkové části na straně 14.

Přehled počtu dlužníků s dluhem nad 10 tis. Kč k 31. 03. 2024 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
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%
2023	10	362 985	2023	834 155	0.71%

Přehled zůstatků úvěrů na bytovou výstavbu (anuit) k 31. 12. 2023 v Kč

Středisko	Adresa	Zůstatek 31.12.2023	Splatnost
185	Kulturní 1763,1764	689 911,15	30.06.2032
186	Kulturní 1765,1766	808 859,47	30.06.2032
187	Kulturní 1767,1768	802 086,46	30.06.2032
188	Kulturní 1769	282 098,38	30.06.2032
4	CELKEM	2 582 955,46	

Zůstatky úvěrů k 31. 12. 2023 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 2023								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2023		
124	1240	Rožnov 1348	18	27,97	356 136	8 926	1 459 172	19 266
130	1300	Rožnov 1355	36	20,00	532 812	21 210	2 204 710	3 883
133	1330	Rožnov 1442	85	25,00	1 012 044	101 261	3 689 062	-37 483
137	1370	Rožnov 1525-6	48	21,50	751 104	14 067	1 040 689	37 213
141	1410	Rožnov 1540	15	40,00	380 400	33 579	2 557 337	-72
144	1440	Rožnov 1545-6	26	26,00	513 624	54 631	1 344 921	-13 376
146	1460	Rožnov 1556	32	15,00	424 224	249 794	3 263 882	29 421
149	1490	Rožnov 1577	40	20,00	574 226	89 211	2 335 186	628
155	1550	Rožnov 1657	40	30,00	742 259	22 193	2 048 398	26 984
159	1590	Rožnov 1692	32	28,98	786 876	75 693	3 988 709	12 492
160	1600	Rožnov 1693	40	16,00	437 856	54 642	2 570 866	35 409
164	1640	Rožnov 1704	40	35,00	822 536	73 091	2 581 908	39 872
170	1700	Rožnov 1731	40	20,00	667 808	8 376	3 380 743	5 607
171	1710	Rožnov 1732	40	20,50	621 683	13 932	1 907 914	24 012
173	1730	Rožnov 1734	40	10,00	275 712	11 226	2 529 934	25 970
174	1740	Rožnov 1736-7	48	15,00	529 776	70 398	1 075 958	-22 511
175	1750	Rožnov 1738-9	48	30,00	768 816	246 495	4 029 986	97 354
176	1760	Rožnov 1740-1	48	20,00	704 100	18 841	7 572 146	97 679

Tvorba a stav dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmu v roce 2023								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
177	1770	Rožnov 1742-3	48	21,00	771 144	30 189	4 895 690	-4 932
178	1780	Rožnov 1744-5	48	25,00	941 376	157 958	3 744 265	18 181
179	1790	Rožnov 1746-7	48	25,00	905 028	116 992	6 166 678	31 634
190	1801	Rožnov 1748	24	30,00	564 864	24 897	31 667	73 555
191	1802	Rožnov 1749-50	47	25,00	762 588	526 750	1 535 495	-11 577
192	1811	Rožnov 1751-2	24	18,00	339 216	23 820	3 491 685	27 931
193	1812	Rožnov 1753-4	24	25,00	471 456	9 116	4 670 151	2 052
194	1813	Rožnov 1755-6	24	25,00	423 936	109 007	2 101 439	40 321
182	1820	Rožnov 1757-8	48	20,00	753 216	108 854	5 093 724	47 272
183	1830	Rožnov 1759-60	48	22,00	834 480	141 039	7 906 235	69 986
184	1840	Rožnov 1761-2	48	15,00	563 520	30 108	3 420 433	15 317
185	1850	Rožnov 1763-4	48	30,00	861 696	101 533	5 655 196	23 389
186	1860	Rožnov 1765-6	48	19,00	608 064	106 500	3 815 424	-2 087
187	1870	Rožnov 1767-8	48	35,00	912 384	39 921	3 336 539	54 219
188	1880	Rožnov 1769	24	24,00	384 288	77 798	3 479 807	40 385
195	1950	Rožnov 1643-4	24	26,00	466 416	35 936	2 153 302	-1 991
196	1960	Rožnov 1645-6	24	26,00	466 416	120 246	1 824 998	-8 932
197	1970	Rožnov 1647-9	36	30,00	807 408	254 913	2 677 761	14 833
201	2011	Zubří 804	4	20,00	56 640	6 283	88 630	130
206	2060	Zubří 1047	32	15,00	439 152	16 165	1 449 656	42 853
304	3040	Horní Bečva 600	4	16,00	63 996	206 721	507 207	3 343
306	3060	Hutisko 617	4	25,00	81 018	0	464 468	-2 940
307	3070	Střítež 227	4	24,60	81 600	59 101	481 937	-412
308	3080	Tylovice 1970	4	29,00	97 872	0	540 526	-6 944
309	3090	Tylovice 2002	1			0	16 386	0
310	3101	Tylovice 2020	4	16,00	59 088	5 647	247 582	-4 375
320	3102	Tylovice 2021	4	12,50	46 368	495	358 914	-3 458
311	3111	Veselá 123	4	8,00	26 016	0	656 498	-9966
321	3112	Veselá 124	4	10,09	32 832	0	279 383	-2 994
312	3120	Vigantice 198	6	12,01	49 536	3 965	-1 293 679	-690
313	3130	Vigantice 200	6	17,60	66 480	459 410	143 172	-82 859
314	3140	Vigantice 221	6	25,00	114 936	12 639	627 876	-380
315	3150	Vigantice 222	G		612	0	612	0
316	3160	Zašová 563-5	24	23,00	356 892	13 385	622 811	60 334
317	3170	Zašová 566-70	40	25,00	745 920	8 141	4 299 713	182 331
401	4010	Domovní vybavení	20			0	122 654	0
405	4050	Garáže Zubří				0	9 045	0
602	6020	Rožnov 1049	4	5,50	19 488	0	168 301	-1 385
702	7020	Dolní Bečva 543	4	19,45	66 768	0	132 957	-362
703	7030	Dolní Bečva 544	4	8,85	40 464	0	193 703	774
705	7050	Hutisko 616	4	28,00	99 546	3 014	517 704	-6 278
718	7180	Zubří 956	4	11,18	48 000	0	477 932	-2 298
720	7200	Zubří 1067	4	12,01	40 800	0	299 128	18

Část IV Organizační a členské záležitosti

Členská základna ke konci roku:	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Počet členů celkem	2405	2283	2189	2055	1773	1538	1368	1234	1134	1008	935
Počet bytů ve správě družstva	2874	2891	2914	2914	2914	2904	2904	2907	2890	2887	2939
Z toho: ve vlastnictví družstva	1599	1527	1470	1391	1311	1242	1136	1048	954	833	766
Nebydlící, člen. vlastnici, náj. gar.	806	756	719	664	462	296	232	186	180	175	169

1) Ze stavu v posledním řádku 169 členů je 20 nebydlících členů a 149 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 16 oznámení o převodech družstevního podílu, které představenstvo vzalo na vědomí a dále bylo projednáno a schváleno 12 žádostí o schválení podnájmu bytu,
3) Dále představenstvo projednalo 98 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 2023 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 2023 – plnění

V roce 2023 družstvo pokračovalo v převádění bytů do vlastnictví dle požadavků družstevníků. Bylo uzavřeno celkem 67 smluv o převodu bytu do vlastnictví. Všechny byly zapsány do katastru nemovitostí. V současnosti probíhá podpis kupní smlouvy a následně zápis části pozemku pod domem č.p.1738-39 do katastru nemovitostí. Příjezdová cesta k bytovým domům ve Viganticích byla odprodána Obci Vigantice.

V roce 2023 byla provedena výměna u všech bytových vodoměrů, jejichž platnost skončila. Jednalo se o 23 domů (693 bytů) s dálkovým odečtem. Celkový počet domů s portálovým odečtem stoupl na 40. V roce 2024 končí platnost vodoměrů u 27 domů ve správě SBD, tj. 961 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 2023 byly realizovány stavební úpravy na domě č.p.1744-1745 – zateplení severního průčelí, výměna zateplení štítů na domě č.p. 1525-1526, rekonstrukce výtahů 1759-1760, rekonstrukce balkónů na domě č.p. 222 a č.p. 600. Dále bylo zajištěno provedení - oprava vstupů do domů 1738-1739, 1742-1743, výměna stoupacího vodovodního potrubí v domě 1556, 1693, nátěr střechy domu č.p. 200, rekonstrukce společných prostor domu č.p. 1749-1750, výměna dveří v domech č.p. 1738-1739, č.p. 1749-1750, čištění fasády 1704, kamerový systém 1736-1737, oprava kanalizačního potrubí v domě č.p. 1736-1737. a další drobné opravy v domech. Operativně zajišťujeme odstranění vad nahlášených samosprávami.

.

Vlastní údržba

1) Drobnou údržbu bytového fondu zajišťovali v roce 2023 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:

- malování kotelny, chodby a prádelny v domě 1442
- rekonstrukce sklepních prostor v domě 1646
- výměna protipožárních dveří ve sklepě domu 1738-9
- malování schodiště a vstupního prostoru v domě 1740
- výměna stoupaček plynu a vody v domě 1556
- rekonstrukce vodoměrné sestavy v domě 1752

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 2023 bylo zaevidováno 23 povolení ke stavebním úpravám v bytech.

Pojištění

1) Majetek SBD Rožnov byl v roce 2023 pojištěn pojistnou smlouvou u pojišťovny Allianz. pod číslem C555048817. 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 2023 byl 2746. Celkové pojistné činilo 711 tis. KčPojištění se nevztahuje na movitý majetek pojištěného, který není veden v účetní evidenci pojištěného (např. zařízení domácností), pozemky, porosty a pozemní komunikace.
2) 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.
3) Pro rok 2024 je sjednáno pojištění u pojišťovny Allianz v celkové výši 711 155 Kč

Spotřeba tepla pro vytápění v roce 2023

Vyúčtování záloh za služby za rok 2023 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 2023 o cca 27,8 % nižší než v roce 2022, u ZT Energy Blansko (BD v Zubří) došlo oproti roku 2022 ke snížení ceny za GJ o 35,7 %, u ZT Energy Blansko (BD v Zašové) došlo za stejné období ke snížení o cca 33 %.
U vodného a stočného došlo oproti roku 2022 k navýšení o cca 15 %.

Porovnání spotřeb tepelné energie pro vytápění od roku 2017 do roku 2023 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 024GJ/m2 v roce 2022 na 0,23 GJ/m2 v roce 2023.

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	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Teplo Kč/GJ	kalk.	Skutečnosti											
Rožnov	924	1155,00	1600,42	833,8	583	630,06	594,55	587,65	587,65	665,85	677,35	676,20	658,92
Zubří	922	957,41	1488	624,8	517,9	519,8	501,56	503,74	573,81	627,48	712,70	651,55	679,32
Zašová	920	919,85	1379,1	598,69	400,36	491,51	465,09						
Spotřeba tepla GJ	domů	Skutečnosti v členění platném ke konci posledního roku											
Rožnov (domy SBD)		13914	15245	18911	17156	16622,8	17254,6	18804	18 257	16 609	14 426	18 793	19 012
Rožnov (domy SVJ)		13122	13905	18113	15522	15136,9	15453,1	16994,4	16 256	14 894	13 203	17 552	18 160
Zubří		545	591	715	630	624,07	630	694	658	632	481	691	650
Zašová		914	876	1175	1036	884,77	1047,7	1565,7	1 546	1 500	1 365	1 560	1 548
CELKEM			30617	38914	34344	33268	34385	38058	36717	33635	29475	38596	39370
Denostupně (20°C) v TS		3488	2784	4074	3748	3652	3609	3911	3694	3607	3338	3964	3803
Studená voda Kč/m3													
Rožnov, Zubří, Agro	111,33	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	2017 GJ	GJ/m2	2018 GJ	GJ/m2	2019 GJ	GJ/m2	2020 GJ	GJ/m2	2021 GJ	GJ/m2	2022 GJ	GJ/m2	2023 GJ	GJ/m2	Změna
Dolní Paseky I	1540	602,73	272	0,45	248	0,41	232	0,38	243	0,40	295	0,49	247,00	0,41	225,00	0,37	-8,9%
	1545-6	1 217,65	357	0,29	320	0,26	317	0,26	334	0,27	373	0,31	307,00	0,25	295,22	0,24	-3,8%
	celkem	**1 820,38**	**629**	**0,35**	**568**	**0,31**	**549**	**0,30**	**577**	**0,32**	**668**	**0,37**	**554**	**0,30**	**520**	**0,29**	-6,1%
Dolní Paseky III (Písečná I) (8)	1525-6	2 150,13	728	0,34	**673**	**0,31**	**671**	**0,31**	**658**	**0,31**	773	**0,36**	**615,00**	0,29	**505,53**	0,24	-17,8%
	1731	1 910,56	452	0,24	413	0,22	388	0,20	395	0,21	461	0,24	376,00	0,20	340,00	0,18	-9,6%
	1732	1 910,56	408	0,21	382	0,20	381	0,20	400	0,21	471	0,25	367,00	0,19	340,00	0,18	-7,4%
	1734	1 910,56	398	0,21	366	0,19	338	0,18	344	0,18	393	0,21	317,00	0,17	302,00	0,16	-4,7%
	1736-7	2 438,80	478	0,20	445	0,18	422	0,17	450	0,18	499	0,20	410,00	0,17	355,00	0,15	-13,4%
	1738-9	2 438,80	560	0,23	519	0,21	505	0,21	514	0,21	609	0,25	514,00	0,21	469,00	0,19	-8,8%
	1556	1 820,80	406	0,22	369	0,20	358	0,20	383	0,21	427	0,23	327,00	0,18	316,00	0,17	-3,4%
	1740-1	2 438,72	668	0,27	615	0,25	597	0,24	635	0,26	722	0,30	617,00	0,25	551,00	0,23	-10,7%
	celkem	**17 018,93**	**4 098**	**0,24**	**3 782**	**0,22**	**3 660**	**0,22**	**3 779**	**0,22**	**4 355**	**0,26**	**3 543**	**0,21**	**3 179**	**0,19**	-10,3%
Písečná II (15)	1742-3	2 711,36	654	0,24	597	0,22	572	0,21	606	0,22	696	0,26	554,00	0,20	526,00	0,19	-5,1%
	1744-5	2 714,72	767	0,28	707	0,26	714	0,26	743	0,27	813	0,30	657,00	0,24	572,00	0,21	-12,9%
	1746-7	2 714,72	611	0,23	556	0,20	534	0,20	568	0,21	645	0,24	503,00	0,19	471,00	0,17	-6,4%
	1748	1 357,36	317	0,23	277	0,20	269	0,20	282	0,21	335	0,25	263,00	0,19	228,00	0,17	-13,3%
	1749-50	2 147,68	517	0,24	467	0,22	445	0,21	465	0,22	538	0,25	432,00	0,20	383,00	0,18	-11,3%
	1751-2	1 358,48	371	0,27	343	0,25	337	0,25	350	0,26	404	0,30	330,00	0,24	310,00	0,23	-6,1%
	1753-4	1 359,60	321	0,24	311	0,23	303	0,22	321	0,24	375	0,28	313,00	0,23	277,00	0,20	-11,5%
	1755-6	1 358,48	332	0,24	293	0,22	278	0,20	286	0,21	335	0,25	263,00	0,19	230,00	0,17	-12,5%
	1757-8	2 714,72	514	0,19	497	0,18	486	0,18	526	0,19	609	0,22	497,00	0,18	468,00	0,17	-5,8%
	1759-60	2 714,72	538	0,20	522	0,19	512	0,19	556	0,20	626	0,23	519,00	0,19	487,00	0,18	-6,2%
	1761-2	2 711,36	543	0,20	505	0,19	494	0,18	523	0,19	597	0,22	492,00	0,18	457,00	0,17	-7,1%
	1763-4	2 241,60	487	0,22	460	0,21	431	0,19	424	0,19	508	0,23	405,00	0,18	357,00	0,16	-11,9%
	1765-6	2 241,60	503	0,22	456	0,20	434	0,19	439	0,20	512	0,23	426,00	0,19	400,00	0,18	-6,1%
	1767-8	2 241,60	593	0,26	531	0,24	540	0,24	504	0,22	570	0,25	440,00	0,20	431,00	0,19	-2,0%
	1769	1 120,80	275	0,25	269	0,24	254	0,23	269	0,24	303	0,27	258,00	0,23	248,00	0,22	-3,9%
	celkem	31 708,80	**7 343**	**0,23**	**6 790**	**0,21**	**6 603**	**0,21**	**6 862**	**0,22**	**7 866**	**0,25**	**6 352**	0,20	**5 845**	0,18	-8,0%

VS	dům	Zap.plocha	2017 GJ	GJ/m2	2018 GJ	GJ/m2	2019 GJ	GJ/m2	2020 GJ	GJ/m2	2021 GJ	GJ/m2	2022 GJ	GJ/m2	2023 GJ	GJ/m2	Změna
Koryčanské Paseky (6)	1442	2 643,77	1284	0,49	1179	0,45	1162	0,44	1106	0,42	1148	0,43	866,00	0,33	749,00	0,28	-13,5%
	1577	1 894,86	498	0,26	443	0,23	408	0,22	411	0,22	489	0,26	409,00	0,22	388,00	0,20	-5,1%
	1657	1 893,71	458	0,24	418	0,22	366	0,19	370	0,20	434	0,23	354,00	0,19	327,47	0,17	-7,5%
	1659	950,67	213	0,22	203	0,21	191	0,20	214	0,23	243	0,26	187,00	0,20	178,00	0,19	-4,8%
	1692	1 919,65	469	0,24	413	0,22	379	0,20	422	0,22	481	0,25	404,00	0,21	374,00	0,19	-7,4%
	1693	1 893,39	715	0,38	641	0,34	614	0,32	608	0,32	692	0,37	559,00	0,30	526,00	0,28	-5,9%
	celkem	11 196,05	**3 637**	**0,32**	**3 297**	**0,29**	**3 120**	**0,28**	**3 131**	**0,28**	**3 487**	**0,31**	**2 779**	0,25	**2 542**	0,23	-8,5%
Jižní Město (4)	1643-4	1 274,16	327	0,26	311	0,24	303	0,24	299	0,23	356	0,28	277,00	0,22	232,00	0,18	-16,2%
	1645-6	1 274,16	336	0,26	306	0,24	303	0,24	315	0,25	367	0,29	288,00	0,23	274,00	0,22	-4,9%
	1647-9	1 911,24	474	0,25	444	0,23	416	0,22	447	0,23	534	0,28	422,00	0,22	409,00	0,21	-3,1%
	1704	1 893,71	445	0,23	407	0,21	392	0,21	396	0,21	470	0,25	371,00	0,20	323,00	0,17	-12,9%
	celkem	6 353,27	**1 582**	**0,25**	**1 468**	**0,23**	**1 414**	**0,22**	**1 457**	**0,23**	**1 727**	**0,27**	**1 358**	0,21	**1 238**	0,19	-8,8%
1.Máj II a III (2)	1348	905,15	237	0,26	220	0,24	213	0,24	252	0,28	284,5	0,31	236,04	0,26	208,43	0,23	-11,7%
	1355	1 865,16	516	0,28	474	0,25	442	0,24	440	0,24	524	0,28	423,00	0,23	381,00	0,20	-9,9%
	celkem	**2 770,31**	**753**	**0,27**	**694**	**0,25**	**655**	**0,24**	**692**	**0,25**	**808,5**	**0,29**	**659,0**	0,24	**589,4**	0,21	-10,6%
Rožnov (37)	**celkem**	**70 867,74**	**18 042**	**0,25**	**16 600**	**0,23**	**16 001**	**0,23**	**16 498**	**0,23**	**18 911**	**0,27**	**15 245**	0,22	**13 914**	0,20	-8,7%
VS	dům	Zap.plocha	**2017 GJ**	**GJ/m2**	**2018 GJ**	**GJ/m2**	**2019 GJ**	**GJ/m2**	**2020 GJ**	**GJ/m2**	**2021 GJ**	**GJ/m2**	**2022 GJ**	**GJ/m2**	**2023 GJ**	**GJ/m2**	**Změna**
Zubří(2)	804	214,52	104	0,48	95	0,44	94	0,44	103	0,48	108	0,50	94,00	0,44	91,00	0,42	-3,2%
	1047	1 892,75	590	0,31	535	0,28	530	0,28	527	0,28	607	0,32	497,00	0,26	454,00	0,24	-8,7%
	celkem	2 107,27	**694**	**0,33**	**630**	**0,30**	**624**	**0,30**	**630**	**0,30**	**715**	**0,34**	**591**	0,28	**545**	0,26	-7,8%
Zašová(2)	563-570	3 399,04	1566	0,46	1048	0,31	885	0,26	1036	0,30	1175	0,35	875,72	0,26	913,78	0,27	4,3%

VS	dům	Zap.plocha	2017 GJ	GJ/m2	2018 GJ	GJ/m2	2019 GJ	GJ/m2	2020 GJ	GJ/m2	2021 GJ	GJ/m2	2022 GJ	GJ/m2	2023 GJ	GJ/m2	Změna
SVJ (37)	1162	1 772,19	463	0,26	397	0,22	406	0,23	437	0,25	499	0,28	411,00	0,23	395,00	0,22	-3,9%
	1166	913,77	305	0,33	281	0,31	290	0,32	297	0,33	334,5	0,37	268,50	0,29	231,50	0,25	-13,8%
	1243-4	1 957,76	695	0,35	626	0,32	611	0,31	621	0,32	728	0,37	590,00	0,30	510,00	0,26	-13,6%
	1277	366,12	185	0,51	161	0,44	158	0,43	164	0,45	187	0,51	153,68	0,42	112,44	0,31	-26,8%
	1278	366,12	158	0,43	135	0,37	123	0,34	131	0,36	147,3	0,40	124,79	0,34	115,00	0,31	-7,8%
	1350	1 865,16	543	0,29	504	0,27	487	0,26	496	0,27	578	0,31	480,00	0,26	444,00	0,24	-7,5%
	1353	1 854,23	528	0,28	438	0,24	426	0,23	448	0,24	504,7	0,27	442,40	0,24	452,80	0,24	2,4%
	1354	1 865,16	568	0,30	519	0,28	515	0,28	551	0,30	673	0,36	310,79	0,17	381,00	0,20	22,6%
	1356	1 898,69	469	0,25	429	0,23	403	0,21	418	0,22	500	0,26	397,00	0,21	381,00	0,20	-4,0%
	1357	1 869,49	409	0,22	441	0,24	428	0,23	487	0,26	538	0,29	440,00	0,24	420,00	0,22	-4,5%
	1538-9	1 217,65	467	0,38	415	0,34	399	0,33	435	0,36	509	0,42	423,00	0,35	319,00	0,26	-24,6%
	1521	1 690,51	708	0,42	637	0,38	618	0,37	638	0,38	675	0,40	420,00	0,25	376,00	0,22	-10,5%
	1524	1 696,99	685	0,40	634	0,37	630	0,37	632	0,37	750	0,44	572,00	0,34	378,00	0,22	-33,9%
	1541-2	1 202,86	503	0,42	469	0,39	447	0,37	470	0,39	528	0,44	423,00	0,35	395,00	0,33	-6,6%
	1557	907,61	96	0,11	100	0,11	72	0,08	71	0,08	106,74	0,12	79,35	0,09	69,66	0,08	-12,2%
	1559	907,61	348	0,38	352	0,39	347	0,38	356	0,39	391	0,43	206,80	0,23	136,00	0,15	-34,2%
	1654	1 948,32	695	0,36	654	0,34	594	0,30	602	0,31	726	0,37	478,00	0,25	560,00	0,29	17,2%
	1702	1 919,79	424	0,22	378	0,20	363	0,19	396	0,21	445	0,23	358,00	0,19	314,00	0,16	-12,3%
	1703	1 893,71	413	0,22	315	0,17	318	0,17	315	0,17	358	0,19	274,00	0,14	280,00	0,15	2,2%
	1705	950,67	219	0,23	216	0,23	211	0,22	223	0,23	266	0,28	215,00	0,23	198,00	0,21	-7,9%
	1709	938,27	325	0,35	300	0,32	268	0,29	227	0,24	222	0,24	186,00	0,20	157,00	0,17	-15,6%
	1733	1 910,56	451	0,24	412	0,22	397	0,21	392	0,21	442	0,23	335,00	0,18	280,00	0,15	-16,4%
	1167-8	1 828,18	535	0,29	481	0,26	491	0,27	476	0,26	562	0,31	454,00	0,25	404,00	0,22	-11,0%
	1169-70	1 827,52	575	0,31	520	0,28	530	0,29	573	0,31	612	0,33	497,00	0,27	475,00	0,26	-4,4%
	1171-2	1 826,76	532	0,29	480	0,26	478	0,26	500	0,27	567	0,31	425,00	0,23	380,00	0,21	-10,6%
	1173-4	1 827,52	503	0,28	464	0,25	462	0,25	471	0,26	550	0,30	459,00	0,25	410,00	0,22	-10,7%
	1241-2	1 957,18	541	0,28	498	0,25	488	0,25	494	0,25	586	0,30	480,00	0,25	455,00	0,23	-5,2%
	1245-6	1 975,66	535	0,27	482	0,24	497	0,25	512	0,26	592	0,30	487,00	0,25	461,00	0,23	-5,3%
	1319-20	712,68	346	0,49	309	0,43	298	0,42	313	0,44	341	0,48	285,00	0,40	277,00	0,39	-2,8%
	1340-3	3 632,42	900	0,25	810	0,22	805	0,22	860	0,24	965	0,27	779,00	0,21	731,00	0,20	-6,2%
	1344-7	3 658,08	855	0,23	784	0,21	794	0,22	831	0,23	889	0,24	698,00	0,19	629,00	0,17	-9,9%
	1528-9	1 203,26	399	0,33	352	0,29	355	0,30	381	0,32	434	0,36	337,00	0,28	307,00	0,26	-8,9%
	1530-1	1 203,26	573	0,48	520	0,43	471	0,39	359	0,30	401	0,33	308,20	0,26	305,90	0,25	-0,7%
	1543-4	1 203,26	497	0,41	457	0,38	437	0,36	432	0,36	510	0,42	424,00	0,35	342,00	0,28	-19,3%
	1547-8	1 199,21	368	0,31	339	0,28	337	0,28	369	0,31	414	0,35	208,40	0,17	314,16	0,26	50,7%
	1687-8	1 227,43	381	0,31	307	0,25	329	0,27	301	0,25	262	0,21	211,00	0,17	201,00	0,16	-4,7%
	1694-5	1 061,66	264	0,25	252	0,24	253	0,24	278	0,26	320	0,30	264,00	0,25	226,00	0,21	-14,4%
	1735														299,00		
	celkem	58 257,32	**17 461**	**0,300**	**15 868**	**0,272**	**15 536**	**0,267**	**15 957**	**0,274**	**18 113**	**0,311**	**13 905**	0,24	**13 122**	0,23	-5,6%
Celkem ve správě		76 374,05	20 302	0,27	18 277	0,24	17 510	0,23	18 164	0,24	20 801	0,27	16 712	0,22	15 372	0,20	-19,7%

Schválené úhrady za úkony platné od 1.7.2024

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 2024	
Druh služby , úkonu, porušení povinností, ….	**Cena bez DPH**	**s DPH 21%**
základní členský vklad – nepodléhá DPH!!!	500	500
zápisné	689	834
sepsání nájemní smlouvy při převodu družstevního podílu na cizí osobu	8 963	10 845
sepsání nájemní smlouvy při převodu družstevního podílu na manžela nebo na přímého příbuzného	1 639	1 984
sepsání nájemní smlouvy při výměně bytu	4 372	5 290
dohoda bývalých manželů o zániku společných práv a členství	547	661
za udělení souhlasu k podnájmu bytu	4 700	5 688
opakovaný souhlas k již schválenému souhlasu k podnájmu bytu (stejný podnájem)	219	265
dodatečný souhlas k podnájmu bytu, který nebyl řádně dopředu schválen	7 105	8 597
nezbytně nutné náklady u převodu bytu do osobního vlastnictví	6 558	7 935
zaevidování nového vlastníka bytu	601	727
vydání opisu nájemní smlouvy	273	331
zhotovení kopie nebo opisu z členského spisu starších 1 rok	438	530
vystavení přehledu o úhradě nájmu	54	66
zhotovení kopie stanov	164	199
vydání potvrzení o pojištění bytu v rámcové smlouvě	164	199
souhlas s provedení drobných stavebních úprav	547	661
povolení přestavby bytového jádra a stavebních úprav v bytě	1 422	1 720
povolení zasklení balkónu a lodžií	1 422	1 720
vyhledání a vydání kopií technické dokumentace bytu nebo domu z archivu	548	663
vypracování vyúčtování topné sezóny pro cizí SVJ dle dodaných podkladů za bj.	219	265
úhrada za odečet bytového vodoměru	8	9
úhrada za odečet ITN	11	14
úhrada za zpracování mimořádného vyúčtování na více osob	547	661
vratná záloha původního uživatele při vyúčtování na více osob	3 500	3 500
hodinová sazba za zpětné či nestandardní úkony pro samosprávy	458	556
výpočet anuity a úvěru pro mimořádnou splátku při převodu bytu do vlastnictví	547	661
minimální částka za nestandardní úkon	219	265
hodinová zúčtovací sazba pro údržbu	427	516
úhrada za úkon na pokladně SBD	32	41
úhrada za úkon na pokladně od vlastníků v SVJ	39	46
úhrada při změně výše nájmu na vlastní žádost	66	81
* úhrada za porušení povinnosti zpřístupnit byt	547	661
* úhrada při změně doručovací adresy na vlastní žádost	54	66
* úhrada sepsání dohody o splátkách dluhu právníkem družstva	930	1 125
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - elektronická	54	66
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - obyčejná pošta	76	93
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - doporučená pošta	132	159
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - upomínka od právníka družstva	1 094	1 323
* úhrada za zasílání vyúčtování záloh doporučenou poštou	116	134
* v případě neprovedení úhrady se zahrnuje do salda pohledávek a vstupuje do ročního vyúčtování záloh		
Profesionální předseda SVJ (cena za bytovou jednotku)	219	266
Změna zápisu veřejného rejstříku SVJ	554	670
Admistrace dadové schránky SVJ (cena za 1 měsíc)	128	155
Hodinová sazba pro údržbu u externích zákazníků	600	726

Třída	Syntetika	Účet název	ROZP_2023	SKUT_2023	Sku-Plan	ROZP_2024
5	501	Spotřeba materiálu	-632 500	-1 359 266	726 766	-932 565
	502	Spotřeba energie	-215 000	-222 750	7 750	-285 000
	511	Opravy a udržování	-120 000	-13 481	-106 519	-15 000
	512	Cestovné	-8 000	-10 658	2 658	-8 000
	513	Náklady na reprezentaci	-10 000	-7 346	-2 654	-10 000
	518	Ostatní služby	-1 093 700	-1 093 643	-57	-1 171 274
	521	Mzdové náklady	-5 965 800	-5 117 456	-848 344	-5 965 800
	523	Odměny členům orgánů	-1 865 000	-1 923 150	58 150	-1 923 150
	524	Zákonné sociální a zdravotní pojištění	-2 536 600	-2 353 699	-182 901	-2 555 298
	527	Zákonné sociální náklady	-157 000	-138 546	-18 454	-157 000
	528	Ostatní sociální náklady	-113 000	-96 000	-17 000	-113 000
	532	Daň z nemovitostí	-18 070	-18 070	0	-30 190
	538	Ostatní daně a poplatky	-181 000	-157 652	-23 348	-238 500
	548	Ostatní provozní náklady	-208 607	-206 382	-2 225	-192 437
	551	Odpisy	-387 864	-352 583	-35 281	-459 912
	554	Tvorba a zaúčtování ostatních rezerv	1 473 918	-304 717	1 778 635	1 778 635
	559	Tvorba a zúčtování opravných položek v provozní činnosti	0	-5 849	5 849	104 454
	568	Ostatní finanční náklady	-116 000	-112 996	-3 004	-116 000
	591	Daň z příjmu - splatná	0	-251 940	251 940	0
5 Celkem			**-12 154 223**	**-13 746 184**	**1 591 961**	**-12 290 037**
6	602	Tržby za vlastní výrobky	8 375 436	9 006 597	631 161	9 109 730
	641	Prodej majetku	6 638	47 168	40 530	335 479
	644	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	200 000	306 590	106 590	200 000
	646	Výnosy z odepsaných pohledávek	28 260	28 257	-3	0
	648	Ostatní provozní výnosy	65 000	125 884	60 884	65 000
	662	Úroky	3 270 513	5 774 182	2 503 669	2 474 005
	699	Převod vnitro	315 000	1 011 003	696 003	350 000
6 Celkem			**12 260 847**	**16 299 680**	**4 038 833**	**12 534 214**
Celkový součet			**106 624**	**2 553 496**	**2 446 872**	**244 177**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
o prověrce účetní závěrky
Stavební bytové družstvo Rožnov
za účetní období od 01.01.2023-31.12.2023

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 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2023, 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.

27.3.2024

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 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Valašské Meziříčí dne 27.03.2024



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

Přílohy: Rozvaha v plném rozsahu k 31.12.2023
Výkaz zisku a ztrát v plném rozsahu k 31.12.2023
Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu za rok 2023

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

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2023

(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	**471.905**	**-11.860**	**460.045**	**464.521**
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	**231.084**	**-11.755**	**219.329**	**231.974**
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	**1.381**	**-1.269**	**112**	**150**
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	**1.381**	**-1.269**	**112**	**150**
B.I.2.1.	Software	007	**1.381**	**-1.269**	**112**	**150**
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	**229.704**	**-10.487**	**219.217**	**231.824**
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	**214.397**	**-6.124**	**208.273**	**225.267**
B.II.1.1	Pozemky	016	**2.251**		**2.251**	**2.613**
B.II.1.2	Stavby	017	**212.146**	**-6.124**	**206.022**	**222.654**
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	**4.785**	**-4.362**	**423**	**45**
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	**10.521**		**10.521**	**6.512**
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	**10.521**		**10.521**	**6.512**

27.3.2024
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.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	**240.709**	**-104**	**240.605**	**232.460**
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	**235**		**235**	**76**
C.I.1.	Materiál	039	**235**		**235**	**76**
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	**62.827**	**-104**	**62.723**	**76.280**
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	**1.146**		**1.146**	**1.845**
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	**1.146**		**1.146**	**1.845**
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	**1.146**		**1.146**	**1.845**
C.II.2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	**61.681**	**-104**	**61.577**	**74.435**
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	**44.941**	**-104**	**44.837**	**59.561**
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	**16.740**		**16.740**	**14.874**
CII2.4.1	Pohledávky za společníky	062				
CII2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
CII2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	23.2.24			
CII2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	**16.359**		**16.359**	**14.826**
CII2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	**21**		**21**	**21**
CII2.4.6	Jiné pohledávky	067	**360**		**360**	**27**

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	**177.647**		**177.647**	**156.104**
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	**132**		**132**	**140**
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	**177.515**		**177.515**	**155.964**
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	**111**		**111**	**87**
D.1.	Náklady příštích období	079	**110**		**110**	**82**
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081	**1**		**1**	**5**

27.3.2024
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	**460.045**	**464.521**
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	**221.724**	**235.529**
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	**468**	**505**
A.I.1.	Základní kapitál	085	**468**	**505**
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	**204.954**	**221.277**
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	**204.954**	**221.277**
A.II.2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	**204.954**	**221.277**
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	**13.354**	**13.083**
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	097	**3.909**	**3.909**
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098	**9.445**	**9.174**
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	**2.948**	**664**
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	**226.059**	**205.521**
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	**1.779**	**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	**1.779**	**1.474**
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	**224.280**	**204.048**
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	**132.668**	**127.637**
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	**3.728**	**4.807**
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	**128.940**	**122.830**
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		

22.3.2024
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	**91.612**	**76.411**
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	**75.838**	**66.704**
C.II.4	Závazky z obchodních vztahů	132	**2.165**	**1.439**
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	**13.609**	**8.242**
C.II.8.1	Závazky ke společníkům	137		
C.II.8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3	Závazky k zaměstnancům	139	**742**	**697**
C.II.8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	**290**	**262**
C.II.8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	**2.033**	**170**
C.II.8.6	Dohadné účty pasivní	142	**10.537**	**6.513**
C.II.8.7	Jiné závazky	143	**7**	**600**
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	**12.262**	**23.470**
D.1.	Výdaje příštích období	148	**12.262**	**23.470**
D.2.	Výnosy příštích období	149		

Sestaveno dne: 26.03.2024

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

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

Podpisový záznam :

Stavební bytové družstvo Rožnov

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

27.3.2024

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1896

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2023

(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	**9.430**	**8.985**
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	**5.289**	**4.217**
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	**1.686**	**1.293**
A.3.	Služby	6	**3.603**	**2.924**
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	**9.815**	**8.444**
D.1.	Mzdové náklady	10	**7.227**	**6.121**
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	**2.588**	**2.323**
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	**2.353**	**2.101**
D.2.2.	Ostatní náklady	13	**235**	**222**
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	**358**	**415**
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	**352**	**388**
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	**352**	**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	**6**	**27**
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	**4.468**	**3.428**
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	**47**	**3**
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	**4.421**	**3.425**
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	**868**	**1.787**
F.1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2	Prodaný materiál	26		
F.3	Daně a poplatky	27	**175**	**162**
F.4	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	**305**	**1.474**
F.5	Jiné provozní náklady	29	**388**	**151**
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	**-2.432**	**-2.450**

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	**5.774**	**3.261**
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	**5.774**	**3.261**
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	**29**	**32**
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	**29**	**32**
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	**113**	**115**
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	**5.632**	**3.114**
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	**3.200**	**664**
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50	**252**	
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	**252**	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	**2.948**	**664**
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	**2.948**	**664**
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	**19.672**	**15.676**

Sestaveno dne: 26.03.2024

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

27. 3. 2024

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

Příloha v roční účetní závěrce za rok 2023

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

27.3.2024
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	504 tis. Kč, zapsaný v OR 50 tis. Kč
počet členů družstva	1 008
podíly na základním kapitálu	členové nájemci 766 čl. = 383,0 tis. Kč členové vlastníci 149 čl. = 74,5 tis. Kč nebydlící členové 20 čl. = 10,0 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 31.12.2023.

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 opr. č. 1396 27.3.2024

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 1 146 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. 2023 jsou evidovány ve výši 62 723 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. 2023 jsou evidovány ve výši 224 280 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

	2023	2022	2021	2020
Odměny členů orgánů	1923	1 107	971	1 132
Odměny statutárního orgánu	1540	874	745	929
Odměny kontrolního orgánu	383	233	226	213

2.2 Rezervy:

V letošním roce 2023 jsme utvořili rezervy na mzdy a nevyčerpanou řádnou dovolenou ve výši 1 779 tisíc korun.

2.3 Hmotný majetek pořizovaný formou finančního pronájmu:

Družstvo nepořizuje majetek formou finančního pronájmu.

27.3.2024
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 31.12.23
Na výstavbu bytových domů/ČSOB - anuita		1977	2023-2032	**2 583**
Na technická zhodnocení a opravy/ČSOB				**1 146**
Zateplení obvodového pláště budovy.	1243 - 4	15.8.2008	11. 2027	317
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a schodiště a výměnu sklepních oken.	1657	3.6.2010	4.2025	433
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a schodiště domu a zasklení lodžií.	563-5	6.1.2011	3.2026	396
Úvěry celkem				**3 729**

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 11 osob.

2.6 Následné události

Mezi datem účetní závěrky 31.12.2023 a datem sestavení účetní závěrky 26.3.2024 nedošlo k žádným událostem, které by měly vliv na aktiva a pasiva družstva, nebo vliv na další trvání účetní jednotky.

27.3.2024
OVĚŘENO AUDITOREM FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396