

# **STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO** **L i t o m ě ř i c e**

**SÍDLO:** Novobranská 10, Litoměřice  
**IČO:** 227 684  
**DIČ:** CZ00227684

## **VÝROČNÍ ZPRÁVA 2018**

**V LITOMĚŘICÍCH 29. 3. 2018**

**ZPRACOVAL:** Ing. Vlastimil VRBENSKÝ  
ekonomický ředitel SBD

**e - mail:** [sbdltm@sbdltm.cz](mailto:sbdltm@sbdltm.cz)

**http://** [www.sbdltm.cz](http://www.sbdltm.cz)

## **O B S A H :**

- 1. Informace o minulém vývoji**
- 2. Vývoj hospodářského výsledku 2018**
- 3. Naplnění plánovaných ukazatelů 2018**
- 4. Informace o předpokládaném vývoji SBD**
- 5. Návrh rozdělení hospodářského výsledku**

## **P Ř Í L O H Y :**

- 1. Rekapitulace přehledů nákladů a výnosů SBD ke dni 31.12.2018**
- 2. Obratová předvaha SBD ke dni 31.12. 2018**
- 3. Příloha k účetní závěrce (na vyžádání)**
- 4. Výrok auditora (na vyžádání)**

## 1. INFORMACE O MINULÉM VÝVOJI SBD

Předchozí rok se vyvíjel v ekonomické oblasti podobným způsobem jako v uplynulých letech a to především ve znamení uzávěrkových prací za minulé účetní období. Byly uzavřeny inventury a zahájeny kroky na pokud možno bezchybné provedení účetního auditu. Technický útvar připravoval nové a projekčně rozpracované investiční akce a zabýval se jejich dalším výhledem na aktuální rok a následující období. Byly vykonány přípravy na další investice nejen v oblasti zateplení objektů ale i další finančně náročnější akce. Byla projednána rekapitulace závěrů ze shromáždění delegátů. Dalším probíraným úsekem byl průběh topné sezony, příspěvky a obsah našich www. stránek. Zhodnotili jsme stav na úseku výtahů včetně řešení připomínek a informovali o převodech bytů do vlastnictví. V prvním čtvrtletí byly prováděny přípravy porad předsedů, členů výborů, správců a důvěrníků. V březnu byly rozesílány na samosprávy sestavy hospodářských výsledků a přehledy o čerpání dlouhodobých záloh na opravy. Na představenstvu SBD bylo projednáno a schváleno organizační zajištění jarních porad a shromáždění delegátů SBD Litoměřice. Dále byly zpracovány podklady pro výplatu funkcionářských odměn. Odměny byly rozeslány před shromážděním delegátů a dány přehledy o stavu pohledávek jednotlivých středisek bytového hospodářství vůči SBD a bankám. Na středisku bytového hospodářství v Roudnici nad Labem bylo zpracováno vyúčtování služeb za uplynulý rok, které vždy svým rozsahem a různorodostí zaměstnává řadu pracovníků ekonomického úseku. Na poradách zástupců SBD v dubnu byli tito seznámeni s činností představenstva, přípravou na shromáždění delegátů, hospodářskými výsledky SBD a v diskusi mj. podány informace o předpokládaných organizačních opatřeních, převodech bytů a investičních akcích.

V té době byl dokončen účetní audit za minulé období s výrokem auditora, že účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv, finanční situace družstva k 31. 12. 2018 nákladů a výnosů. Výsledek hospodaření je v souladu s českými účetními předpisy. Hospodářský výsledek za minulý rok byl samostatně projednán na jednání představenstva SBD k rozboru hospodaření. Na stejném zasedání SBD se představenstvo usneslo na doporučení shromáždění delegátů schválit účetní závěrku, výroční zprávu a návrh na rozdělení hospodářského výsledku. Koncem dubna bylo dokončeno a rozesláno všem bydlícím členům družstva a vlastníkům bytů ve správě SBD vyúčtování služeb, včetně přehledu případných

nedoplatků nájemného, vyúčtování služeb z minulých let a úroků z prodlení ve smyslu stanov a souvisejících vnitřních předpisů včetně platné legislativy.

12. května 2018 se konalo v Roudnici nad Labem jednání nejvyššího orgánu SBD, shromáždění delegátů. Usnesení bylo schváleno ve formě navržené představenstvem SBD. Na následujícím zasedání představenstva byly hodnoceny porady předsedů SBD a průběh shromáždění delegátů. Také byl posuzován stav vyúčtování služeb za uplynulý rok, které již v té době bylo ve své závěrečné fázi a projednán stav na úseku investic a zajištění jejich financování. Průběžně jsme vyřizovali případné reklamace vyúčtování služeb a finančně se vyrovnávali se svými členy i vlastníky bytů v naší správě. V měsíci červnu byl podán konečný přehled o vyúčtování služeb, hodnocen stav pohledávek na nájmu včetně analýzy postupu jejich vymáhání. Byly projednány závěry shromáždění delegátů.

Letní měsíce probíhaly ve znamení zajištění operativních potřeb členů a vlastníků ve správě SBD. V září jsme informovali o stavu a zajištění rozpracovaných investičních akcích, přípravě na topnou sezonu a o konečném stavu vyúčtování služeb.. Byly postupně upravovány počítačové systémy v Litoměřicích a na středisku v Roudnici n. L. , které jsou udržovány vzdáleným přístupem prostřednictvím internetu a pokračovaly práce na systémech v souvislosti s nadcházejícími změnami legislativy. Byl posouzen stav problematiky GDPR a její vliv na stávající agendu. Dále v měsíci září začaly probíhat přípravy na podzimní porady předsedů a správců. Při podzimních poradách předsedů a funkcionářů jsme informovali o činnosti představenstva, vývoji cen služeb, předpisech nájemného a předpokládaném hospodářském výsledku. Dále byly podány informace z aktuální problematiky v oblasti převodů bytů do vlastnictví, opatření k zajištění provozu výtahů a některých investičních akcích. Na následném představenstvu jsme informovali o zabezpečení topné sezony a byly projednány závěry z podzimních porad předsedů a funkcionářů. Bylo rozhodnuto, že stávající předpisy nájemného a služeb budou upraveny pro rok 2019 mimo některých individuálních změn v položce správní poplatky SBD. V listopadu bylo na programu projednání stavu na úseku investic, postupu prací, zabezpečení financí a uzavření kolektivní smlouvy na tento rok.. Závěrem roku na posledním zasedání představenstva, byl stanoven plán práce představenstva na 1. čtvrtletí 2018. Dále byly podány informace o revizích vyhrazených zařízení a stavu technických zařízení spojených s užíváním bytů na bytových střediscích. Můžeme konstatovat, že hospodářský výsledek se v

průběhu roku vyvíjel v mírně kolísavých hodnotách, ale nakonec bylo dosaženo plánovaných hodnot. Totéž lze tvrdit i o ostatních vybraných ukazatelích, rozvedených a zhodnocených v následujících kapitolách.

Skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, neměly žádný vliv na závěrečné hospodářské výsledky a majetkovou situaci SBD za loňský rok. SBD není obchodní ani vývojovou složkou. Nebyly realizovány žádné náklady v souvislosti s výzkumem a vývojem. SBD do současné doby nevlastní akcie, zatímní listy a obchodní podíly. V zahraničí nemá žádnou organizační složku. SBD nemělo žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

## 2. VÝVOJ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU

Hospodářský výsledek v loňském roce za celé SBD byl kladný ve výši 325 609,09 Kč. Největší podíl na tomto hospodářském výsledku měla střediska bytového hospodaření. U těchto středisek vznikl zisk a naopak spolu s malou ztrátou střediska správy se potom vyvinul do výsledné hodnoty. Hospodářský výsledek v sobě nese ukazatel pokrytí nákladů jednotlivých středisek výnosy z jejich činnosti. V oblasti bytového hospodářství je tvořen položkami z první části předpisu nájemného a služeb. Druhá část předpisu tvoří zálohové platby služeb, které jsou každoročně v souladu s vnitřními předpisy vyúčtovány s uhrazenými náklady na jednotlivé nájemníky. Jediné středisko, které zůstalo v kategorii střediska ostatního hospodaření je středisko správy. U střediska správy jsou výnosy tvořeny z několika zdrojů, které mají příčinnou souvislost. Jednou ročně po ukončení závěrkového období obdrželi představitelé samospráv ze středisek bytového hospodářství v Roudnici nad Labem informace o hospodářských výsledcích, aktuálním stavu dlouhodobé zálohy na opravy (DZO) a stavu základního fondu. Sestavy jsou jimi připomínkovány, případné nedostatky odstraněny a námitky objasňovány. Mezi nejdůležitější ekonomické ukazatele patří hodnoty obratu, které v minulém roce dosáhly následujících hodnot.

Celkový obrat	60 875 591,38 Kč
obrat středisek bytového hospodářství	48 480 474,23 Kč
obrat středisek ostatního hospodaření	12 395 117,15 Kč
objem přijatých záloh v BH	94 449 756,57 Kč

Z následující tabulky č. 1 vyplývá, že náklady středisek bytového hospodářství byly pokryty a naopak u mnoha středisek v této oblasti vytvořily zisk. Takto vyčíslený hospodářský výsledek bude analyticky rozdělen podle středisek, kde vznikl a navrhuje tedy jeho rozúčtování se základním fondem bytového hospodářství podle vnitřních předpisů. Středisko ostatního hospodaření skončilo celkově se ztrátou 32 503,81 Kč, Tato malá ztráta při tak velkém obratu

ukazuje na vyváženost nákladů a výnosů. Zde na tomto místě je třeba zmínit skutečnost, že plánovaný hospodářský výsledek SBD byl nastaven na nulu. Ztráta střediska správy byla zcela pokryta zisky dalších středisek bytového hospodaření. Stejně jako u celého družstva i zde svoji roli hraje střediskové rozdělení.

V rámci celého SBD je vzniklý rozdíl mezi hospodářským výsledkem a obratem 0,53 % u střediska ostatního hospodaření – 0,26 % u středisek bytového hospodaření 0,74 %. Středisko s největším obratem, středisko správy 901 zakončilo minulý rok se ztrátou 32 503,81 Kč. V loňském roce byl obrat střediska největší z jednotlivých středisek a dosáhl hodnoty 12 395 117,15 Kč. U tohoto střediska byl vzniklý rozdíl mezi hospodářským výsledkem vyjádřen výše.

Celkový hospodářský výsledek byl projednán na závěrečném rozboru hospodaření za uplynulý rok. Zde byla rozebrána struktura nákladů a výnosů jednotlivých středisek. Měsíční hospodářské výsledky jsou pravidelně projednávány na jednáních představenstva SBD, vybraných schůzí kontrolní komise SBD, bývají předmětem jednání porad funkcionářů SBD a nejvyššího orgánu SBD shromáždění delegátů. Součástí roční závěrky a výroční zprávy je i zpráva auditora o ověření účetní závěrky družstva za loňský rok. Podle názoru auditora účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2018 je v souladu s českými účetními předpisy.

Rozdělení hospodářského výsledku bylo předloženo nejvyššímu orgánu t. j. shromáždění delegátů ke schválení je součástí této výroční zprávy.

Ke konci komentáře k hospodářskému výsledku za minulý rok uvádíme stav pohledávek na nájemném, úhrad za užívání bytu a služeb svých členů a vlastníků k 31. 12. 2018

#### 1. Členové SBD

dlužný nájem	2 066 675 ,- Kč
dlužné vyúčtování služeb	56 702,- Kč
celkem	2 123 377,- Kč

#### 2. Vlastníci

dluhy na úhradách za užívání bytu atd.	395 781,- Kč
dluhy na vyúčtování služeb	9 723,- Kč
celkem	405 504,- Kč

Dlužné pohledávky jsou průběžně řešeny individuálním vnitřním režimem v závislosti na jejich výši a přijatých opatřeních.

Vývoj hospodářského výsledku po jednotlivých střediscích a měsících v průběhu minulého roku je vyjádřen v tabulce č. 1.



## TABULKA Č. 1

### Vývoj hospodářského výsledku 2018 (tis. Kč)

---

STR.	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.
<b>901</b>	12	-70	-13	-114	-110	-82	-57	14	53	149	-1	-33
<b>BF</b>	130	181	202	-82	23	73	135	153	268	358	335	358
<b>SBD</b>	142	111	189	-196	-87	-9	78	167	321	507	334	325

Vysvětlivky: 901 středisko správy  
BF střediska bytového fondu

### 3. NAPLNĚNÍ PLÁNOVANÝCH UKAZATELŮ

Zúčtované skutečnosti plánovaných ukazatelů se za loňský rok podstatně neodchýlily od předpokládaných hodnot. Při sestavování plánu jsme vycházeli z požadavků, které vyplynuly z předešlých uzavřených let. Pro uzavřený rok jsme u všech středisek naplánovali nulový hospodářský výsledek. Celkový účetní hospodářský výsledek byl kladný. Překročil v malé míře nulovou hodnotu, což odpovídá tomu, že zdroje nebyly kalkulovány pro tvorbu zisku. To se nám zdařilo především v oblasti mimořádných výnosů střediska správy. Svoji roli sehrál zisk na střediscích bytového hospodářství a malá ztráta střediska správy. Protože celkový hospodářský výsledek stavebního bytového družstva je kladný plyne z toho, že zbývající část odpovídajících výnosů do kladného hospodářského výsledku byla vytvořena na střediscích bytového hospodářství. Jejich plusový výsledek by měl být zaúčtován v souladu s vnitřními předpisy podle návrhu na jeho rozdělení. Takto zaúčtován se základním fondem bytového hospodářství může být použit jednotlivými středisky na kompenzaci cenových výkyvů s dopadem na hospodaření nebo jako mimořádný příděl do dlouhodobé zálohy na opravy. Na středisko ostatního hospodaření jako v předešlých letech od doby účinnosti novely zákona o dani z přidané hodnoty má technika krácení odpočtu neúměrně velký dopad. Troufáme si říci, že díky neustále vznikajících dalších novel vznikla nová skupina plátců DPH a to bez nároku na odpočet. Negativní vliv má podíl ekonomická, vs. neekonomická činnost a toto vše je po té kráceno vypořádacím koeficientem. Pro střediska převážně se orientující na uspokojování potřeb svých členů, což je charakterizováno jako neekonomická činnost má toto neúměrně tvrdý dopad. Dalšími novelami zákona o DPH byla mj. družstvům předepsána pro vybrané práce přenesená daňová povinnost. Legislativou byla zavedena registrace účtů pro platby DPH, elektronické přiznání a kontrolní hlášení DPH. I ostatní agendy vyžadují výstupy v elektronické podobě. Pro družstvo jako celek má toto za následek značně složitější účetní evidenci a počítačovou agendu ve vztahu k evidenci plateb obsahující daň z přidané hodnoty a ostatní daně.

Průměrný stav zaměstnanců přepočtený na skutečnost byl nižší proti loňskému roku a měl hodnotu 12,83. To odpovídá dalšímu snížení personálního obsazení střediska ostatního

hospodaření na konci roku. Ukazatel přepočtených pracovníků z ostatních osobních nákladů dosáhl hodnoty 11,48 což je hodnota zanedbatelně nižší než v předchozím období. Z toho vyplývá, že za stejný časový úsek bylo uzavřeno přibližně o 9% méně a ve finančním objemu však o 0,8 % více dohod o provedení práce, pracovní činnosti. Naopak bylo o 1% vyplaceno méně funkcionářských odměn. Osobní náklady dosáhly vzhledem k inflaci hodnot mírně zvýšených než v minulých letech. Hodnota průměrné mzdy v SBD za loňský rok dosáhla 80 % celostátní hodnoty. Průměrná mzda byla u každého zaměstnance v souladu s platovými výměry a ustanoveními kolektivní smlouvy . Z těchto důvodů se mzdové prostředky vyvíjely v souladu s plánovanými hodnotami ve vztahu k hospodářským výsledkům.

Výše správního poplatku byla stejná jako v loňském roce, byly upravovány pouze poplatky na samosprávy podle potřeb jednotlivých středisek bytového hospodářství.. Tyto poplatky jsou u vlastníků zatíženy daní z přidané hodnoty.

SBD je stále subjektem, který nemá podle zákona o účetnictví povinnost auditu. Audit se však dobrovolně podrobovalo už v minulých letech, aby byly možné pochybnosti o hospodářských ukazatelích ze strany členské základny a orgánů SBD vyvráceny. Totéž platí i o případných námitkách vzniklých mimo SBD.

Znázornění plánovaných ukazatelů, jejich skutečnost a hospodářského výsledku je zřejmé z tabulky č. 2 podle jednotlivých středisek ostatního hospodaření a středisek bytového fondu jako celku.

**TABULKA Č 2.****VYBRANÉ PLÁNOVANÉ UKAZATELE**  
**a hospodářský výsledek k 31. 12. 2018 - skutečnost (tis. Kč)**

---

	<b>Pracovníci</b>		<b>Osobní náklady</b>		<b>Hosp.výsledek</b>	
	Plán	Přep.skut.	Plán	Skutečn.	Plán	Skutečn.
<b>901</b>	13	12,83	5260	5241	0	-33
<b>BF</b>	0	0	2200	2199	0	358
<b>Celkem</b>	13	12,83	7460	7440	0	325

Vysvětlivky : 901 středisko správy

BF bytový fond

#### **4. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI SBD**

První čtvrtletí roku 2019 bude ve znamení uzávěrkových prací, příprav investičních akcí a údržby bytového fondu. Předpokládáme zpracovávání auditu a operací, které bilancují uplynulý rok nejen ve vztahu k SBD jako celku, ale i k jednotlivým střediskům ostatního a bytového hospodářství a také členům.

Provedeme uzavření hospodářského výsledku všech středisek a sestavy po té zašleme předsedům, důvěrníkům a správcům bytových hospodářství. Rovněž spolu s tím, rozesíláme přehledy o stavech a čerpání dlouhodobých záloh na opravy. Velký podíl má vyúčtování služeb t. j. vypořádání záloh obsažených v předpisu nájemného a služeb za užívání družstevního bytu. Toto se provádí na každý byt, který má SBD ve své správě. V našich podmínkách je do přehledu zpracován kompletní stav případných nedoplatků na nájemném, vyúčtování služeb a poplatku z prodlení v co možná nejvíce aktuální podobě. Složitost této operace je především v množství středisek a různorodosti dodavatelů služeb spojených s užíváním bytů. Celou situaci navíc komplikuje i zpracování podkladů pro měření tepla a jejich následné zpracování. SBD je právnickým subjektem, který podléhá vnějším vlivům a je tedy nuceno respektovat právní legislativu, daňovou agendu, obchodní právo, tzv. dodavatelské i odběratelské vztahy rámované jednotlivými smlouvami a dalšími faktory, které měly a budou mít podstatný vliv na vývoj prostředí v SBD i v letošním roce. Také v tomto roce se bude část představenstva a vedení SBD setkávat se zástupci samospráv a účastní se vybraných členských schůzí. Na jaře i na podzim plánujeme porady předsedů samospráv a domovních důvěrníků za účasti některých členů představenstva a vedení SBD. Účetní období bude oficiálně ukončeno a zhodnoceno na jednání představenstva k výsledkům hospodaření v dubnu následujícího roku. Krátce na to bude následovat zasedání nejvyššího orgánu SBD shromáždění delegátů, které rozhodne i o rozdělení hospodářského výsledku.

V oblasti nájemného je další vývoj závislý na případných změnách legislativy, přijatých v souvislosti s nájmy bytů, vyúčtování služeb, údržby a případných převodech bytů do vlastnictví.

Ve sféře bytového hospodářství budeme pokračovat v investicích do oprav, rekonstrukcí a údržby bytových objektů. Z posledního vývoje záměrů středisek bytového hospodářství je třeba říci, že vzhledem k vybavenosti klesá trend v oblasti zateplení budov spojených se sanací obvodového pláště.

V některých případech je toto spojeno s výměnou oken, opravou balkonů, lodžii a opravami střech. Proti tomu ovšem stojí značná investiční náročnost těchto akcí a při dodržení samofinancování u střediskového hospodářství je skoro vždy nutné počítat s dodatečnými zdroji. V našem případě vzhledem ke skutečnosti, že bytové objekty s větším počtem bytů jsou v naprosté většině zatepleny naše pozornost se soustředí na menší objekty. Proto v současné době počítáme s vnitrodružstevními půjčkami ve větším měřítku. Z toho vyplývá i jednotlivý důraznější dopad do předpisu nájemného a služeb v oblasti tvorby dlouhodobé zálohy dotčených středisek. Poskytnutí úvěru ovšem v mnoha případech komplikuje skutečnost kombinovaného vlastnictví. Vlastníci bytů nejsou členové SBD, tedy se jedná o jiné subjekty a z toho důvodu jim správce objektu nemůže poskytnout úvěr. Takové případy se budou muset vyřešit půjčkou. Případný úvěr musí být v některých případech z jejich strany doplacen. Další vzniklé situace budou řešeny vnitrodružstevní půjčkou nebo úvěrem banky. V průběhu celého roku SBD převádí byty do vlastnictví oprávněným žadatelům ve smyslu zákona 72/1994 Sb ve znění pozdějších předpisů. Celá situace je komplikovanější o občanský zákoník, zákon o obchodních korporacích, zákon o službách, zákon o převodu vlastnického práva atd., které podstatně mění agendy s tím spojené. Podobná situace je díky neustálým úpravám a změnám legislativy v oblasti mezd, DPH, DPPO a daně z příjmu ze závislé činnosti. Těmto vlivům přizpůsobujeme odpovídající softwarové vybavení. Pokud se týká platného zákona o převodu vlastnických práv trvá, že tyto převody bytů SBD nebude provádět.

Podle vývoje cen budeme do předpisů nájemného a služeb zapracovávat negativní vlivy v oblasti služeb a to zejména tepla a teplé užitkové vody. Jedná se o každoroční úpravy cen plynu a dalších paliv a energií. V letošním roce nepředpokládáme úpravu sazeb daně z přidané hodnoty. Všechny tyto vlivy budou mít dopad na úpravu cen uvedených služeb a čerpání

dlouhodobé zálohy.

Je otázkou jaký bude mít na SBD dopad úprava legislativy v oblastech elektronické evidence tržeb (EET) a ochrany osobních údajů tzv. GDPR, protože do současné doby není blíže známa, ale případné negativní dopady se snažíme minimalizovat.

Zřejmě i letos budou mít na SBD značný vliv neustávající změny legislativy s příslušnými úpravami, jak ve vnitřním chodu SBD, tak i v oblasti softwarového vybavení. Tyto a další změny a úpravy jsou mnohdy předmětem porad předsedů a funkcionářů SBD. V neposlední řadě ovlivňují průběh představenstva a shromáždění delegátů. Průběhy těchto akcí a přijaté závěry spolu s metodickou pomocí SČMBD pak budou zřejmě ovlivňovat vývoj SBD v nejbližším období a patrně i v následujících letech.

## **5. NÁVRH NA ROZDĚLENÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU**

Hospodářský výsledek k 31. 12. 2018	325 609,09 Kč
z toho střediska bytového hospodářství	358 112,90 Kč

### **k v y p o ř á d á n í**

rozdělení hospodářského výsledku 2018	325 609,09 Kč
základní fond bytového hospodářství	358 112,90 Kč
neuhrazená ztráta z minulých let	32 503,81 Kč