

Stavební bytové družstvo Vítkovice, Daliborova 390/54, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory
IČO 00050806, DIČ CZ 00050806
zapsáno u KS v Ostravě, OR oddíl DrXXII, vložka 8

Výroční zpráva

**o výsledcích hospodaření
za rok 2019**

Zpracoval: Ing. Jiří Revenda
ředitel Stavebního bytového družstva Vítkovice
dne 29.05.2020

I.

Charakteristika společnosti Stavební bytové družstvo Vítkovice

Název: Stavební bytové družstvo Vítkovice

Sídlo: Daliborova 390/54, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Právní forma: družstvo

IČO: 00050806

DIČ : CZ00050806

Rozhodujícím předmětem činnosti je organizování přípravy a provádění výstavby, oprav a udržování bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných služeb s užíváním.

Datum vzniku společnosti: 18.07.1959

Stavební bytové družstvo Vítkovice vzniklo jako družstvo lidové podle zák. č. 27/1959 Sb. přijetím stanov ustavující členskou schůzi dne 15.07.1959 a udělením souhlasu k jeho vzniku usnesením rady Městského národního výboru v Ostravě ze dne 17.07.1959. Předmětem činnosti družstva je správa a provoz vlastního domovního fondu, výstavba nových bytů v družstevních domech a jejich přidělování členům družstva.

Zapísovaný základní kapitál 500.000,- Kč

Základní členský vklad 300,- Kč

Statutárním orgánem Stavebního bytového družstva Vítkovice je představenstvo družstva. Jménem představenstva družstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti pověřený místopředseda nebo jiný pověřený člen představenstva. Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje předseda (místopředseda) a další člen představenstva.

Stavební bytové družstvo Vítkovice je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je opatřovat si společnou činností a společnými prostředky byty, garáže a další nebytové prostory, hospodařit s nimi a tak se podílet na uspokojování svých bytových potřeb a tím i obecného zájmu.

Stavební bytové družstvo Vítkovice je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

II. Základní údaje o majetku družstva

Průběh roku 2019 byl provázen pokračujícím procesem zakládání společenství vlastníků v jednotlivých domech SBD Vítkovice. Tento proces navazuje na roky 2018 a 2017. V roce 2019 byl dokončen proces implementace nového informačního systému, což do budoucna umožní další rozvoj služeb družstva.

Zatímco k 31.12.2016 bylo ve správě SBD Vítkovice pouze 12 společenství vlastníků, tak k 31.12.2019 bylo plnohodnotně zprovozněno ve správě družstva celkem 234 společenství vlastníků. S ohledem na pokračující převody bytů do osobního vlastnictví lze předpokládat, že průběhu následujících tří let bude společenství vlastníků založeno na prakticky všech domech SBD Vítkovice.

Velmi pozitivně lze hodnotit stabilitu klientů. Počet bytů, které odešly ze správy družstva ve sledovaném období bylo pouze 72 (toto číslo zahrnuje i převod bytů do osobního vlastnictví, které jsou již mimo správu družstva).

Podstatný a výrazně kladný dopad na fungování spravovaných domů má skutečnost, že SBD Vítkovice vykonává funkci předsedy společenství vlastníků. K 31.12.2019 družstvo vykonává tuto funkci na celkem 159 domech.

Ukazatel	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
počet bytů ve vlastnictví družstva	10 185	9 809	9 427
počet bytů ve správě družstva	12 340	12 263	12 191
počet garáží ve vlastnictví družstva	230	223	209
počet garáží ve správě družstva	282	282	282

Ve vlastnictví družstva je nadále celkem 117 bytů a 2 garáže, u kterých vykonává funkci správce jiný subjekt.

K 31.12.2019 vlastní družstvo 9 310 bytů a 209 garáží v lokalitách Bělský Les, Dubina, Hrabůvka, Mariánské Hory, Moravská Ostrava, Poruba, Vítkovice a Zábřeh.

Členským oddělením SBD Vítkovice bylo v roce 2019 ve smyslu Stanov SBD Vítkovice provedeno celkem 547 převodů majetkových a nemajetkových nájemních a členských práv, nebyla provedena žádná výměna bytů a bylo schváleno 443 podnájmů bytů. Do osobního vlastnictví bylo v roce 2019 převedeno celkem 430 bytových nebo nebytových jednotek (garáží).

Kombinace provedených převodů do osobního vlastnictví a případně vzniku nových společenství vlastníků vyvolává poměrně velké změny v některých vybraných ukazatelích uvedených v této výroční zprávě. Jedná se zejména o hodnotu dlouhodobého hmotného majetku, finanční majetek, pokles výkonů v opravách a údržbě, celkové sumy za náklady či výnosy apod. Z výše uvedených důvodů **velké množství dat uvedených v této výroční zprávě není meziročně porovnatelné** s předchozími účetními obdobími.

Ukazatel (v tis. Kč)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
pohledávky za upsaný kapitál	0	0	0
stálá aktiva	3 632 432	3 550 877	3 418 135
zásoby	0	0	0
dlouhodobé pohledávky	0	0	0
krátkodobé pohledávky	22 477	114 159	97 635
finanční majetek	213 012	132 118	123 223
ostatní aktiva	2 057	1 122	1 326
AKTIVA CELKEM	3 869 978	3 798 276	3 640 320

Krátkodobé pohledávky jsou tvořeny přefakturovanými náklady mezi SVJ a SBD, s náklady spojenými s vyúčtováním služeb objektů ve vlastnictví SBD a běžnými pohledávkami SBD daného roku.

Ukazatel (v tis. Kč)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
vlastní kapitál	2 606 089	2 634 890	2 644 668
krátkodobé závazky	43 359	143 864	109 719
dlouhodobé závazky	160 173	80 754	91 193
bankovní úvěry	1 060 354	938 765	794 671
ostatní pasiva	3	3	69
PASIVA CELKEM	3 869 978	3 798 276	3 640 320

Ve struktuře aktiv představuje dlouhodobý hmotný majetek, tj. hodnota obytných budov a příslušných zastavěných pozemků přibližně 94 % veškerého majetku. Zbýlých 6 % majetku jsou oběžná aktiva - finanční prostředky uložené na běžných, spořicíh a termínovaných účtech družstva, finanční hotovost v pokladně a hodnota pohledávek družstva.

Majetek je zabezpečen vlastním kapitálem, tj. fondem základních členských vkladů, kapitálovým fondem družstevní bytové výstavby a nedělitelným fondem celkem ve výši přibližně 73 % z celkových zdrojů krytí majetku družstva. Zbýlých 27 % představuje především nezaplacené zůstatky bankovních úvěrů, z kterých část tvoří dlouhodobé investiční úvěry na výstavbu domů, část úvěry na rekonstrukci domů. Velmi pozitivně lze hodnotit rychlost splácení bankovních úvěrů, kdy v průběhu roku byly splaceny úvěry ve výši 144 mil. Kč. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu je vykazován ve výši 91 mil. Kč. Vývoj krátkodobých závazků je ovlivněn výší přijatých záloh na služby spojené s bydlením.

III. **Hospodářský výsledek**

Hospodářský výsledek pro rok 2019 je negativně poznamenán odpisem nedobytných pohledávek, které byly v účetnictví dlouhodobě drženy. Odpisy jsou provedeny ve výši 1 677 tis. Kč. I přes nutnost řešení těchto položek je výsledek hospodaření družstva kladný a jeho zaúčtování bude provedeno vůči nedělitelnému fondu.

Rekapitulace nákladů a výnosů za období posledních tří let (v Kč):

Ukazatel	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
náklady za družstvo celkem (v Kč)	79 910 120,72	60 166 639,64	57 623 800,14
výnosy za družstvo celkem (v Kč)	83 549 151,18	56 952 317,44	60 464 968,45
hospodářský výsledek - čistý zisk (v Kč)	3 639 030,46	-3 214 322,20	2 841 168,31

Přehled nákladů a výnosů hospodaření za období posledních tří let (v tis. Kč):

Název	č.úctu	2017	2018	2019
spotřeba materiálu	501	1 881	1 372	1 021
spotřeba energie	502	236	222	220
opravy a udržování	511	37 575	13 684	9 968
cestovné	512	53	30	35
náklady na repre	513	116	122	109
ostatní služby	518	7 829	4 965	2 598
mzdové a ostatní osobní náklady	521	14 316	15 395	17 153
funkcionářské odměny	523	2 889	4 002	5 264
sociální pojištění	524	5 226	6 199	7 166
ostatní sociální pojištění	525	235	238	258
zákonné sociální náklady	527	430	438	504
ostatní sociální náklady	528	0	0	60
daň silniční	531	6	7	7
daň z nemovitosti	532	5 535	5 568	5 180
ostatní daně	538	47	104	512
smluvní pokuty	544	1	2	8
odpis pohledávek	546	53	4 881	1 677
pojištění majetku, ostatní provoz. nákl.	548	816	1 557	2 952
odpisy HIM	551	873	410	913
opravné položky	559	0	0	476
ostatní finanční náklady	568	310	253	227
ostatní mimořádné náklady	588	0	0	0
daň z příjmu	591	1 006	516	1 184
vnitronáklady	599	477	202	127
náklady celkem		79 910	60 167	57 624

Název	č.úctu	2017	2018	2019
tržby	602	35 319	35 592	41 381
tržby z prodeje	641	1	0	0
pokuty	644	256	209	235
výnosy z odepsaných pohledávek	646	24	0	0
čerpání dlouhodobých záloh	648	47 122	20 552	17 540
úrok	662	344	351	1 170
ostatní finanční výnosy	668	7	47	12
vnitrovýnosy	699	477	201	127
výnosy celkem		83 550	56 952	60 465
zisk/ztráta		3 640	-3 214	2 841

Hospodaření středisek bytového hospodářství (v Kč):

Ukazatel	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
náklady bytového hospodářství	47 610 803,92	23 327 734,70	19 403 834,87
výnosy bytového hospodářství	47 610 803,92	23 327 734,70	19 403 834,87
hospodářský výsledek - zisk	0	0	0

Hospodaření středisek bytového hospodářství vykazuje k 31.12.2019 nulový hospodářský výsledek. Družstvo v roce 2019 důsledně uplatnilo zásadu neziskovosti hospodaření s byty.

Struktura hospodářského výsledku střediska správy (v Kč):

Ukazatel	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
náklady ostatního hospodaření	32 299 316,80	36 838 904,94	38 219 965,27
výnosy ostatního hospodaření	35 938 347,26	33 624 582,74	41 061 133,58
hospodářský výsledek - zisk	3 639 030,46	-3 214 322,20	2 841 168,31

V rámci hospodářského výsledku střediska správy družstva jsou viditelné pozitivní dopady přijatých změn z let 2017 – 2019. Podařilo se minimalizovat náklady na účtu 518 – ostatní služby, kdy došlo ke změně či případně i ukončení většího množství smluv, které byly pro družstvo nevýhodné (typicky se jedná o právní služby, služby v oblasti IT apod.) či na účtů 501 – spotřeba materiálu, kdy zavedením kombinací mnoha opatření ve vnitřní organizaci práce došlo ke značnému zefektivnění a snížení nákladů na spotřebovaný materiál.

Velmi kladně lze hodnotit zavedení nových pravidel pro přidělování bytů, kdy byty vyklizené po neplatičích jsou opravovány a dále pronajímány, zatímco v minulých letech se byty prodávaly a započítávaly jednorázově do výnosů. Od druhé poloviny roku 2018, kdy tato pravidla začala platit, bylo do tohoto systému zařazeno celkem 10 bytů.

U nákladových položek dochází k růstu především u mezd a to z důvodů nutného postupného navýšování mezd, které zajišťuje stabilitu u klíčových zaměstnanců správy družstva.

IV.

Záchovná péče o majetek SBD

Opravy a údržba domovního a bytového fondu za rok 2019 (v tis. Kč):

Ukazatel	2017	2018	2019
Opravy a údržba cizí dodavatelé	37 307	13 441	9 488

Uvedené meziroční srovnání není vypovídající, neboť v rámci družstva již nejsou prováděny zásadní opravy. V případě, že je připravována oprava či rekonstrukce velkého rozsahu je vždy tato realizována až po založení společenství vlastníků na domě.

Rekapitulace úvěrů čerpaných na výstavbu či opravy bytových domů k 31.12.2019:

Nezaplacené zůstatky úvěrů na výstavbu bytových domů poklesly ze stavu 51 270 340,52 Kč na výši 44 224 245,46 Kč k 31.12.2019. Všechny tyto úvěry jsou spravovány Československou obchodní bankou, a.s.

Nezaplacené zůstatky úvěrů na opravy bytových domů poklesly z 887 494 902,66 na zůstatek ve výši 750 446 447,63 Kč k 31.12.2019.

Úvěry jsou vedeny u Československé obchodní banky, a.s., Komerční banky, a.s., Raiffeisen stavební spořitelny a.s., Wüstenrot - stavební spořitelny a.s. a Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

Nové úvěry již na družstvo čerpány nejsou, veškeré větší opravy či rekonstrukce bytových domů vyžadující financování úvěrem jsou řešeny po vzniku společenství vlastníků.

V.

Nájemné a úhrady za služby spojené s bydlením

Předpis nájemného členů družstva a příspěvku vlastníků u domů bez založené společenství vlastníků byl stanoven na rok 2019 ve výši 486 091 tis. Kč.

Dlužné nájemné k 31.12.2019:

Reálné saldo dlužného nájemného (po započtení neuhrazených plateb a nevyzvednutých přeplatků) k 31.12.2019 činí 1 898 729,- Kč.

Právním referátem SBD Vítkovice bylo v roce 2019 vykázáno, resp. podáno celkem:

Ukazatel	2017	2018	2019
žalob na nájemné	28	5	3
žalob na vyúčtování služeb	0	0	3
mimosoudních dohod	7	5	14
návrhů na exekuci	6	5	44
vystěhovaných bytů	2	6	4

Velký meziroční nárůst návrhů na exekuci je způsoben řešením nezaplacených nedoplatků z vyúčtování služeb minulých let.

Pro řešení vymáhání vyšších dlužných částek byl zvolen postup prostřednictvím výstrah před vyloučením a v krajním případě vyloučení člena družstva. Tento proces se ukazuje jako nejúčinnější a zároveň je pro družstvo i nejlevnější, neboť je zajišťován vlastními zaměstnanci. V roce 2019 bylo na základě usnesení představenstva uděleno celkem 18 výstrah před vyloučením a celkem 6 vyloučení.

Úpravy nájemného v roce 2019

V průběhu roku 2019 bylo provedeno celkem 55 změn předpisu nájemného středisek bytového hospodářství na základě přijatých usnesení členských schůzí samospráv. S účinností od 1.7.2019 byla u některých domů provedena úprava předpisu nájemného z důvodu přepočtu záloh na služby spojené s užíváním bytů.

Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu byly v roce 2019 tvořeny ve výši 21 844 061,- Kč. U domů rekonstruovaných úvěrem bylo přihlíženo k výši splátky přepočtené na plochu bytu tak, aby celková tvorba zdrojů na opravy včetně splátky úvěru nepřesáhla 40,- Kč/m² podlahové plochy bytu.

Z důvodu nezaplacených zůstatků poskytnutých vnitrodružstevních půjček středisek bytového hospodářství činí pasivní zůstatky dlouhodobých záloh na opravy a údržbu k 31.12.2019 celkem – 3 982 925,74 Kč.

K 31.12.2016 činil pasivní zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu celkem - 13 157 871,11 Kč.

Z výše uvedených údajů je vidět dlouhodobý trend splácení těchto vnitrodružstevních půjček, kdy za dobu čtyř let byl zůstatek snížen na úroveň 30 % původního stavu.

V průběhu roku 2019 se vedení družstva intenzivně situací zabývalo a u všech domů s poskytnutou vnitrodružstevní půjčkou byly přijata opatření tak, aby došlo v rámci možností domů k brzkému splacení těchto půjček.

stř.	adresa	zůstatek k 31.12.2018 (v Kč)	zůstatek k 31.12.2019 (v Kč)
4230	Gen. Janka 1156/1	-35 686,87	-
4251	Varenská 2934/22	-1 289 366,78	- 886 627,88
4252	Varenská 2935/20	-369 533,25	- 301 033,67
4253	Varenská 2936/18	-641 040,59	- 606 631,92
5220	Dr.Martínka 1157,1158,1159,1160,1161/53,55,57,59,61	-1 069 352,46	-
5430	Na Obvodu 1100/45	-3 745,73	-
6020	A.Poledníka 3/6	-217 714,87	-
6080	J. Matuška 16,15,14/16,18,20	-9 293,45	-
6340	J. Herolda 1563/4	-6 096,31	-
6470	Z. Bára 115/6	-360 465,45	- 230 670,21
6480	Z. Bára 114/4	-1 154 285,84	- 991 937,28
6600	V. Jiříkovského 140,141,142/30,32,34	-49 190,47	-
6630	V. Jiříkovského 176,177/56,58	-1 124 898,34	- 966 024,78
	Celkem	- 6 330 670,41	- 3 982 925,74

Podle vnitrodružstevních pravidel pro poskytování vnitrodružstevních půjček budou pasivní zůstatky u domů s poskytnutou vnitrodružstevní půjčkou úročeny stanovenou úrokovou sazbou a zúčtovány k tíži dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu k 30.6.2020.

VI.
Hospodaření s fondy družstva

Nedělitelný fond družstva (v Kč):

Ukazatel	Tvorba (+)	Čerpání (-)
počáteční zůstatek k 1.1.2019	18 184 324,53	
úhrada z úroků z vnitrodružstevních půjček	114 837,00	
rozdělení výnosů z úroků z vnitrodružstevních půjček		114 832,00
rozdělení z pronájmu nebytových prostor na základě usnesení SD		1 155 817,25
zúčtování hospodářského výsledku roku 2018		3 214 322,20
ostatní použití za rok 2019		139 878,00
konečný zůstatek k 31.12.2019	13 674 312,04	

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu (v Kč) :

Ukazatel	Tvorba (+)	Čerpání (-)
počáteční zůstatek k 1.1.2019	80 753 644,21	
příděl do dlouhodobé zálohy v roce 2019	21 844 061,66	
čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu v roce 2019		11 404 061,66
konečný zůstatek k 31.12.2019	91 192 906,91	

VII.
Závěr

Družstvo nevykonává žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje. Družstvo nemá organizační jednotky v zahraničí. Družstvo bude i nadále pokračovat v zajišťování správy pro domy ve vlastnictví družstva či pro domy s již ustanoveným společenstvím vlastníků. V rámci rozvoje služeb nadále dbá na komplexnost poskytovaných služeb, včetně zajištění výkonu předsedy společenství vlastníků. Velký důraz je nadále kladen na digitalizaci správy družstva, efektivnější komunikaci s klienty družstva a rychlejší poskytování potřebných informací.