

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



Výroční zpráva

**o výsledcích hospodaření
za rok 2020**

Zpracoval: Ing. Jiří Revenda
ředitel Stavebního bytového družstva Vítkovice
dne 25.05.2021

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 (také jen „SBD“) 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 opatrovat 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 hospodaření družstva

Průběh roku 2020 byl ovlivněn dopady celosvětové pandemie nemoci Covid -19. Družstvo v průběhu roku muselo přistoupit na velké množství opatření, kterými reagovalo na vyhlášení nouzového stavu v České republice a další omezující opatření. I přes všechny tyto dopady lze rok 2020 z pohledu družstva hodnotit jako stabilní. Díky přechodu na nový informační systém a velkým investicím do oblastí informačních technologií a počítačového vybavení v předešlých letech, byl možný u části zaměstnanců plynulý přechod na homeoffice. V rámci řešení vzniklé situace byl upraven způsob vyřizování požadavků klientů družstva. Některé úpravy v rámci provozu se ukazují natolik přínosné, že budou zachovány i do budoucna. Příkladem může být on-line objednávkový systém.

I v roce 2020 pokračuje proces zakládání společenství vlastníků (také jen „SV“) v domech SBD Vítkovice, ve kterých jsou splněny zákonné podmínky. Zatímco k 31.12.2016 bylo ve správě SBD Vítkovice pouze 12 společenství vlastníků, tak k 31.12.2020 bylo plnohodnotně zprovozněno ve správě družstva celkem 251 společenství vlastníků. S ohledem na pokračující převody bytů do osobního vlastnictví lze předpokládat, že během následujících dvou let budou splněny podmínky pro založení společenství vlastníků u všech zbývajících 41 domů a družstvu úspěšně dokončí proces zakládání společenství vlastníků.

Velmi pozitivně lze hodnotit stabilitu klientů. V roce 2020 neodešel ze správy družstva žádný dům. Podstatný a výrazně kladný dopad na fungování spravovaných domů má skutečnost, že SBD Vítkovice vykonává funkci předsedy společenství vlastníků. K 31.12.2020 družstvo vykonává tuto funkci na celkem 181 domech.

Ukazatel	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
počet bytů ve vlastnictví družstva	9 809	9 427	9 014
počet bytů ve správě družstva	12 263	12 191	12 191
počet garáží ve vlastnictví družstva	223	209	203
počet garáží ve správě družstva	282	282	280

Ve vlastnictví družstva je celkem 108 bytů a 2 garáže, u kterých vykonává funkci správce jiný subjekt.

K 31.12.2020 vlastní družstvo 9 014 bytů a 203 garáží v lokalitách Bělský Les, Dubina, Hrabůvka, Mariánské Hory, Moravská Ostrava, Poruba, Vítkovice a Zábřeh.

Členským oddělením SBD Vítkovice bylo v roce 2020 ve smyslu Stanov SBD Vítkovice provedeno celkem 617 převodů majetkových a nemajetkových nájemních a členských práv, nebyla provedena žádná výměna bytů a bylo schváleno 496 podnájmu bytů. Do osobního vlastnictví bylo v roce 2020 převedeno celkem 421 bytových nebo nebytových jednotek (garáží). Počet převodů družstevních podílů, povolených podnájmu i převodů do osobního vlastnictví jsou již několik let prakticky na srovnatelné úrovni.

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)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
pohledávky za upsaný kapitál	0	0	0
stálá aktiva	3 550 877	3 418 135	3 273 741
zásoby	0	0	0
dlouhodobé pohledávky	0	0	0
krátkodobé pohledávky	114 159	97 637	84 920
finanční majetek	132 118	123 223	101 250
ostatní aktiva	1 122	1 326	689
AKTIVA CELKEM	3 798 276	3 640 322	3 460 599

Krátkodobé pohledávky jsou z velké části tvořeny refakturovanými náklady mezi SV a SBD spojenými s vyúčtováním služeb objektů ve vlastnictví SBD. Klesající finanční majetek je způsoben právě účetním osamostatněním jednotlivých SV, včetně samostatného vedení účetnictví a samostatného bankovního účtu.

Ukazatel (v tis. Kč)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
vlastní kapitál	2 634 890	2 644 679	2 635 435
krátkodobé závazky	143 864	109 707	93 760
dlouhodobé závazky	80 754	91 196	68 779
bankovní úvěry	938 765	794 671	662 331
ostatní pasiva	3	69	294
PASIVA CELKEM	3 798 276	3 640 322	3 460 599

Ve struktuře aktiv představuje dlouhodobý hmotný majetek, tj. hodnota obytných budov a příslušných zastavěných pozemků přibližně 94,6 % veškerého majetku. Zbýlých 5,4 % majetku jsou oběžná aktiva - finanční prostředky uložené na běžných, spořicích 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 76 % z celkových zdrojů krytí majetku družstva. Zbýlých 24 % představuje především zůstatky na krátkodobé i dlouhodobé záloze, 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 130 mil. Kč. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu je vykazován ve výši 68,8 mil. Kč. Vývoj krátkodobých závazků je ovlivněn výší přijatých záloh na služby spojené s bydlením.

III. Hospodářský výsledek

Dosažený hospodářský výsledek roku 2020 je nejlepší za poslední období. Pozitivně se projeví trendy v úsporných opatřeních zavedených v minulých letech. Naopak na příjmové stránce se daří nacházet nové příležitosti pro družstvo. Výsledek hospodaření družstva bude zaúčtován vůči nedělitelnému fondu. Do nedělitelného fondu bude v rámci shromáždění delegátu pro rok 2021 navrženo zaúčtování částky -1 384 380,- Kč z důvodu opravy hospodářského výsledku předchozích let. Jedná se o dokrytí nákladů na správní poplatky u družstevních jednotek, které družstvo hradí v rámci předepsaných správních nákladů u jednotlivých společenství vlastníků.

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

Ukazatel	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
náklady za družstvo celkem (v Kč)	60 166 639,64	57 623 800,14	54 685 772,51
výnosy za družstvo celkem (v Kč)	56 952 317,44	60 464 968,45	59 420 743,18
hospodářský výsledek (v Kč)	-3 214 322,20	2 841 168,31	4 734 970,67

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

Název	č. účtu	2018	2019	2020
spotřeba materiálu	501	1 372	1 021	1 245
spotřeba energie	502	222	220	238
opravy a udržování	511	13 684	9 968	10 650
cestovné	512	30	35	28
náklady na reprezentaci	513	122	109	45
ostatní služby	518	4 965	2 598	2 436
mzdové a ostatní osobní náklady	521	15 395	17 153	16 353
funkcionářské odměny	523	4 002	5 264	5 723
sociální pojištění	524	6 199	7 166	6 197
ostatní sociální pojištění	525	238	258	246
zákonné sociální náklady	527	438	504	516
ostatní sociální náklady	528	0	60	112
daň silniční	531	7	7	7
daň z nemovitosti	532	5 568	5 180	4 950
ostatní daně	538	104	512	64
smluvní pokuty	544	2	8	0
odpis pohledávek	546	4 881	1 677	525
pojištění majetku, ostatní provoz. nákl.	548	1 557	2 952	2 936
odpisy HIM	551	410	913	909
opravné položky	559	0	476	0
ostatní finanční náklady	568	253	227	140
daň z příjmu	591	516	1 184	1 365
vnitřní náklady	599	202	127	0
náklady celkem		60 167	57 624	54 685

Název	č. účtu	2018	2019	2020
tržby	602	35 592	41 381	41 101
tržby z prodeje	641	0	0	0
pokuty, úroky z prodlení	644	209	235	212
výnosy z odepsaných pohledávek	646	0	0	0
čerpání dlouhodobých záloh	648	20 552	17 540	17 451
úrok	662	351	1 170	622
ostatní finanční výnosy	668	47	12	34
vnitřní výnosy	699	201	127	0
výnosy celkem		56 952	60 465	59 420
zisk/ztráta		-3 214	2 841	4 735

Hospodaření středisek bytového hospodářství vykazuje k 31.12.2020 nulový hospodářský výsledek. Družstvo v roce 2020 důsledně uplatnilo zásadu neziskovosti hospodaření s byty.

Hospodaření středisek bytového hospodářství (v Kč):

Ukazatel	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
náklady bytového hospodářství	23 327 734,70	19 403 834,87	19 993 273,51
výnosy bytového hospodářství	23 327 734,70	19 403 834,87	19 993 273,51
hospodářský výsledek	0	0	0

Struktura hospodářského výsledku střediska správy (v Kč):

Ukazatel	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
náklady ostatního hospodaření	36 838 904,94	38 219 965,27	34 692 499,00
výnosy ostatního hospodaření	33 624 582,74	41 061 133,58	39 427 469,67
hospodářský výsledek	-3 214 322,20	2 841 168,31	4 734 970,67

V rámci hospodářského výsledku střediska správy družstva jsou plně vidět pozitivní dopady přijatých úsporných opatření nastavených v předchozích letech. Podařilo se minimalizovat náklady na 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.), kdy zavedením kombinací mnoha opatření ve vnitřní organizaci práce došlo ke značnému zefektivnění a snížení nákladů na spotřebovaný materiál.

Důležitou pozitivní změnou pro poskytování služeb klientům je optimalizace pracoviště obvodní bytové správy na Krakovské ulici, která byla provedena v první polovině roku 2020.

Velmi kladně lze hodnotit zavedení nových pravidel pro přidělování bytů. Byty vyklizené po neplaticích 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 projektu zařazeno již 11 bytů.

U nákladových položek jsou rozhodující položkou náklady na mzdy pracovníků. V průběhu let 2017–2020 družstvo optimalizovalo svou organizační strukturu. Provedená optimalizace umožňuje postupné

úpravy mezd pracovníků správy družstva tak, aby mzdy byly adekvátní situaci na trhu práce u jednotlivých profesí.

Družstvo se v průběhu roku 2020 aktivně zapojilo do čerpání státních podpor v rámci podpůrných programů vyhlášených v souvislosti s pandemií Covid-19.

Jiný výsledek hospodaření minulých let byl na účet 426 zaúčtován jako oprava hospodářského výsledku za rok 2018.

IV.

Záchovná péče o majetek SBD

Opravy a údržba domovního a bytového fondu za rok 2020 (v tis. Kč):

Ukazatel	2018	2019	2020
Opravy a údržba dodavatelé	13 441	9 488	10 287

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 realizována až po založení společenství vlastníků na domě.

Rekapitulace úvěrů čerpaných na výstavbu či opravy bytových domů k 31.12.2020:

Nezaplacené zůstatky úvěrů na výstavbu bytových domů poklesly ze stavu 44 224 245,46 Kč na výši 36 950 597,92 Kč k 31.12.2020. Všechny tyto úvěry jsou spravovány Československou obchodní bankou, a.s.

Nezaplacené zůstatky úvěrů na opravy bytových domů poklesly z 750 446 447,63 na zůstatek ve výši 625 380 863,40 Kč k 31.12.2020.

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

Nové úvěry již na družstvo čerpány nejsou, vyjma úvěrů, kterými se refinancují stávající úvěry, u kterých toto refinancování je možno a jejichž úrokové sazby nejsou pro družstvo výhodné. Veškeré větší opravy či rekonstrukce bytových domů vyžadující financování novým 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 založeného společenství vlastníků byl stanoven na rok 2020 ve výši 463 640 tis. Kč.

Dlužné nájemné k 31.12.2020:

Ke konci roku 2020 evidovalo družstvo celkovou dlužnou částku nájemného ve výši 2 759 968,50 Kč. Naopak přeplatky činily 858 386,- Kč. Saldo dlužného nájemného dosahovalo k 31.12.2020 částky 1 901 582,50 Kč. Při meziročním srovnání (k 31.12.2019 činilo toto saldo výše 1 898 729,- Kč) se jedná o naprosto zanedbatelný rozdíl ve výši 2 853,50 Kč.

Lze konstatovat, že v roce 2020 nebyly evidovány žádné zásadní dopady na platby nájemného spojené s pandemií Covid-19. Tento stav byl dosažen i díky intenzivní a individuální práci s problematickými nájemníky, kdy se SBD snaží najít rychlé a účinné řešení vzniklé situace.

Právním referátem SBD Vítkovice bylo v roce 2020 vykázáno, resp. podáno celkem:

Ukazatel	2018	2019	2020
žalob na nájemné	5	3	8
žalob na vyúčtování služeb	0	3	0
mimosoudních dohod	5	14	6
návrhů na exekuci	5	44	2
vystěhovaných bytů	6	4	1

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 2020 bylo na základě usnesení představenstva uděleno celkem 19 výstrah před vyloučením a celkem 8 vyloučení. V rámci podaných žalob prakticky vždy u soudu družstvo uspěje s předloženým návrhem, problémem je však následná vymahatelnost rozsudku u předlužených osob.

V roce 2020 bylo rovněž podáno 6 přihlášek buď do nově vzniklých insolvenčních řízení nebo do již probíhajících řízení, u nich došlo ke vzniku nových dluhů na nájmu bytu a zálohách na služby spojené s nájmem bytu. V rámci meziročního srovnání byl rok 2019 výjimečný jednorázovým dořešením dlužníků předchozích let.

Vnitrodružstevní půjčky

Z důvodu nezaplacených zůstatků poskytnutých vnitrodružstevních půjček středisek bytového hospodářství činí pasivní zůstatky dlouhodobých záloh na opravy a údržbu k 31.12.2020 celkem částku 2 899 591,09 Kč u celkem 6 hospodářských středisek. Pro srovnání k 31.12.2016 činil pasivní zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu celkem částku 13 157 871,11 Kč.

V průběhu roku 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. Nové vnitrodružstevní půjčky již nejsou realizovány.

středisko	adresa	31.12.2018 (v Kč)	31.12.2019 (v Kč)	31.12.2020 (v Kč)
4251	Varenská 2934/22	-1 289 366,78	- 886 627,88	- 606 818,88
4252	Varenská 2935/20	-369 533,25	- 301 033,67	- 261 025,67
4253	Varenská 2936/18	-641 040,59	- 606 631,92	- 522 769,77
6470	Z. Bára 115/6	-360 465,45	- 230 670,21	- 60 171,21
6480	Z. Bára 114/4	-1 154 285,84	- 991 937,028	-762 698,28
	V. Jíříkovského			
6630	176,177/56,58	-1 124 898,34	- 966 024,78	- 686 107,28

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 30.6.2021.

VI.
Hospodaření s fondy družstva

Zůstatek nedělitelného fondu družstva je stabilní a jsou vůči němu zaúčtovány jednotlivé položky jako v letech předchozích.

Nedělitelný fond družstva (v Kč):

Ukazatel	Tvorba (+)	Čerpání (-)
počáteční zůstatek k 01.01.2020	13 674 312,00	
úhrada z úroků z vnitrodružstevních půjček	90 151,00	
rozdělení výnosů z úroků z vnitrodružstevních půjček		90 151,00
rozdělení výnosů z pronájmu nebytových prostor a společných částí domu		3 240 256,51
zúčtování hospodářského výsledku roku 2020	2 841 168,31	
konečný zůstatek k 31.12.2020	13 275 223,80	

Snížení stavu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu je dán, jako u jiných ekonomických ukazatelů, vznikem společenství vlastníků a jejich účetním osamostatněním.

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu (v Kč):

Ukazatel	Tvorba (+)	Čerpání (-)
počáteční zůstatek k 01.01.2020	91 195 767,15	
příděl do dlouhodobé zálohy v roce 2020	15 161 061,25	
čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu v roce 2020		37 577 623,89
konečný zůstatek k 31.12.2020	68 779 204,51	

VII.
Závěr

Družstvo nevykonává žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje a nemá organizační jednotky v zahraničí. SBD Vítkovice bude i nadále pokračovat v zajišťování správy pro domy ve vlastnictví družstva a pro domy s 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, efektivní, vstřícnou a seriózní komunikaci s klienty družstva. Prioritou pro následující období je zajištění velmi kvalitních služeb pro členy družstva s důrazem na spokojené a klidné bydlení.