

Stavební bytové družstvo Vítkovice
Daliborova 390/54, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory
zapsáno u KS v Ostravě, OR oddíl DrXXII, vložka 8
IČ 00050806, DIČ CZ00050806



Výroční zpráva

**o výsledcích hospodaření
za rok 2021**

Zpracoval: Ing. Jiří Revenda
ředitel Stavebního bytového družstva Vítkovice
dne 29.04.2022

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 schůzí 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. Družstvo zastupuje ve všech záležitostech předseda představenstva, který jedná a podepisuje způsobem zapsaným do veřejného rejstříku. Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva, v pořadí stanoveném představenstvem. Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda a místopředseda představenstva nebo dva místopředsedové.

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 provozu a hospodaření družstva

Průběh roku 2021 byl nadále ovlivněn pokračující pandemií nemoci Covid -19. Družstvo v průběhu roku nadále při provozu bylo ovlivněno velkým množstvím omezujících opatření. I přes všechna tato omezení a restriktivní opatření lze rok 2021 z pohledu družstva hodnotit jako stabilní. Díky vhodnému internímu informačnímu systému a velkým investicím do oblasti informačních technologií a počítačového vybavení v předešlých letech, je možno velkou část agendy zajišťovat i přes vzdálené přístupy např. při práci 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.

Pozitivně lze hodnotit skutečnost, že družstvo i přes restriktce dané pandemií Covid – 19 bylo schopno připravit a schválit v červnu 2021 na shromáždění delegátů aktualizované znění stanov družstva, a tak splnit zákonnou povinnost novelizace v předepsaném termínu. Dne 07.10.2021 proběhly v souladu se stanovami družstva řádné volby do představenstva a kontrolní komise družstva. Dle aktualizovaného znění stanov bylo zvoleno 7 členů představenstva a 4 členové kontrolní komise.

I v roce 2021 pokračoval 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 31.12.2021 bylo plnohodnotně zprovozněno ve správě družstva celkem 271 společenství vlastníků. Aktuálně není SV založeno pouze u 21 hospodářských středisek družstva. U těchto domů se předpokládá založení SV v průběhu následujících let, a to po splnění zákonných podmínek.

Velmi pozitivně lze hodnotit stabilitu klientů V roce 2021 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 31.12.2021 družstvo vykonává tuto funkci na celkem 206 společenství vlastníků.

Ukazatel	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
počet bytů ve vlastnictví družstva	9 427	9 014	8 491
počet bytů ve správě družstva	12 191	12 191	12 191
počet garáží ve vlastnictví družstva	209	203	194
počet garáží ve správě družstva	282	280	279

K 31.12.2021 vlastní družstvo 8 491 bytů a 194 garáží v lokalitách Bělský Les, Dubina, Hrabůvka, Mariánské Hory, Moravská Ostrava, Poruba, Vítkovice a Zábřeh.

Ve vlastnictví družstva je 96 bytů a 2 garáže, u kterých vykonává funkci správce jiný subjekt.

Členským oddělením SBD Vítkovice bylo v roce 2021 ve smyslu Stanov SBD Vítkovice provedeno celkem 698 převodů majetkových a nemajetkových nájemních a členských práv, nebyla provedena žádná výměna bytů a bylo schváleno 531 podnájmu bytů. Do osobního vlastnictví bylo v roce 2021 převedeno celkem 533 bytových nebo nebytových jednotek (garáží). Počet převodů družstevních podílů, povolených podnájmu i převodů do osobního vlastnictví je pro rok 2021 vyšší než v letech předchozích, a to přibližně o 10 %, resp. o 25 % u převodů jednotek do osobního vlastnictví. Toto

navýšení je dáno mimo jiného ukončením splacení úvěrů a tím i jednodušší administraci převodu bytu do vlastnictví.

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)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
stálá aktiva	3 418 135	3 273 741	3 093 119
krátkodobé pohledávky	97 637	84 920	66 475
finanční majetek	123 224	101 250	92 248
ostatní aktiva	1 326	688	514
AKTIVA CELKEM	3 640 322	3 460 599	3 252 356

Krátkodobé pohledávky jsou z velké části tvořeny náklady na služby, které jsou každoročně vyúčtovány s nájemci družstevních jednotek a tyto pohledávky jsou kryty naopak krátkodobými přijatými zálohami, které se projevují v rámci krátkodobých závazků. Klesající finanční majetek je způsobený již zmiňovaným účetním osamostatněním jednotlivých SV, včetně samostatného vedení účetnictví a samostatného bankovního účtu.

Ukazatel (v tis. Kč)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
vlastní kapitál	2 644 679	2 635 435	2 586 179
krátkodobé závazky	109 707	93 760	56 659
dlouhodobé závazky	91 196	68 779	74 334
bankovní úvěry	794 671	662 331	532 859
ostatní pasiva	69	294	2 325
PASIVA CELKEM	3 640 322	3 460 599	3 252 356

Ve struktuře aktiv představuje dlouhodobý hmotný majetek, tj. hodnota obytných budov a příslušných zastavěných pozemků přibližně 95 % veškerého majetku. Zbylých 5 % 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 79 % z celkových zdrojů krytí majetku družstva. Zbylých 21 % 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 splacení bankovních úvěrů, kdy již několik let po sobě družstvo doplatí ročně úvěry ve výši přibližně 130 mil. Kč. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu je vykazován ve výši 74,3 mil. Kč. Vývoj krátkodobých závazků je ovlivněn výší přijatých záloh na služby spojené s bydlením a opět jeho intenzivní snížení je dáno zakládáním SV a jejich účetním osamostatněním.

III. Hospodářský výsledek

Dosažený hospodářský výsledek roku 2021 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.

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

Ukazatel	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
náklady za družstvo celkem (v Kč)	57 623 800,14	54 685 772,51	51 862 240,89
výnosy za družstvo celkem (v Kč)	60 464 968,45	59 420 743,18	57 897 161,35
hospodářský výsledek (v Kč)	2 841 168,31	4 734 970,67	6 034 920,46

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

Název	č. účtu	2019	2020	2021
spotřeba materiálu	501	1 021	1 245	927
spotřeba energie	502	220	238	309
opravy a udržování	511	9 968	10 650	6 950
cestovné	512	35	28	30
náklady na reprezentaci	513	109	45	50
ostatní služby	518	2 598	2 436	2 237
mzdové a ostatní osobní náklady	521	17 153	16 353	16 871
funkcionářské odměny	523	5 264	5 723	5 591
sociální pojištění	524	7 166	6 197	7 209
ostatní sociální pojištění	525	258	246	211
zákonné sociální náklady	527	504	516	665
ostatní sociální náklady	528	60	112	151
daň silniční	531	7	7	8
daň z nemovitosti	532	5 180	4 950	4 728
ostatní daně	538	512	64	42
smluvní pokuty	544	8	0	3
odpis pohledávek	546	1 677	525	405
pojištění majetku, ostatní provoz. nákl.	548	2 952	2 936	3 016
odpisy HIM	551	913	909	888
opravné položky	559	476	0	0
ostatní finanční náklady	568	227	140	123
daň z příjmu	591	1 184	1 365	1 448
vnitřní náklady	599	127	0	0
náklady celkem		57 624	54 685	51 862

Název	č. účtu	2019	2020	2021
tržby	602	41 381	41 101	42 208
tržby z prodeje	641	0	0	1
pokuty, úroky z prodlení	644	235	212	165
čerpání dlouhodobých záloh	648	17 540	17 451	15 011
úrok	662	1 170	622	512
ostatní finanční výnosy	668	12	34	0
vnitřní výnosy	699	127	0	0
výnosy celkem		60 465	59 420	57 897
zisk/ztráta		2 841	4 735	6 034

Hospodaření středisek bytového hospodářství vykazuje k 31.12.2021 nulový hospodářský výsledek. Družstvo v roce 2021 důsledně uplatnilo zásadu neziskovosti hospodaření s byty.

Hospodaření středisek bytového hospodářství (v Kč):

Ukazatel	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
náklady bytového hospodářství	19 403 834,87	19 993 273,51	15 604 241,18
výnosy bytového hospodářství	19 403 834,87	19 993 273,51	15 604 241,18
hospodářský výsledek	0	0	0

Struktura hospodářského výsledku střediska správy (v Kč):

Ukazatel	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
náklady ostatního hospodaření	38 219 965,27	34 692 499,00	36 257 999,71
výnosy ostatního hospodaření	41 061 133,58	39 427 469,67	42 292 920,17
hospodářský výsledek	2 841 168,31	4 734 970,67	6 034 920,46

V rámci hospodářského výsledku střediska správy družstva jsou plně vidět pozitivní dopady přijatých úsporných opatření aplikovaných od roku 2017. Velmi pozitivně se na hospodaření správy družstva projevuje zajišťovaný výkon funkce předsedy společenství vlastníků.

Velmi kladně lze hodnotit zavedení nových pravidel pro přidělování bytů. 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 projektu zařazeno již 13 bytů.

U nákladových položek jsou rozhodující položkou náklady na mzdy pracovníků. V průběhu let 2017–2021 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 2021 aktivně zapojilo do čerpání státních podpor v rámci podpůrných programů vyhlášených v souvislosti s pandemií Covid-19.

IV.

Záchovná péče o majetek SBD

Opravy a údržba domovního a bytového fondu za rok 2021 (v tis. Kč):

Ukazatel	2019	2020	2021
Opravy a údržba dodavatelé	9 488	10 287	6 720

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 31.12.2021:

Nezaplacené zůstatky úvěrů na výstavbu bytových domů poklesly ze stavu 36 950 597,92 Kč na výši 29 776 476,98 Kč k 31.12.2021. Všechny tyto úvěry jsou spravovány Československou obchodní bankou, a.s.

Nezaplacené zůstatky úvěrů na opravy bytových domů poklesly z 625 380 863,40 na zůstatek ve výši 503 082 097,81 Kč k 31.12.2021.

Úvěry jsou vedeny u Československé obchodní banky, a.s., Komerční banky, a.s., Raiffeisen stavební spořitelny a.s., MONETY 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 2021 ve výši 439 915 034,- Kč.

Dlužné nájemné k 31.12.2021:

Ke konci roku 2021 evidovalo družstvo celkovou dlužnou částku nájemného ve výši 2 899 369,70 Kč. Naopak přeplatky činily 1 623 173,- Kč. Saldo dlužného nájemného dosahovalo k 31.12.2021 částky 1 276 196,70 Kč.

Lze konstatovat, že v roce 2021 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 2021 vykázáno, resp. podáno celkem:

Ukazatel	2019	2020	2021
žalob na nájemné	3	8	10
žalob na vyúčtování služeb	3	0	0
mimosoudních dohod	14	6	6
návrhů na exekuci	44	2	3
vystěhovaných bytů	4	1	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 2021 bylo na základě usnesení představenstva uděleno celkem 6 výstrah před vyloučením a celkem 1 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 2021 byly rovněž podány 2 přihlášky buď do nově vzniklých insolvenčních řízení nebo do již probíhajících řízení, u nichž 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. U let 2020 a 2021 jsou meziroční změny naopak naprosto minimální.

Vnitrodružstevní půjčky

Z důvodu nezaplacených zůstatků poskytnutých vnitrodružstevních půjček středisek bytového hospodářství činí pasivní zůstatky dlouhodobých záloh na opravy a údržbu k 31.12.2021 celkem částku 1 766 379,15 Kč u celkem 5 hospodářských středisek. V průběhu roku 2021 došlo ke splacení další vnitrodružstevní půjčky na středisku 6470 – Z. Bára 115/6. U dalších středisek byla přijata opatření tak, aby došlo v rámci možností domů k brzkému splacení těchto půjček. Nové vnitrodružstevní půjčky již nejsou realizovány.

středisko	adresa	31.12.2019 (v Kč)	31.12.2020 (v Kč)	31.12.2021 (v Kč)
4251	Varenská 2934/22	- 886 627,88	- 606 818,88	- 530 608,82
4252	Varenská 2935/20	- 301 033,67	- 261 025,67	- 189 947,67
4253	Varenská 2936/18	- 606 631,92	- 522 769,77	- 425 546,99
6470	Z. Bára 115/6	- 230 670,21	- 60 171,21	0
6480	Z. Bára 114/4	- 991 937,028	- 762 698,28	- 369 143,82
	V. Jiříkovského			
6630	176,177/56,58	- 966 024,78	- 686 107,28	- 251 131,85

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 30.06.2022.

VI. Hospodaření s fondy družstva

Zůstatek nedělitelného fondu družstva je stabilní a jsou vůči němu zaúčtovány jednotlivé položky jako v letech předchozích. Všechny níže uvedené operace jsou provedeny na základě usnesení shromáždění delegátů SBD Vítkovice z června 2021.

Nedělitelný fond družstva (v Kč):

Ukazatel	Tvorba (+)	Čerpání (-)
počáteční zůstatek k 01.01.2021	13 275 223,80	
úhrada z úroků z vnitrodružstevních půjček	67 951,00	
rozdělení výnosů z úroků z vnitrodružstevních půjček		67 951,00
rozdělení výnosů z pronájmu nebytových prostor a společných částí domu		3 667 565,80
zúčtování hospodářského výsledku roku 2020	4 734 970,67	
zúčtování hospodářského výsledku z minulých let		1 384 380,00
konečný zůstatek k 31.12.2021	12 958 248,67	

Změna stavu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu je velmi intenzivně ovlivněna, 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 01.01.2021	68 779 204,51	
příděl do dlouhodobé zálohy v roce 2021	25 091 595,54	
čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu v roce 2021		19 537 280,11
konečný zůstatek k 31.12.2021	74 333 519,94	

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. Družstvo velmi intenzivně zkoumá nové obchodní příležitosti pro svůj rozvoj. 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.