

**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 2022**

**Zpracoval: Ing. Jiří Revenda**  
**ředitel Stavebního bytového družstva Vítkovice**  
**dne 03. 05. 2023**

## 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.

**Zapísaný 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 2022 lze charakterizovat jako provozně velmi náročný. Především počátek roku byl nadále ovlivněn dopady pandemie nemoci Covid -19. Od února 2022 pak velké provozní dopady měl agresivní vpád ruských vojsk na Ukrajinu. Reálným dopadem na družstvo byl především růst cen energií a s tím spojené zvyšování nákladů. Dále se na provozu projevil nedostatek stavebních materiálů s následnými posuny termínů oprav a revitalizací. V neposlední řadě se v rámci provozu družstva projevila inflace opět s dopadem na růst nákladů prakticky ve všech položkách hospodaření. I přes všechny výše popsané vlivy lze z pohledu družstva hodnotit rok 2022 jako stabilní. Nadále je věnována velká pozornost oblasti informačních technologií, jejich neustálé modernizaci a zefektivňování.

I v roce 2022 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 31.12.2022 bylo plnohodnotně zprovozněno ve správě družstva celkem 281 společenství vlastníků. Aktuálně není SV založeno pouze u 12 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 2022 neodešel ze správy družstva žádný dům, naopak jeden dům do správy družstva přibyl. Podstatný a výrazně kladný dopad na fungování spravovaných domů má skutečnost, že SBD Vítkovice vykonává funkci předsedy společenství vlastníků. K 31.12.2022 družstvo vykonává tuto funkci na celkem 222 společenství vlastníků. Velmi pozitivním trendem je, že družstvo se stává předsedou SV i na domech, kde má minimální nebo dokonce žádnou majetkovou účast.

<b>Ukazatel</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
počet bytů ve vlastnictví družstva	9 014	8 491	7 808
počet bytů ve správě družstva	12 191	12 191	12 199
počet garáží ve vlastnictví družstva	203	194	185
počet garáží ve správě družstva	280	279	279

K 31.12.2022 vlastní družstvo 7 808 bytů a 185 garáží v lokalitách Bělský Les, Dubina, Hrabůvka, Mariánské Hory, Moravská Ostrava, Poruba, Vítkovice a Zábřeh.

Ve vlastnictví družstva je 88 bytů a 2 garáže, u kterých vykonává funkci správce jiný subjekt.

Členským oddělením bylo provedeno v roce 2022 ve smyslu Stanov SBD Vítkovice celkem 675 převodů majetkových a nemajetkových nájemních a členských práv, 1 výměna bytů a bylo schváleno 632 podnámů bytů. Do osobního vlastnictví bylo v roce 2022 převedeno celkem 644 bytových nebo nebytových jednotek (garáží). Evidujeme snížení počtu úplatných převodů družstevních podílů a naopak navýšení počtu podnámů, což koresponduje se současnou ekonomickou situací země. Počet převedených jednotek do osobního vlastnictví oproti minulému roku opět o 20 % stoupl, ať už z důvodu financování koupě družstevního podílu hypotékou, ukončených úvěrů na výstavbu a revitalizaci domů, obavy z budoucnosti či neznalosti výhod družstevního 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 v této výroční zprávě není možno meziročně porovnat** s předchozími účetními obdobími.

<b>Ukazatel (v tis. Kč)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
stálá aktiva	3 273 741	3 093 119	2 873 881
krátkodobé pohledávky	84 920	66 475	54 397
finanční majetek	101 250	92 248	78 456
ostatní aktiva	688	514	278
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>3 460 599</b>	<b>3 252 356</b>	<b>3 007 012</b>

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.

<b>Ukazatel (v tis. Kč)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
vlastní kapitál	2 635 435	2 586 179	2 479 266
krátkodobé závazky	93 760	56 659	39 860
dlouhodobé závazky	68 779	74 334	64 426
bankovní úvěry	662 331	532 859	423 381
ostatní pasiva	294	2 325	79
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>3 460 599</b>	<b>3 252 356</b>	<b>3 007 012</b>

Ve struktuře aktiv představuje dlouhodobý hmotný majetek, tj. hodnota obytných budov a příslušných zastavěných pozemků přibližně 95 % veškerého majetku. Zbýlých 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 82 % z celkových zdrojů krytí majetku družstva. Zbýlých 18 % 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 již několik let po sobě družstvo doplatí ročně úvěry ve výši minimálně 100 mil. Kč. Nevýčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu je vykazován ve výši 64,4 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 2022 je obdobný jako v roce předchozím. Pozitivně se projeví trendy v úsporných opatřeních zavedených v minulých letech. Naopak na příjmové straně 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	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
náklady za družstvo celkem (v Kč)	54 685 772,51	51 862 240,89	54 240 672,87
výnosy za družstvo celkem (v Kč)	59 420 743,18	57 897 161,35	59 879 980,65
hospodářský výsledek (v Kč)	4 734 970,67	6 034 920,46	5 639 307,78

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

Název	č. účtu	2020	2021	2022
spotřeba materiálu	501	1 245	927	933
spotřeba energie	502	238	309	489
opravy a udržování	511	10 650	6 950	4 466
cestovné	512	28	30	39
náklady na reprezentaci	513	45	50	76
ostatní služby	518	2 436	2 237	2 774
mzdové a ostatní osobní náklady	521	16 353	16 871	18 644
funkcionářské odměny	523	5 723	5 591	8 865
sociální pojištění	524	6 197	7 209	8 463
ostatní sociální pojištění	525	246	211	216
zákonné sociální náklady	527	516	665	682
ostatní sociální náklady	528	112	151	201
daň silniční	531	7	8	0
daň z nemovitosti	532	4 950	4 728	4 447
ostatní daně	538	64	42	26
smluvní pokuty	544	0	3	3
odpis pohledávek	546	525	405	157
pojištění majetku, ostatní provoz. nákl.	548	2 936	3 016	2 062
odpisy HIM	551	909	888	877
opravné položky	559	0	0	-570
ostatní finanční náklady	568	140	123	47
daň z příjmu	591	1 365	1 448	1 343
vnitřní náklady	599	0	0	0
<b>náklady celkem</b>		<b>54 685</b>	<b>51 862</b>	<b>54 240</b>

Název	č. účtu	2020	2021	2022
tržby	602	41 101	42 208	45 473
tržby z prodeje	641	0	1	0
pokuty, úroky z prodlení	644	212	165	185
čerpání dlouhodobých záloh	648	17 451	15 011	10 690
úrok	662	622	512	3 531
ostatní finanční výnosy	668	34	0	0
vnitřní výnosy	699	0	0	0
<b>výnosy celkem</b>		<b>59 420</b>	<b>57 897</b>	<b>59 879</b>
<b>zisk/ztráta</b>		<b>4 735</b>	<b>6 034</b>	<b>5 639</b>

Hospodaření středisek bytového hospodářství vykazuje k 31.12.2022 nulový hospodářský výsledek. Družstvo v roce 2022 důsledně uplatnilo zásadu neziskovosti hospodaření s byty.

#### Hospodaření středisek bytového hospodářství (v Kč):

Ukazatel	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
náklady bytového hospodářství	19 993 273,51	15 604 241,18	15 304 074,78
výnosy bytového hospodářství	19 993 273,51	15 604 241,18	15 304 074,78
hospodářský výsledek	0	0	0

#### Struktura hospodářského výsledku střediska správy (v Kč):

Ukazatel	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
náklady ostatního hospodaření	34 692 499,00	36 257 999,71	38 936 598,09
výnosy ostatního hospodaření	39 427 469,67	42 292 920,17	44 575 905,87
hospodářský výsledek	4 734 970,67	6 034 920,46	5 639 307,78

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.

Celý průběh roku byl dále ovlivněn neustálým tlakem na růst cen od dodavatelů. S jednotlivými dodavateli bylo průběžně jednáno a docházelo k individuálním cenovým úpravám. Část dodavatelských cen však družstvo není schopno ovlivnit – typicky ceny energií, poštovních služeb apod. a byla postupně zaváděna úsporná opatření, která tyto náklady minimalizují. Např. dochází k domluvě s klienty na výhradní emailové komunikaci místo klasického poštovního doručování. U nákladových položek jsou rozhodující položkou náklady na mzdy pracovníků.

#### IV.

### Záchovná péče o majetek SBD

#### Opravy a údržba domovního a bytového fondu za rok 2022 (v tis. Kč):

Ukazatel	2020	2021	2022
Opravy a údržba dodavatelé	10 287	6 720	4 219

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 31.12.2022:

Nezaplacené zůstatky úvěrů na výstavbu bytových domů poklesly ze stavu 29 776 476,98 Kč na výši 23 601 704,22 Kč k 31.12.2022. Všechny tyto úvěry jsou spravovány Československou obchodní bankou, a.s.

Nezaplacené zůstatky úvěrů na opravy bytových domů poklesly z 503 082 097,81 Kč na zůstatek ve výši 399 778 871,85 Kč k 31.12.2022.

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.

Jediným novým úvěrem v roce 2022 byl úvěr na dofinancování výstavby nového výtahu, a to ve výši 200 000,- Kč u domu, kde doposud nebyly splněny zákonné podmínky pro založení SV. Žádné další úvěry již na družstvo nově 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 2022 ve výši 415 635 670,- Kč.

#### Dlužné nájemné k 31.12.2022:

Ke konci roku 2022 evidovalo družstvo celkovou dlužnou částku nájemného ve výši 3 042 896,43 Kč. Naopak přeplatky činily 1 962 372,44 Kč. Saldo dlužného nájemného dosahovalo k 31.12.2022 částky 1 080 523,99 Kč.

Lze konstatovat, že v roce 2022 nebyly evidovány žádné zásadní dopady na platby nájemného spojené s pandemií Covid-19, růstem cen energií nebo růstem inflace. Tento stav byl dosažen i díky intenzivní a individuální práci s problematickými nájemníky, kdy se družstvo snaží najít rychlé a účinné řešení vzniklé situace.

Právním referátem SBD Vítkovice bylo v roce 2022 vykázáno, resp. podáno celkem:

<b>Ukazatel</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
žalob na nájemné	8	10	3
žalob na vyúčtování služeb	0	0	0
mimosoudních dohod	6	6	7
návrhů na exekuci	2	3	1
vystěhovaných bytů	1	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 2022 bylo na základě usnesení představenstva uděleno celkem 9 výstrah před vyloučením a celkem 5 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 2022 byly rovněž podány 4 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. Lze konstatovat, že výše uvedená čísla pro rok 2022 jsou prakticky totožná jako v předchozích letech.

#### **Vnitrodružstevní půjčky**

Z důvodu nezaplacených zůstatků poskytnutých vnitrodružstevních půjček středisek bytového hospodářství činí pasivní zůstatky dlouhodobých záloh na opravy a údržbu k 31.12.2022 celkem částku 942 735,04 Kč u celkem 3 hospodářských středisek. V průběhu roku 2022 došlo ke splacení dalších dvou vnitrodružstevních půjček na středisku 6480 – Z. Bára 114/4 a 6630 - V. Jiříkovského 176,177/56,58. U dalších středisek byla přijata opatření tak, aby došlo v rámci možností domů k brzkému splacení těchto půjček. Nové vnitrodružstevní půjčky již nejsou realizovány.

<b>středisko</b>	<b>adresa</b>	<b>31.12.2020 (v Kč)</b>	<b>31.12.2021 (v Kč)</b>	<b>31.12.2022 (v Kč)</b>
4251	Varenská 2934/22	- 606 818,88	- 530 608,82	- 338 728,69
4252	Varenská 2935/20	- 261 025,67	- 189 947,67	- 154 944,39
4253	Varenská 2936/18	- 522 769,77	- 425 546,99	- 449 061,96
6480	Z. Bára 114/4	-762 698,28	- 369 143,82	0
	V. Jiříkovského			
6630	176,177/56,58	- 686 107,28	- 251 131,85	0

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 30.06.2023.



## 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 2022.

### **Nedělitelný fond družstva (v Kč):**

<b>Ukazatel</b>	<b>Tvorba (+)</b>	<b>Čerpání (-)</b>
počáteční zůstatek k 01.01.2022	12 958 248,67	
úhrada z úroků z vnitrodružstevních půjček	41 436,00	
rozdělení výnosů z úroků z vnitrodružstevních půjček		41 436,00
rozdělení výnosů z pronájmu nebytových prostor a společných částí domu		3 453 800,96
zúčtování hospodářského výsledku roku 2021	6 034 920,46	
konečný zůstatek k 31.12.2022	15 539 368,17	

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):**

<b>Ukazatel</b>	<b>Tvorba (+)</b>	<b>Čerpání (-)</b>
počáteční zůstatek k 01.01.2022	74 333 519,94	
příděl do dlouhodobé zálohy v roce 2022	11 602 718,23	
čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu v roce 2022		21 510 068,04
konečný zůstatek k 31.12.2022	64 426 170,13	

## 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.