

OZNÁMENÍ
O VÝSLEDKÁCH HLASOVÁNÍ
shromáždění delegátů
uskutečněného v souladu s ust. § 19 zákona č. 191/2020 Sb. na dálku - per rollam
ve dnech 10. – 24. listopadu 2020

K bodu programu jednání: „Kontrola plnění úkolů a usnesení z předcházejících jednání shromáždění delegátů“

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů **konstatuje**, že jeho usnesení:

- a) č. F. 6) ze dne 4. prosince 2001, kterým uložilo představenstvu družstva provádět pravidelné rozборы hospodaření družstva, které budou volně přístupné delegátům,
- b) č. C 12) ze dne 4. června 2002, kterým schválilo převody vlastnictví jednotek – bytů a nebytových prostor do vlastnictví člena družstva, který je nájemcem a který vyzval nebo vyzve družstvo k uzavření smlouvy o převodu jednotky po 30. 6. 1995, přičemž člen družstva – nájemce však musí splňovat všechny ostatní podmínky stanovené v ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v jeho platném znění, a tento převod se považuje za převod podle zákona č. 72/1994 Sb. O vlastnictví bytů, v jeho platném znění.
- c) č. D. 1) ze dne 21. června 2018, kterým se ukládá představenstvu zajistit hospodaření družstva tak, aby součástí každoročně předkládaného návrhu na rozdělení zisku družstva bylo navýšení základního členského vkladu dle čl. 8 odst. 6. platných stanov družstva o 250,-- Kč po zdanění, jsou průběžně plněna.

VÝSLEDEK HLASOVÁNÍ:

PRO - 77 delegátů disponujících 2470 hlasy, tj. 94,93 % z hlasů všech delegátů

PROTI - 0 delegátů disponujících 0 hlasy, tj. 0,00 % z hlasů všech delegátů

ZDRŽEL SE - 1 delegát disponující 23 hlasy, tj. 0,88 % z hlasů všech delegátů

NEHLASOVAL - 7 delegátů disponujících 109 hlasy, tj. 4,19 % z hlasů všech delegátů

Usnesení bylo schváleno.

K bodu programu jednání: „Změna stanov družstva“

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů:

- a) **schvaluje** změnu stanov družstva:

- 1) v Čl. 8 Základní členský vklad text odst. 1. nově zní:

Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná a činí 1.250,-- Kč.

- 2) v Čl. 10 Dodatečný členský vklad se odst. 6. ruší,

- 3) v Čl. 74 Omezení hospodaření družstva text odst. 1. nově zní:

Družstvo může rozdělit nejvýše 33 % zisku a jiných vlastních zdrojů mezi své členy

a) jsou-li splněny podmínky pro takové rozdělení stanovené obecně závaznými předpisy,

b) neohroží-li uspokojování bytových potřeb svých členů a

c) vytvoří-li fond ze zisku nejméně 30 % základního kapitálu, který nelze rozdělit mezi členy družstva

- b) v návaznosti na změnu stanov podle předchozího písmene **ruší** usnesení shromáždění delegátů č. D. 1) ze dne 21. června 2018, kterým shromáždění delegátů ukládá představenstvu družstva zajistit hospodaření družstva tak, aby součástí každoročně předkládaného návrhu na rozdělení zisku družstva bylo navýšení základního členského vkladu podle čl. 10 odst. 6. platných stanov družstva o částku minimálně 250,-- Kč po zdanění.

VÝSLEDEK HLASOVÁNÍ:

PRO - 77 delegátů disponujících 2470 hlasy, tj. 94,93 % z hlasů všech delegátů

PROTI - 0 delegátů disponujících 0 hlasy, tj. 0,00 % z hlasů všech delegátů

ZDRŽEL SE - 1 delegát disponující 23 hlasy, tj. 0,88 % z hlasů všech delegátů

NEHLASOVAL - 7 delegátů disponujících 109 hlasy, tj. 4,19 % z hlasů všech delegátů

Usnesení bylo schváleno.

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů **ukládá** představenstvu družstva zajistit hospodaření družstva tak, aby součástí každoročně předkládaného návrhu na rozdělení zisku družstva bylo rozdělení části zisku družstva mezi jeho členy odpovídající částce minimálně 250,-- Kč po zdanění/člena družstva.

VÝSLEDEK HLASOVÁNÍ:

PRO - 76 delegátů disponujících 2440 hlasy, tj. 93,77 % z hlasů všech delegátů

PROTI - 0 delegátů disponujících 0 hlasy, tj. 0,00 % z hlasů všech delegátů

ZDRŽEL SE - 2 delegáti disponující 53 hlasy, tj. 2,04 % z hlasů všech delegátů

NEHLASOVAL - 7 delegátů disponujících 109 hlasy, tj. 4,19 % z hlasů všech delegátů

Usnesení bylo schváleno.

K bodu programu jednání: „Výroční zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku za rok 2019“

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů **schvaluje** Výroční zprávu o hospodaření Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku za rok 2019 v jejím předloženém znění.

VÝSLEDEK HLASOVÁNÍ:

PRO - 77 delegátů disponujících 2470 hlasy, tj. 94,93 % z hlasů všech delegátů

PROTI - 0 delegátů disponujících 0 hlasy, tj. 0,00 % z hlasů všech delegátů

ZDRŽEL SE - 1 delegát disponující 23 hlasy, tj. 0,88 % z hlasů všech delegátů

NEHLASOVAL - 7 delegátů disponujících 109 hlasy, tj. 4,19 % z hlasů všech delegátů

Usnesení bylo schváleno.

K bodu programu jednání: „Odpisy nedobytných pohledávek družstva“

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů **schvaluje** odpis nedobytných pohledávek družstva předložených shromáždění delegátů.

VÝSLEDEK HLASOVÁNÍ:

PRO - 75 delegátů disponujících 2446 hlasy, tj. 94,00 % z hlasů všech delegátů

PROTI - 0 delegátů disponujících 0 hlasy, tj. 0,00 % z hlasů všech delegátů

ZDRŽEL SE - 3 delegáti disponující 47 hlasy, tj. 1,81 % z hlasů všech delegátů

NEHLASOVAL - 7 delegátů disponujících 109 hlasy, tj. 4,19 % z hlasů všech delegátů

Usnesení bylo schváleno.

K bodu programu jednání: „Odměna delegátů členských samospráv v období koronavirové pandemie“

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů

- a) **přiznává** po celou dobu trvání koronavirové pandemie odměnu delegátům členských samospráv podle Čl. 2 odst. 6. Zásad pro poskytování odměn členům orgánů družstva (dále jen „Zásady“) i v případě, že nebude na straně delegáta členské samosprávy splněna kterákoli ze stanovených podmínek pro vyplacení této odměny dle uvedeného ustanovení Zásad z důvodu souvisejícího s koronavirovou pandemií, a
- b) **pověřuje** představenstvo družstva posouzením důvodu nesplnění podmínek pro vyplacení odměny delegáta členské samosprávy podle předchozího písmene tohoto usnesení.

PRO - 76 delegátů disponujících 2467 hlasy, tj. 94,81 % z hlasů všech delegátů

PROTI - 0 delegátů disponujících 0 hlasy, tj. 0,00 % z hlasů všech delegátů

ZDRŽEL SE - 2 delegáti disponující 26 hlasy, tj. 1,00 % z hlasů všech delegátů

NEHLASOVAL - 7 delegátů disponujících 109 hlasy, tj. 4,19 % z hlasů všech delegátů

Usnesení bylo schváleno.

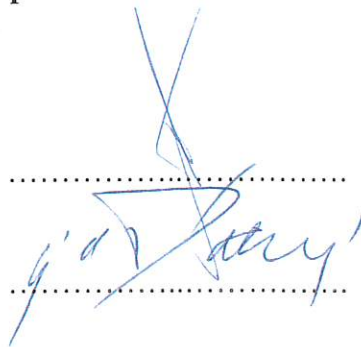
Hlasovací lístky zkontrolovali a hlasy sečetli na základě pověření představenstvem družstva:

Ve Frýdku-Místku dne 27. listopadu 2020

Vratislav Němec, předseda představenstva družstva

Ing. Dalibor Olšovský, delegát členské samosprávy č. 143

Andrea Urbancová, referent organizačně-právního úseku správy družstva

.....

.....

.....

.....

Pro jednání shromáždění delegátů dne 24. listopadu 2020

1

K bodu programu jednání: Kontrola plnění úkolů a usnesení z předcházejících jednání shromáždění delegátů

Název materiálu: usnesení shromáždění delegátů č. F. 6) ze dne 4. prosince 2001
usnesení shromáždění delegátů č. C. 12 ze dne 04.06.2002
usnesení shromáždění delegátů č. D. 1) ze dne 21. června 2018

Materiál předkládá: představenstvo družstva
za představenstvo družstva

Vratislav Němec
předseda představenstva družstva

Návrh na usnesení:

Shromáždění delegátů **konstatuje**, že jeho usnesení:

- a) č. F. 6) ze dne 4. prosince 2001, kterým uložilo představenstvu družstva provádět pravidelné rozборы hospodaření družstva, které budou volně přístupné delegátům,
- b) č. C. 12) ze dne 4. června 2002, kterým schválilo převody vlastnictví jednotek – bytů a nebytových prostor do vlastnictví člena družstva, který je nájemcem a který vyzval nebo vyzve družstvo k uzavření smlouvy o převodu jednotky po 30. 6. 1995, přičemž člen družstva - nájemce však musí splňovat všechny ostatní podmínky stanovené v ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v jeho platném znění, a tento převod se považuje za převod podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v jeho platném znění,
- c) č. D. 1) ze dne 21. června 2018, kterým se ukládá představenstvu zajistit hospodaření družstva tak, aby součástí každoročně předkládaného návrhu na rozdělení zisku družstva bylo navýšení základního členského vkladu dle čl. 8 odst. 6. platných stanov družstva o 250,-- Kč po zdanění

jsou průběžně plněna.

Odůvodnění:

Ad a) Pravidelné rozборы hospodaření družstva, jejichž provádění ukládá představenstvu družstva usnesení shromáždění delegátů č. F. 6) ze dne 4. prosince 2001, byly na pořad jednání představenstva družstva v roce 2019 zařazeny vždy po skončení kalendářního čtvrtletí poté, kdy byly známy hospodářské výsledky družstva za něj. Bylo to 25. února 2019 („Výsledky hospodaření družstva za rok 2018 (předběžné)“), 29. dubna 2019 („Výsledky hospodaření družstva za rok 2018, včetně vyjádření auditora“), 27. května 2019 („Hospodaření družstva v I. čtvrtletí roku 2019“), 23. září 2019 („Hospodaření družstva k 30.06.2019“) a 18. listopadu 2019 („Hospodaření družstva k 30.09.2019“). Hospodaření družstva v posledním čtvrtletí roku 2019 bylo projednáváno v rámci výsledků hospodaření družstva za celý kalendářní rok 2019 na jednání představenstva družstva uskutečněných 21. září 2020.

Ad b) Představenstvo družstva realizuje stejně jako v předcházejících letech převody bytů do vlastnictví v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v jeho platném znění, a v souladu se zákonem č. 311/2013 Sb. a v souladu s usnesením shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku č. C. 12) ze dne 4. června 2002 průběžně všem oprávněným žadatelům, kteří splňují veškeré podmínky pro převod bytu do vlastnictví jak podle obecně platných právních norem, tak i vnitřních předpisů družstva, včetně uvedeného usnesení shromáždění delegátů. Bylo tomu tak i v roce 2019.

Ad c) V návrhu na rozdělení zisku družstva po zdanění za rok 2019, který je předložen ke schválení delegátům členských samospráv je, kromě jiného, navrženo použití části vytvořeného zisku družstva za rok 2019 na navýšení základního členského vkladu všem členům družstva o 250,- Kč po zdanění, avšak pouze za předpokladu, že by nebyla schválena změna stanov družstva spočívající na zrušení navýšování základního členského vkladu členů družstva a na místo něj zavedení možnosti rozdělení části zisku vytvořeného družstvem v předcházejícím kalendářním roce tak, jak to umožňuje změna zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, ve znění pozdějších předpisů, která vstoupila v účinnost dne 1. července 2020.

Představenstvo družstva projednalo jeho průběžné plnění popisovaných usnesení shromáždění delegátů a svým usnesením ze dne 21. září 2020 doporučuje shromáždění delegátů schválit výše uvedený návrh jeho usnesení.

Předložený materiál, včetně návrhu usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku.

2

Pro jednání shromáždění delegátů dne 24. listopadu 2020

K bodu programu jednání: Změna stanov družstva

Název materiálu: Změna stanov Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

Materiál předkládá: představenstvo družstva
za představenstvo družstva

Vratislav Němec
předseda představenstva družstva

Návrh usnesení:
Shromáždění delegátů:

a) **schvaluje** změnu stanov družstva:

- 1) v Čl. 8 Základní členský vklad text odst. 1. nově zní:
Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná a činí 1.250,-- Kč.
- 2) v Čl. 10 Dodatečný členský vklad se odst. 6. ruší,
- 3) v Čl. 74 Omezení hospodaření družstva text odst. 1. nově zní:
Družstvo může rozdělit nejvýše 33 % zisku a jiných vlastních zdrojů pouze mezi své členy
 - a) jsou-li splněny podmínky pro takové rozdělení stanovené obecně závaznými předpisy,
 - b) neohrozí-li uspokojování bytových potřeb svých členů a
 - c) vytvoří-li fond ze zisku nejméně 30 % základního kapitálu, který nelze rozdělit mezi členy družstva.

b) v návaznosti na změnu stanov podle předchozího písmene **ruší** usnesení shromáždění delegátů č. D. 1) ze dne 21. června 2018, kterým shromáždění delegátů ukládá představenstvu družstva zajistit hospodaření družstva tak, aby součástí každoročně předkládaného návrhu na rozdělení zisku družstva bylo navýšení základního členského vkladu podle čl. 10, odst. 6. platných stanov družstva o částku minimálně 250,- Kč po zdanění.

Odůvodnění:

Usnesením shromáždění delegátů družstva č. B. 1) ze dne 15. června 2017 bylo rozhodnuto o změně jeho stanov. Kromě jiného byla upravena znění, resp. texty jejich Čl. 8 odst. 1. stanovující výši základního členského vkladu a nově byl doplněn v Čl. 10 odst. 6. tohoto znění: „Dojde-li k navýšení základního členského vkladu podle ust. Čl. 8 odst. 6. těchto stanov, sníží se o stejnou částku dodatečný členský vklad u členů družstva – nájemců družstevních bytů či družstevních nebytových prostor a tato částka jim bude družstvem vyplacena ve výplatním termínu pro vyúčtování služeb za kalendářní rok, ve kterém došlo ke snížení dodatečného členského vkladu.“ Účelem této změny stanov bylo, aby alespoň část zisku vytvářeného každoročně družstvem mohla být rozdělena mezi jeho členy, a to formou navýšení základního členského vkladu, když přímé rozdělení a vyplacení zisku bytového družstva mezi jeho členy tehdy platná právní úprava neumožňovala.

V souladu se schválenou výše uvedenou změnou stanov družstva a s usnesením shromáždění delegátů č. D. 1) ze dne 21. června 2018 byl delegátům členských samospráv družstva každoročně na jednání shromáždění delegátů předkládán návrh rozdělení zisku družstva, jehož součástí byl vždy návrh na zvýšení základního členského vkladu z části vytvořeného zisku družstva za uplynulý kalendářní rok ve výši 250,-- Kč (po zdanění – odvodu srážkové daně).

Poslanci a senátoři Parlamentu České republiky reflektovali na požadavek nemalé části bytových družstev v České republice, která vytvářejí opakovaně zisk a nemohla tento, nebo alespoň jeho část, rozdělit přímo mezi své členy, když v rámci změny zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) provedené zákonem č. 163/2020 Sb. umožnili prostřednictvím ust. § 750 rozdělit mezi členy bytového družstva alespoň část jeho zisku.

Dosavadní každoroční rozdělování části zisku družstva mezi jeho členy prostřednictvím zvyšování základního členského vkladu bylo tedy realizováno pouze proto, že obecně platné právní předpisy dosud neumožňovaly přímé rozdělování a vyplácení ani části zisku bytového družstva mezi jeho členy. Výše popsanou právní úpravou účinnou od 1. července 2020 byla tato překážka odstraněna a umožňuje družstvu rozdělovat a vyplácet omezenou část jím vytvářeného zisku mezi jeho členy způsobem, který má oproti navyšování základního členského vkladu několik zásadních výhod:

- 1) výplatu rozdělované části zisku družstva je možno realizovat přímo bez nutnosti dalších právních jednání předepsaných vnitřními předpisy družstva a obecně závaznými předpisy (snižování dodatečného členského vkladu, zápis zvýšeného základního členského do obchodního rejstříku podmíněný oslovením věřitelů družstva, opakovaným zveřejněním informace o zvýšení základního členského vkladu a dalšími podmínkami stanovenými novelami ZOKu schválenými v roce 2020),
- 2) prostřednictvím přímého rozdělování části zisku družstva mezi jeho členy dojde k „okamžitému“ faktickému vyplacení příslušné finanční částky všem členům družstva (při dosavadním zvyšování základního členského vkladu z části vytvořeného zisku družstva došlo u „nebydlících“ členů družstva k navýšení hodnoty základního členského vkladu, přičemž částku odpovídající tomuto navýšení by členové družstva získali až při jejich ukončení členství v družstvu a s tím spojeném vyplacení jejich družstevního podílu rovnajícího se základnímu členskému vkladu) a
- 3) dosavadní zvyšování základního členského vkladu se v předchozích letech stávalo terčem kritických připomínek v tom smyslu, že sledovaným cílem postupného navyšování základního členského vkladu je snižování zájmu o členství v družstvu, a to zejména u členů družstva – nájemců družstevních bytů či družstevních nebytových prostor, kteří za účelem zachování členství v družstvu po převodu jimi užívaných družstevních jednotek do vlastnictví, museli rok od roku doplácet vyšší částku hodnoty základního členského vkladu; takovýto úmysl nesledovalo v minulosti ani představenstvo družstva ani správa družstva a možnost přímého rozdělování části zisku družstva mezi jeho členy, namísto dosavadního zvyšování základního členského vkladu bude takovéto případné výklady eliminovat.

Doporučení:

Na základě skutečností popsaných v odůvodnění **doporučuje** představenstvo družstva shromáždění delegátů předložený návrh usnesení **schválit**.

Předložený materiál, včetně návrhu usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku.

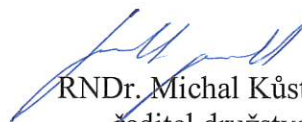
3

Pro jednání shromáždění delegátů dne 24. listopadu 2020

K bodu programu jednání: Výroční zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku za rok 2019

Název materiálu: Výroční zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku za rok 2019
(text usnesení)

Materiál předkládají: správa družstva
za vedení správy družstva


RNDr. Michal Kůstka
ředitel družstva

představenstvo družstva
za představenstvo družstva


Vratislav Němec
předseda představenstva družstva

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů **schvaluje** Výroční zpráva o hospodaření Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku za rok 2019 v jejím předloženém znění.

Odůvodnění:

Podle ustanovení Čl. 55 Shromáždění delegátů odst. 23. dle platných stanov družstva patří do výlučné působnosti shromáždění delegátů, kromě jiného:

- „d) projednávat zprávy představenstva družstva a kontrolní komise o činnosti družstva,*
- f) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,*
- k) rozhodovat o rozdělení zisku, nebo úhradě ztráty.“*

Na základě výše citovaných ustanovení platných stanov družstva jsou na jednání nejvyššího orgánu družstva – shromáždění delegátů každoročně předkládány k projednání, příp. k jejich schválení příslušné dokumenty, které dohromady tvoří výroční zprávu o činnosti družstva za příslušný kalendářní rok.

Na jednání nejvyššího orgánu družstva - shromáždění delegátů je každoročně zařazována rovněž zpráva o činnosti družstva za účelem seznámení členů družstva s činností správy družstva a představenstva družstva v posledním skončeném kalendářním roce. Tato zpráva je předkládána členům družstva prostřednictvím delegátů členských samospráv.

Pro jednání shromáždění delegátů v roce 2020, naplánované představenstvem družstva na 24. listopadu 2020, byly v návaznosti na výše citovaná ustanovení platných stanov družstva vypracovány „Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku za rok 2019“, „Výroční zpráva o hospodaření Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku za rok 2019“ a „Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky za rok 2019 pro členy družstva Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, Družstevní 844, Místek, 738 01 Frýdek-Místek, IČ: 000 90 891“, které jsou ve formě příloh k tomuto materiálu předkládány k jejímu projednání nejvyšším orgánem družstva.

Materiály, které jsou přílohou k tomuto materiálu byly projednány na 19. jednání představenstva družstva uskutečněném dne 21. září 2020. Na tomto jednání představenstva družstva bylo rovněž

přijato usnesení, kterým představenstvo družstva doporučuje shromáždění delegátů schválit Výroční zprávu o hospodaření Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku za rok 2019, jejíž součástí je i návrh na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2019, v jejím předloženém znění.

Přílohy:

- č. 1 – Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku za rok 2019
- č. 2 – Výroční zpráva o hospodaření Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku za rok 2019
- č. 3 – Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky za rok 2019 pro členy družstva Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, Družstevní 844, Místek, 738 01 Frýdek-Místek, IČ: 000 90 891

Předložený materiál není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku.

Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku za rok 2019
(dále jen „Zpráva o činnosti družstva za rok 2019“)

Vážené delegátky, vážení delegáti,

ve výlučné působnosti nejvyššího orgánu družstva – shromáždění delegátů, jehož jste členy, je, kromě jiného, také projednávání zpráv o činnosti družstva. Děje se tak každý rok, když pravidelně dostáváte zprávu o činnosti družstva za skončený kalendářní rok. Ta má 2 oddělené části – část popisující činnost správy družstva a část popisující činnost představenstva družstva a jím zřízených pomocných orgánů – komisí. Přestože zpráva není v jednotlivých tématech v ní obsažených rozváděna do detailů (v takovém případě by musela mít až několik set stran), umožňuje utvořit si obraz o reálné činnosti družstva.

Činnost družstva v jejím nejširším pojetí je z hlediska právního určení působnosti bytových družstev, kromě správy vlastního majetku, především činnost správce bytového fondu. Tato činnost se skládá ze tří základních oblastí – ekonomické, technické a organizačně-právní. Každá z těchto oblastí zahrnuje celou škálu různých činností, přičemž ve všech 3 oblastech existují činnosti prováděné povinně na základě obecně závazného předpisu a činnosti prováděné dobrovolně na základě rozhodnutí osob, pro které jsou prováděny, resp. orgánů zastupujících tyto osoby.

Pozice družstva jako správce bytového fondu se v posledních letech posiluje. Ze strany spravovaných společenství vlastníků jednotek je družstvo stále častěji oslovováno dotazy či žádostmi, aby vykonávalo funkci statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek – předsedy společenství vlastníků v domech spravovaných družstvem. V roce 2019 převzalo tuto funkci v 11 případech. Kromě toho je družstvo oslovováno také zvenčí, a to nejen společenstvími vlastníků jednotek, ale i jinými subjekty žádostmi o nabídku správy a v některých případech i žádostmi o výkon funkce statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek – předsedy společenství vlastníků. Tento trend je jedním z důkazů zvyšující se důvěry veřejnosti v družstvo a jím zajišťované činnosti. Správa družstva i představenstvo družstva věnuje trvalou pozornost kvalitě i rozsahu všech družstvem poskytovaných služeb, aby stávající trend byl nejen zachován, ale i dále prohlubován.

Zpráva o činnosti družstva za rok 2019 je jedním z podkladů, které by měly ujistit členy družstva, že činnost družstva je prováděna v souladu s oprávněnými zájmy jeho členů. Zpráva je Vám – delegátky a delegáti – předkládána nejen proto, abyste se sami s jejím obsahem seznámili, ale zejména proto, abyste zprávu projednali na schůzích svých členských samospráv a v případě jakýchkoli doplňujících či upřesňujících dotazů nebo připomínek k této zprávě a k činnostem v ní popsáním tyto dotazy či připomínky předali na správu družstva nebo představenstvu družstva. Na základě Vaší zpětné reakce bude případně zpráva upravena (doplněna či pozměněna) a na dotazy bude odpovězeno na jednání shromáždění delegátů.

Smlouvy o dílo

(Lenka Šebáková, referent technického úseku)

V roce 2019 připravili referenti technického úseku správy družstva k projednání a následnému uzavření 49 smluv o dílo v souladu s požadavky objednatele - společenství vlastníků jednotek spravovaných družstvem. **Celkový objem takto sjednaných prací činil 21.268.709,- Kč, včetně DPH.**

Tabulka č. 2: Opravy, modernizace a rekonstrukce většího rozsahu realizované na domech za období od 01.01.2019 do 31.12.2019

(zpracovala: Lenka Šebáková, referent technického úseku)

Opravy, modernizace a rekonstrukce většího rozsahu realizované v domech spravovaných družstvem za období od 01.01.2019 do 31.12.2019			
1.	U Alejského dvora 1187, Šenov	Výměna vstupních dveří	39 618,00 Kč
2.	K Hájku 2982 - 2984	Výměna kabelových rozvodů STA	50 167,00 Kč
3.	Jirásková 566 - 567	Výměna ITN	58 890,00 Kč
4.	Škarabelova 560 - 561	Výměna vodoměrů	58 898,00 Kč
5.	Tolstého 2375 - 2376	Nátěr střechy	66 000,00 Kč
6.	M. Chasáka 3142	Výměna ITN	71 425,00 Kč
7.	Mánesova 475	Výměna dorozumívacího systému	71 425,00 Kč
8.	Jirásková 566 - 567	Výměna vodoměrů	76 443,00 Kč
9.	J. Čapka 3092 - 3094	Malování společných prostor	77 424,00 Kč
10.	Cihelní 578 - 579	Oprava a nátěr podlah v garážích	78 752,00 Kč
11.	M. Chasáka 3149	Výměna ITN	80 730,00 Kč
12.	Frýdecká 1019, Vratimov	PD – Revitalizace bytového domu	82 000,00 Kč
13.	Cihelní 575 - 576	Mytí fasády	83 421,00 Kč
14.	Mánesova 468 - 469	Výměna 2 ks vchodových dveří	86 250,00 Kč
15.	Jirásková 570 - 571	Čištění odvětracích systémů	87 615,00 Kč
16.	Sedliště 299	PD – Revitalizace bytového domu	96 000,00 Kč
17.	Nošovice 225	PD – Revitalizace bytového domu	96 000,00 Kč
18.	Novodvorská 3063, Dr. M. Tyrše 3104 - 3105	Oprava vstupních podest a zadních vstupů	96 002,00 Kč
19.	Lidická 1692 - 1693	PD – Zateplení domu	98 000,00 Kč

Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku za rok 2019

20.	Jirásková 570 - 571	Rekonstrukce poštovních schránek	108 246,00 Kč
21.	Žermanice 77	PD – Revitalizace bytového domu	116 160,00 Kč
22.	Rychaltice 197	PD – Revitalizace bytového domu	116 160,00 Kč
23.	Kunčičky u Bašky 246	PD – Revitalizace bytového domu	116 160,00 Kč
24.	Lidická 1692 - 1693	Zateplení domu	123 420,00 Kč
25.	Garáže Na Aleji	Oprava střechy	127 340,00 Kč
26.	Novodvorská 3072 - 3073, Dr. M. Tyrše 3101 - 3102	Výměna ITN	127 874,00 Kč
27.	Frýdlantská 1787 - 1789	Výměna dorozumívacího systému	128 800,00 Kč
28.	Novodvorská 3051	Mytí fasády	135 976,00 Kč
29.	K Hájku 2982 - 2984	Malování společných prostor	136 346,00 Kč
30.	Novodvorská 3063, Dr. M. Tyrše 3104 - 3105	Výměna dorozumívacího systému	140 916,00 Kč
31.	Janáčková 157	Malování společných prostor	142 595,00 Kč
32.	Dobrovského 3095 - 3096	Výměna vstupních dveří	148 350,00 Kč
33.	Horymírova 368 - 369	Výměna části ležaté kanalizace	151 800,00 Kč
34.	Jirásková 570 - 571	Rekonstrukce odvětracích nadstaveb	163 875,00 Kč
35.	Novodvorská 3074 - 3075	Výměna PVC ve společných prostorech	173 012,00 Kč
36.	Novodvorská 3063, Dr. M. Tyrše 3104 - 3105	Výměna vstupních dveří	228 850,00 Kč
37.	K Sedlištím 353, Lískovec	Vybudování ČOV	229 170,00 Kč
38.	J. Božana 3134 - 3136	Výměna PVC ve společných prostorech	229 943,00 Kč
39.	Janáčková 157	Výměna PVC ve společných prostorech	229 983,00 Kč
40.	Bruzovská 420 - 422	Výměna části ležaté kanalizace	263 350,00 Kč
41.	Jirásková 570 - 571	Mytí fasády	336 103,00 Kč
42.	Družstevní 220 - 221, Brušperk	Oprava zateplení	342 436,00 Kč
43.	K Hájku 2982 - 2984	Mytí fasády	420 185,00 Kč
44.	1. Máje 1796 - 1798	Výměna topných těles	598 955,00 Kč
45.	K Sedlištím 353, Lískovec	Zhotovení splaškové kanalizace	809 901,00 Kč
46.	Jirásková 568	Výměna výtahu	1 129 185,00 Kč
47.	Frýdecká 1019, Vratimov	Revitalizace bytového domu	1 675 800,00 Kč
48.	Sedliště 299	Revitalizace bytového domu	1 899 327,00 Kč
49.	Malý Koloredov 560 - 566	Rekonstrukce instalačních šachet	9 263 431,00 Kč
finanční objem celkem v Kč, včetně DPH			21 268 709,00 Kč

Výtahy

(Libuše Boháčová, referent technického úseku)

Bytové domy s 5 a více podlažími jsou od jejich výstavby vybaveny osobními výtahy. V posledních letech dochází k instalaci výtahů i do některých méněpodlažních domů. Ve výškových domech bývají k dispozici i výtahy nákladní, které umožňují obyvatelům stěhování nábytku a jiných objemnějších věcí.

Ve vlastnictví, spoluvlastnictví a správě družstva bylo v roce 2019 **123 bytových domů s 275 výtahy**. Správa družstva prostřednictvím jednotlivých referentů technického úseku zajišťuje administrativu spojenou se servisem a běžnou údržbou výtahů, včetně veškerých jejich oprav (drobných i větších). K tomu, aby výtahy byly udržovány v úrovni bezpečného provozu, je nutná aktivní spolupráce provozovatele výtahů, a to zejména v oblasti odstraňování zjištěných provozních rizik při pravidelných tříměsíčních kontrolách. Rovněž probíhají odborné zkoušky, a to ve tříletých intervalech, a inspekční prohlídka v šestiletých intervalech. U výtahů, které prošly kompletní výměnou se inspekční prohlídka provádí 9 let od zahájení provozu.

V současné době družstvo spolupracuje s 10 různými zhotoviteli rekonstrukcí výtahů, z nichž je ve většině bytových domů zhotovitelem firma OTIS a.s.

Vlastníci některých bytových domů, které nebyly vybaveny výtahy uvažují o možnosti vybudování osobních výtahů, a to s možností dotací až 50 %, které vyhlásilo Ministerstvo pro místní rozvoj, a to v rámci programu „*Bytové domy bez bariér*“. Jsou-li k tomu stavebně technické předpoklady, družstvo bude spolupracovat s projektanty a firmami, které žádosti o dotace vypracovávají.

Družstvo má prostřednictvím Svazu českých a moravských bytových družstev uzavřenou pojistnou smlouvu s pojišťovnou Kooperativa, a.s. mimo jiné i na všechny výtahy, které spadají do správy družstva. Finanční škody na výtazích, které vznikají vandalstvím či poškozením např. po úderu blesku se tak mohou uplatňovat u této pojišťovny. Ve většině případů dochází ke kladnému vyřízení škodné události.

U mnoha bytových domů ve správě družstva jsou již zastaralé výtahy vyměněny za bezpečnější a modernější. Tím se značně zhodnotilo bydlení lidí v takto revitalizovaných domech.

Výměny vodoměrů a rozúčtování nákladů na dodávky SV a TV

(Bc. Michaela Alexovičová, referent technického úseku)

Od května roku 2017 došlo na technickém úseku správy družstva k dokončení organizační změny, spočívající v rozdělení všech činností vodohospodáře mezi jednotlivé referenty technického úseku podle jejich přidělených rajónů. V praxi to znamená, že veškerou problematiku týkající se vodoměrů, změny vlastníků, pravidelné i nepravidelné výměny vodoměrů, reklamaci u dodavatelské firmy, odečet naměřených hodnot, zapsání údajů do systému družstva, podkladů pro rozúčtování nákladů na dodávky SV a TUV řeší s klienty příslušný referent technického úseku.

S dokončením uvedené organizační změny se zástupci domů seznámili nejpozději v prosinci 2019. Kdy proběhly ve všech družstvem spravovaných společenstvích vlastníků pravidelné roční odečty a prostřednictvím pověřených zástupců domů na základě dohod o provedení práce nebo dohod o pracovní činnosti byly provedeny odečty jednotlivých vodoměrů, je-

jich zápis do odečtových listů, kontroly funkčnosti vodoměrů, včetně vyčíslení spotřeb a zajištění podpisu uživatele.

Protože ne ve všech domech probíhá odečet vodoměrů bez problémů a ubývá zájemců z řad obyvatel domů ochotných věnovat svůj čas této práci, zajišťuje tuto činnost i stále častěji družstvo svými proškolenými a osvědčenými „odečtáři“, kteří jsou zatím ochotni tyto činnosti vykonávat za velmi nízké odměny.

Rovněž převod údajů z písemné podoby v odečtových listech provádí méně zástupců domů. Zajišťuje družstvo tento prostřednictvím zaměstnanců technického úseku. Náklady za tento převod jsou také ve výhodných, minimálních cenách.

Negativním a velmi problematickým trendem při odečtech nejen vodoměrů je meziroční nárůst počtu nezpřístupněných bytových jednotek, kdy je nutné kontaktovat uživatele/vlastníky doporučenou výzvou k umožnění vstupu do bytové jednotky, či písemného zaslání čísel měřidel a jejich stavů k rukám příslušného referenta technického úseku. V řadě případů uživatel/vlastník nespolupracuje a odečet se nepodaří zajistit. V takovém to případě se vlastník vystavuje nebezpečí **postihu**, dle § 6, odst. 4 zákona č. 67/2013 Sb., o službách, v jeho platném znění, tzn., že se spotřební složka stanoví na trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky.

V roce 2019 zajistili referenti technického úseku v domech spravovaných družstvem výměnu **183 ks** bytových (poměrových) vodoměrů na **studenou vodu** a **630 ks** bytových (poměrových) vodoměrů na **teplou vodu**. Pro srovnání uvádíme údaje provedených výměn v roce 2017, kdy bylo vyměněno **6.399 ks** bytových vodoměrů **studené vody** a **4.551 ks** bytových vodoměrů na **teplou vodu**. Tato poměrně náročná výměna byla až na výjimky provedena. A všechna data vyplývající z výměn zavedena do systému družstva.

Proto bychom chtěli touto cestou všem uživatelům/vlastníkům velmi poděkovat za spolupráci při výměně vodoměrů.

Čistírny odpadních vod (Markéta Klančíková)

Z téměř 300 družstvem spravovaných bytových domů má 8 z nich vybudovanou čističku odpadních vod. Ve všech 8 případech se jedná o mimoměstské lokality, ve kterých není vybudována obecní nebo jiná centrální kanalizace, na kterou by se mohly domy napojit. Pro takové případy byla stanovena zákonná povinnost vybudování čističek odpadních vod.

Družstvem je zajišťován pravidelný měsíční dohled nad správnou funkcí čističek firmou Sineko Engineering s.r.o. (vždy za přítomnosti referenta technického úseku správy družstva), odběry vzorků ve stanovených intervalech a jejich analýzy Zdravotním ústavem se sídlem v Ostravě a Zkušební laboratoří Paskov společnosti Labtech s.r.o. a vývozy kalů firmou Kulhánek (§ 92 zákona o vodách). Výsledky míry znečištění a objemu vypouštěných odpadních vod podává družstvo vodoprávnímu úřadu zasláním prostřednictvím integrovaného systému (ISPOP) vždy k 15.02. za předchozí kalendářní rok (ust. § 126 odst. 6 vodního zákona).

V některých lokalitách však čističky odpadních vod vykazovaly nevyhovující hodnoty látek, které vyplývají z Rozhodnutí o vypouštění odpadních vod do toků, které vydal Magistrát

města Frýdku-Místku, odboru životního prostředí a hospodářství a rozbory odpadních vod překračovaly stanovené normy. Proč tomu tak bylo a jaká opatření byla přijata?

Správné fungování čističek odpadních vod závisí, kromě jiného, na jejich pravidelné údržbě, kterou provádějí zaškolení zástupci domů, ale také na dodržování zásad pro vypouštění odpadů z jednotlivých domácností. Bohužel ze strany některých obyvatel dotčených domů nejsou tyto pokyny dodržovány, v důsledku čehož dochází k již zmíněnému zvýšenému obsahu jednotlivých látek nad povolené limity. Proto bytovým domům vznikly vyšší náklady na údržbu ČOV, na domy byly vyvěšeny letáčky se sdělením, co mohou a nesmí vylévat a vhazovat do toalet.

Revize a kontroly plynoinstalačních zařízení a rozvodů (Markéta Klančíková, referent technického úseku)

Povinné provádění revizí a kontrol plynových zařízení určuje stanovuje každému provozovateli odběrného plynového zařízení (např. plynové kotle, spotřebiče), který nese odpovědnost za škody způsobené provozem plynového zařízení. Prováděcím předpisem stanovujícím podrobnosti k provádění revizí a kontrol plynových zařízení, včetně všech náležitostí o zpracování příslušných protokolů, stanovuje vyhláška č. 85/1978 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Kontroly a revize plynových zařízení provádějí jménem družstva jeho zaměstnanci pan Pavel Kutíš a pan Ivan Horpyniuk, kteří jsou proškolení k obsluze zařízení, ovládají bezpečnostní předpisy a požární řád jejichž způsobilost byla ověřena organizací státního odborného dozoru (TIČR). Výsledky provedených kontrol a revizí plynových zařízení se zapisují do příslušných protokolů či zpráv s identifikačními údaji provádějícího pracovníka, datem a rozsahem provedené kontroly, nebo revize, a s uvedením případných zjištěných závad a datem, do kdy musí být zjištěné závady odstraněny.

Dle příslušných obecně závazných norem se revize plynových zařízení provádějí jednou za tři roky a každoročně se provádějí kontroly ve všech bytových jednotkách, nebytových prostorech a společných částech bytových domů, nejen ve správě družstva. Revize zařízení jsou výchozí (§ 6) - provádí se vždy před uvedením nových plynových zařízení do provozu nebo po jejich rekonstrukci a provozní (§ 7) - vykonává se v pravidelných intervalech 1x za 3 roky revizním technikem, rozumí se jimi celkové posouzení zařízení, při kterém se prohlídkou, vyzkoušením, popřípadě i měřením zjišťuje provozní bezpečnost a spolehlivost zařízení nebo jeho. Kontrolou zařízení je posouzení, zda stav provozovaného zařízení odpovídá požadavkům bezpečnosti práce a technických zařízení a požadavkům požární ochrany.

Od 01.07.2019 musí plynové hadice splňovat dle TPG 704 01 Z1 odstavec 8.2.2. a ČSN EN 1775 životnost 50 let a odolnost proti vysokým teplotám EN 14800, 30 minut – teplota 650 stupňů. Pokud tento požadavek tento požadavek nesplňují, např. pryžové hadice, musí být před místem jejich připojení nainstalována protipožární armatura a nadprůtoková pojistka. (životnost pryžové hadice je stanovena výrobcem na 10 let). Proto se revizní technici v roce 2019 zaměřovali na plynové hadice a jejich výměny.

Zákazník je mj. povinen "udržovat odběrné plynové zařízení v takovém stavu, aby se nestalo příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob, a v případě zjištění závady tuto bez zbytečného odkladu odstranit".

Družstvo nejen jako vlastník nebo spoluvlastník nemovitostí, ale i jako správce bytového fondu zajišťuje veškeré předepsané technické kontroly, prohlídky a revize rozvodů plynu a odběrných plynových zařízení ve všech bytových jednotkách, nebytových prostorech a společných částech bytových domů, nejen ve správě družstva. Revize plynových zařízení se provádějí také v nájemních bytech družstva při každé změně jejich nájemce.

Ceník prací:

- revize plynových rozvodů 140,- Kč/bytová jednotka
- revize plynového spotřebiče v jednotce 0,- Kč
- kontrola plynových rozvodů 120,- Kč/bytová jednotka
- kontrola spotřebiče 0,- Kč/bytová jednotka
- měření typu „B“ (měření CO-oxidu uhelnatého, revize, kontrola 140,- Kč/ bytová jednotka
- plynová kotelna do 50 kW 450,- Kč/kotelna
- cestovné (je účtováno pouze pro mimoměstské domy-vesnické lokality) 10,- Kč/km

Uvedené ceny jsou bez DPH (21 %)

Tabulka č. 3: Kontroly a revize odběrných plynových zařízení a příslušenství zajištěné správou družstva v období 01.01.2019 – 31.12.2019
(zpracovala: Markéta Klančíková, referent technického úseku)

poznámky: OPZ = odběrná plynová zařízení	Družstevní domy	Společenství vlastníků jednotek	Družstvem nespravované objekty	Celkem	Cena celkem (bez DPH)
	[počet]	[počet]	[počet]	[počet]	[Kč]
Kontroly OPZ	5	3.014	24	3.043	365.160,00
Revize OPZ	16	4.569	0	4.585	641.900,00
Kontroly + revize celkem	21	7.583	24	7.628	1.007.060,00
Měření typu „B“	2	236	0	238	33.320,00
Plynová kotelna do 50kW	1	12	0	13	5.850,00
Celkem					1.046.230,00

Elektrorevize a revize hromosvodů

(Zbyněk Pěkník, referent technického úseku)

Revize elektroinstalace ve společných prostorách bytových domů a revize hromosvodových soustav jsou prostřednictvím vlastního odborně proškoleného zaměstnance prováděny bytovým družstvem v bytových domech ve vlastnictví nebo ve správě bytového družstva již od roku 2004 a byly prováděny i v roce 2019. V roce 2019 bylo, v souladu s předloženým plánem, provedeno více revizí než v roce 2018.

Při provádění stavebních úprav v bytové jednotce jednotlivými vlastníky a uživateli s jakýmkoli zásahem do elektroinstalace je družstvem vyžadováno provedení elektrorevize a následné dodání revizní zprávy správě družstva.

Ceny elektrorevizí a revizí hromosvodů prováděných družstvem nejsou od roku 2004 zvyšovány.

**Tabulka č. 4: Elektrovizy a revize hromosvodů zajištěné správou družstva v roce 2019
(Zbyněk Pěkník, referent technického úseku)**

Elektrovizy a revize hromosvodů zajištěné správou družstva v roce 2019			Celková cena (bez DPH)
	[počet domů]	[počet bytů/svodů]	[Kč]
Revize ve společných prosto-	54	1741	191.510,00
Revize hromosvodů	52	228	25.080,00
Revize celkem	54	1969	216.590,00

***Odečty stavů ITN a rozúčtování nákladů na vytápění dle náměrů ITN
(Zbyněk Pěkník, referent technického úseku)***

Družstvo zajišťuje prostřednictvím proškolených odečitatelů a také prostřednictvím internetové sítě, případně ve spolupráci s certifikovanými společnostmi odečtů náměrů ITN, které jsou základním podkladem pro následně prováděné rozúčtování nákladů na vytápění.

Odečty náměrů ITN a následné rozúčtování nákladů na vytápění jsou službami, které družstvo a jiné subjekty poskytují za úplatu. Družstvo nezvyšovalo cenu za provedení odečtů ITN a následné rozúčtování nákladů na vytápění pro spravované bytové domy již od roku 2005.

U odpařovacích indikátorů topných nákladů účtuje družstvo za 1 odečet 46,- Kč bez DPH. Odpařovací ITN byly v roce 2019 instalovány v 11 bytových domech s celkovým počtem 2 149 ks indikátorů. Tyto odpařovací indikátory by měly být v nejbližší době nahrazeny elektronickými indikátory topných nákladů.

U elektronických indikátorů topných nákladů účtuje družstvo za 1 odečet částku v rozsahu 18,-Kč až 40,- Kč bez DPH v závislosti na způsobu jejich odečtu (vizuální, dálkový). Tyto ceny jsou účtovány u 84 bytových domů s celkovým počtem 11 821 ks ITN. Průměrná cena vychází 28,85 Kč bez DPH za jeden indikátor topných nákladů.

Za provedení odečtů náměrů ITN v závěru roku 2018 a následné rozúčtování nákladů na vytápění za rok 2018 vyúčtovalo družstvo v roce 2019 částku 409.897,- Kč bez DPH. V této částce je zahrnuta i cena 5.790,- Kč bez DPH za provádění rozdělení nákladů dle indikátorů topných nákladů v bytových jednotkách, ve kterých došlo v průběhu zúčtovacího období (kalendářního roku 2019) ke změně vlastníka bytové jednotky (při jednotkové ceně 30,- Kč za jeden indikátor a počtu indikátorů 193 ks).

Odečty ITN provedené v závěru roku 2019 jsou spolu s rozúčtováním nákladů na vytápění za rok 2019 předmětem fakturace v roce 2020.

V současné době je ve správě Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku celkem 65 bytových domů s dálkovým odečtem ze společných prostor (v 11 případech i s odečtem vodoměrů) a 7 bytových domů s odečtem prostřednictvím internetové sítě (ve čtyřech případech i s odečtem vodoměrů). V roce 2020 je v plánu pokračování v realizacích dalších výměn, resp. přechodů na dálkové odečty nejen ITN, ale i vodoměrů.

Tabulka č. 5: Rozúčtování nákladů na teplo za rok 2018 prostřednictvím náměrů ITN
(Zbyněk Pěkník, referent technického úseku)

Domy s neustaveným společenstvím vlastníků		Domy s ustaveným společenstvím vlastníků		Domy nespravované družstvem		Všechny domy celkem		Vyúčtovaná cena za rozúčtování nákladů na teplo za rok 2018 prostřednictvím náměrů ITN
[Počet domů]	[Počet ITN]	[Počet domů]	[Počet ITN]	[Počet domů]	[Počet ITN]	[Počet domů]	[Počet ITN]	[Kč]
2	45	91	13.709	2	216	95	13.970	409.897,--

Fotovoltaika

(Zbyněk Pěkník, referent technického úseku)

Družstvo provozuje na střeše areálu správy družstva od roku 2012 fotovoltaickou elektrárnu zapojenou do distribuční sítě společnosti ČEZ, a.s. Za elektřinu vyrobenou touto fotovoltaickou elektrárnou dostává družstvo ročně více, než 100.000,- Kč. Za rok 2019 vyrobila fotovoltaická elektrárna celkem 26,187 MWh. Celkový výnos z provozu fotovoltaické elektrárny za rok 2019 činí 154.162,87 Kč. Ve srovnání s předchozím rokem 2018 byla výroba elektřiny v roce 2019 v důsledku méně příznivých klimatických podmínek nižší o 0,353 MWh a také výkupní cena elektřiny, kterou stanovuje Energetický regulační úřad ve svém Cenovém rozhodnutí, byla v roce 2019 ve srovnání s touto cenou v roce 2018 nižší o 0,221 Kč/kWh (výkupní cena v roce 2018 byla 6,108 Kč/kWh, v roce 2019 byla 5,887 Kč/kWh). Obě uvedené skutečnosti pak měly za následek výnosy z provozu fotovoltaické elektrárny v roce 2019 nižší o 7.943,45 Kč ve srovnání s rokem 2018. Pro rok 2020 je stanovena jednotková cena za výkup elektrické energie ve výši 5,984 Kč/kWh.

Ekonomická oblast

(zpracovala: Ing. Renata Kaňáková, vedoucí ekonomického úseku)

Vedení účetnictví družstvu a společenstvím vlastníků jednotek a s ním souvisejících daňových agend

Základní činností správy družstva je v ekonomické oblasti vedení účetnictví jak samotného družstva, tak i vedení komplexní ekonomické agendy pro družstvem spravovaná společenství vlastníků. Za zaměstnance družstva a jeho funkcionáře provádí referenti ekonomického úseku správy družstva výpočet daně z příjmů fyzických osob, odvod na zdravotní a sociální pojištění. Rovněž zpracovávají měsíční předpisy úhrad spojených s užíváním družstevních, nájemních bytů a nebytových jednotek (tj. nájemného a plnění s nájmem spojených). Ekonomický úsek správy družstva také odpovídá za správný výpočet a odvod daně z příjmů právnických osob, DPH, daně silniční a daně z nemovitostí.

Hospodářský výsledek družstva za rok 2019

Hospodářský výsledek družstva patří mezi jednu z nejdůležitějších informací, které jsou předkládány shromáždění delegátů. Ten byl v hospodářsko-finančním plánu družstva na rok 2019 stanoven ve výši 3.300.015 Kč, přičemž hospodářský výsledek družstva před zdaněním za tento rok činí 3.521.448,07 Kč, z čehož vyplývá, že plánovaný hospodářský výsledek družstva za rok 2019 byl splněn.

Účetnictví družstva i zpracování účetní závěrky je ověřeno auditorem, který kontroluje, zda účetnictví družstva za daný kalendářní rok bylo vedeno úplně, průkazně a správně a zda účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem o účetnictví a účetními standardy. Ve své zprávě auditor uvedl, že „účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2019 v souladu s českými účetními předpisy“.

Naplňování rizikového fondu

Rizikový fond byl zřízen rozhodnutím shromáždění delegátů na návrh představenstva družstva za účelem vytváření finanční rezervy družstva určené k sanování škod vzniklých v souvislosti s činností družstva. Naplňuje se rozhodnutím shromáždění delegátů na návrh představenstva družstva z části zisku družstva po zdanění odpovídající nevyčerpanému objemu mzdových prostředků dle hospodářsko-finančního plánu družstva na příslušný kalendářní rok, maximálně však do výše zisku družstva vytvořeného střediskem správy.

Tabulka č. 6: Naplňování rizikového fondu družstva v letech 2015 – 2019
(zpracovala: Ing. Renata Kaňáková, vedoucí ekonomického úseku)

	2015	2016	2017	2018	2019
	[tis. Kč]	[tis. Kč]	[tis. Kč]	[tis. Kč]	[tis. Kč]
výše přidělené částky ze zisku družstva	243	109	60	938	119
výsledná částka na rizikovém fondu	-807	-698	-638	300	419

Převody družstevních bytů do vlastnictví jejich dosavadním uživatelům (členům družstva – nájemcům)

Převod bytu do vlastnictví je podmíněn splacením zůstatku úvěru připadajícího na převáděnou bytovou jednotku. Na základě přijatých úhrad zpracovává ekonomický úsek správy družstva pro ČSOB, a.s., žádost o provedení mimořádné splátky úvěru a vyhovení dodatků k úvěrovým smlouvám. Banka provádí mimořádné splátky úvěru jen dvakrát ročně, a to v termínech k 30.06. a k 31.12. daného roku.

Mimořádnou splátku úvěru na výstavbu družstevních bytů v roce 2019 zaplatilo 52 uživatelů.

Zvýhodněné investiční úvěry poskytnuté na původní výstavbu družstevních bytů jsou vedeny ještě u 43 středisek bytových domů, celkový zůstatek nesplaceného úvěru za celé družstvo je 7 862 777,02 Kč.

Z důvodu převodu bytů do vlastnictví se snižuje hodnota majetku družstva. Vývoj hodnoty celkového majetku družstva je uveden v následující tabulce.

Tabulka č. 7: Vývoj hodnoty celkového majetku družstva
(zpracovala: Zdeňka Hlistová, vedoucí referátu účtáren družstva, plány a rozborů)

Rok	Počáteční hodnota celkového majetku družstva	Hodnota jednotek převedených do vlastnictví	Zhodnocení družstevních jednotek opravami	Koupě bytů
	[mil. Kč]	[mil. Kč]	[mil. Kč]	[mil. Kč]
2003	954,11	47,69	0	0
2004	906,74	43,96	0	0
2005	863,13	37,18	0	0
2006	826,66	45,62	0	0,40
2007	830,56	63,94	16,44	0,20
2008	880,31	106,09	72,92	0
2009	749,00	86,33	52,49	0,65
2010	669,76	76,79	3,35	0
2011	597,67	54,99	24,43	0
2012	544,52	51,54	7,89	0
2013	500,83	31,27	7,04	0
2014	476,32	44,71	5,98	0
2015	437,59	22,88	0,11	0
2016	414,82	25,87	0	1,68
2017	388,95	23,53	0	0,89
2018	366,31	16,81	0	0
2019	349,50	24,70	0	0

Úvěry na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domů uzavřených družstvem

Družstvo má kromě původních investičních úvěrů na výstavbu bytů uzavřeno 20 smluv o úvěru na revitalizaci, dílčí opravy, výměny oken nebo na výstavbu čističek odpadních vod s kratší či delší dobou splatnosti. Ve většině případů se jedná o úvěry zajištěné pro domy, které v době uzavření úvěru nebyly společenstvím vlastníků jednotek. Celkový zůstatek těchto nesplacených úvěrů k 31.12.2019 činil 31 621 482,16 Kč.

Tabulka č. 8: Přehled úvěrů uzavřených družstvem
(zpracovala: Ing. Renata Kaňáková, vedoucí ekonomického úseku)

<i>Dům (ulice, město)</i>	<i>Zůstatek úvěru k 31.12.2019</i>	<i>Splatnost úvěru</i>
Skalice 299	-190 812,70	4/2022
17. listopadu 917, Frýdek-Místek	-196 846,71	7/2021
1. máje 1796-1798, Frýdek-Místek	-637 710,45	5/2021
Jiráskova 566-567, Frýdek-Místek	-798 618,69	5/2021
Jeronýmova 423-426, Frýdek-Místek	-1 302 459,57	5/2021
J. Čapka 3086-3088, Frýdek-Místek	-1 529 754,88	7/2021
J. Čapka 3081-3084, Frýdek-Místek	-2 630 918,99	10/2021
Fučíkova 677-678, Paskov	-619 414,20	12/2021
Smetanova 476, Frýdek-Místek	-1 015 241,01	4/2022
K Hájků 2982-2984, Frýdek-Místek	-1 662 216,49	8/2021
Jiráskova 570-571, Frýdek-Místek	-1 104 740,32	8/2021
Raškovice 519-520	-1 867 251,47	9/2027
Novodvorská 3054, Frýdek-Místek	-366 480,21	5/2020
Brušperk 220-221	-300 609,24	12/2021
Novodvorská 3058, Frýdek-Místek	-4 535 401,95	7/2023
Pekařská 3125-3126, Frýdek-Místek	-2 970 549,23	8/2023
J. Čapka 3092-3094, Frýdek-Místek	-3 484 539,64	9/2023
Cihelní 412-413, Frýdek-Místek	-4 282 595,77	12/2026
Bruzovice 219	-794 824,54	11/2023
Stará Ves 594	-1 330 496,10	6/2030
celkem	-31 621 482,16	

Zhodnocení finančních prostředků družstva

Rozložení finančních prostředků družstva k 31.12.2019 je shrnuto v níže uvedené tabulce.

Tabulka č. 9: Zhodnocování volných finančních prostředků družstva
(zpracovala: Ing. Renata Kaňáková, vedoucí ekonomického úseku)

Stavy finančních prostředků družstva na účtech k:	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
	[tis. Kč]	[tis. Kč]	[tis. Kč]	[tis. Kč]	[tis. Kč]
ČSOB běžný účet	3 500	4 385	33 126	42 921	39 832
ČSOB družstevní konto	3 934	4 936	932	410	323
ČSOB spořicí účet	30 017	30 034	448	48	48
ČMSS vklad 2 roky	5 487	5 569	0	0	0
ERA/zůstatky vkladů	11	68	2 724	0	0
ostatní (KB, ČS)	0	0	67	697	659
UniCredit bank/spořicí účet	7 127	7 140	0	0	0
SberBank/spořicí účet	2 521	2 531	2 534	1	2 507
Creditas/termínovaný vklad	2 600	2 658	0	0	810
Wüstenrot/stavební spoření	2 492	2 516	2 541	2 566	2 592
Wüstenrot/stavební spoření	0	0	2 500	0	0
ČMSS/stavební spoření	2 509	2 541	2 574	2 607	2 640
MPSS/stavební spoření	2 507	2 532	2 557	2 582	2 608
Raiffeisen stavební spořitelna/stavební spoření	2 501	2 538	2 576	2 614	2 653
celkem	62 206	67 448	52 579	54 446	54 672

Daň z nabytí nemovitosti

Družstvo v roce 2019 nabylo pozemek, respektive část spoluvlastnického podílu na pozemku v Raškovicích (parc. č. St 744). Jako nabyvatel bylo povinno zpracovat daňové přiznání k dani z nabytí nemovitosti.

Sazba daně činí 4 % ze základu daně. Při stanovení základu daně se vychází z kupní ceny, která se v dalším kroku porovnává se 75 % ceny vycházející ze znaleckého posudku (není povinností mít zpracován znalecký posudek) nebo se 75 % směrné hodnoty nemovitosti (zjednodušeně řečeno jde o cenu místně obvyklou). Daň se vypočítává z vyššího základu daně a ve lhůtě určené pro podání daňového přiznání je rovněž splatná i záloha na daň.

Ekonomická agenda vedená společenstvím vlastníků jednotek

Referenti ekonomického úseku vedou účetnictví družstvem spravovaným společenstvím vlastníků. Tato činnost zahrnuje vystavování dodavatelských faktur a jejich úhrady, zaúčtování odběratelských faktur, účtování o dlouhodobých zálohách na opravy a investice, vedení pokladen, zpracování bankovních výpisů, účtování o úvěrech, zpracování pohledávek, vystavování upomínek. Každoročně je tato činnost završena zpracováním účetních závěrek, které obsahují rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce, případně zpracováním přiznání k dani z příjmů právnických osob.

Za rok 2019 bylo zpracováno 267 účetních závěrek a podáno 92 daňových přiznání k dani z příjmů právnických osob.

Vzhledem k povinnosti zveřejňovat účetní závěrku pro osoby, které se zapisují do veřejného rejstříku, byly do sbírky listin v roce 2019 vloženy účetní závěrky společenství vlastníků jednotek za rok 2018.

Ke standardním činnostem ekonomického úseku patří vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním bytů. Předmětem vyúčtování jsou nejen zálohy na služby, ale i další zúčtovatelné položky, např. pojištění, náklady na vlastní správní činnost.

U společenství vlastníků jednotek, které splatily úvěr, výhledově nemají záměr provádět investiční akci nebo opravu většího charakteru a zároveň mají relativně vysoký stav dlouhodobé zálohy na opravy a investice (tzv. fondu oprav), dochází k částečnému rozpuštění této zálohy, přičemž schválení částečného rozpuštění spadá do kompetence shromáždění společenství vlastníků. V roce 2019 bylo schváleno a následně ekonomický úsekem zpracováno 12 případů částečného rozpuštění dlouhodobé zálohy v celkové výši 7.847.242 Kč.

Bankám, u kterých mají společenství vlastníků úvěr, dokládá ekonomický úsek jednou ročně podklady, které vyplývají z úvěrové smlouvy. Jedná se o doložení účetní závěrky, přehledu měsíčních předpisů, knihu analytické evidence, saldo pohledávek. Některé banky navíc požadují zpracování monitoringu a ratingu.

V případě, že má společenství vlastníků nebo družstvo uzavřeno s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s. (ČMZRB) smlouvu na poskytování dotace na úroky z úvěru v rámci dotačního programu PANEL, která je vyplácena 2x ročně, musí být nejpozději 15 dnů před termínem výplaty dotace doručeno ČMZRB Potvrzení úvěrující banky o řádném splácení úvěru a Prohlášení o výši zaplacených úroků z úvěrů na opravy a modernizace bytových domů, které vystavují referentky ekonomického úseku.

Úvěry na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domů u společenství vlastníků jednotek

Převážná většina úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domů spravovaných družstvem je zajišťována družstvem.

V roce 2019 zajistila správa družstva 3 úvěry pro ustavená společenství vlastníků v jejich celkové výši 8.830.000,-- Kč.

Mzdová agenda družstva a jeho klientů

Družstvo zaměstnává více než 50 osob na základě pracovní smlouvy. V průběhu roku 2019 uzavřelo družstvo 56 dohod o provedení práce a 32 dohod o pracovní činnosti.

Kromě vlastní mzdové agendy družstva zajišťovala správa družstva v roce 2019 mzdové agendy 233 spravovaných společenství vlastníků.

Mzdová účetní družstva se zúčastnila na základě plné moci kontrol u 17 společenství vlastníků, kterou provedly pracovnice Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky – územní pracoviště Frýdek-Místek. Jednalo se o kontrolu placení pojistného na veřejné zdravotní pojištění a dodržování ostatních povinností plátce pojistného. Předmětem kontroly bylo plnění oznamovací povinnosti o počtu přihlášených zaměstnanců a předkládání přehledů o platbě

pojistného na zdravotním pojištění zaměstnavatele, zasílání kopií záznamů o pracovních úrazech, správnost výpočtu pojistného, a to za zaměstnance i zaměstnavatele, a úhrada pojistného. Provedenými kontrolami nebyly zjištěny nedostatky.

Okresní správa sociálního zabezpečení ve Frýdku-Místku zkontrolovala u 7 společenství vlastníků spravovaných družstvem, zda jsou plněny ohlašovací povinnosti, povinnost při odvodu pojistného, a plnění povinností v nemocenském i v důchodovém pojištění. V žádné z uvedených oblastí kontroly nebyly zjištěny nedostatky. V měsíci červenci Okresní správa sociálního zabezpečení ve Frýdku-Místku zkontrolovala plnění výše uvedených povinností také u družstva. Při kontrole nebyly zjištěny nedostatky.

Každé společenství vlastníků spravované družstvem, které vyplácí funkcionářskou odměnu, nebo které uzavírá, coby zaměstnavatel, jakýkoliv pracovní právní vztah se třetí osobou (tím jsou i dohody o provedení práce nebo dohody o pracovní činnosti), je povinno odvádět daň z příjmů fyzických osob dle zákona o daních z příjmů fyzických osob.

Kromě běžných výpočtů mezd a odvodů daní musela být za všechna družstvem spravovaná společenství vlastníků jednotek, i když měla výplatu jen jedenkrát za celý kalendářní rok, zpracována „Vyúčtování daně z příjmů fyzických osob a funkčních požitků“ (v případě výplaty odměn za výkon funkce, výplat odměn na základě dohod o pracovní činnosti) a „Vyúčtování daně vybírané zvláštní sazbou daně z příjmů fyzických osob“ (v případě výplat odměn na základě dohod o provedení práce). Mzdová účetní družstva na základě jejího zmocnění jednotlivými společenstvími vlastníků předkládá ke kontrole doklady za tato společenství vlastníků finančnímu úřadu, okresní správě sociálního zabezpečení i zdravotním pojišťovnám.

Tabulka č. 10: Vývoj počtu vedených mzdových agend společenství vlastníků
(zpracovala: Kamila Hronková, referent mzdové účtárny a personalistiky, mzdové agendy SVJ)

Rok	počet SVJ se samostatnou účetní agendou	počet SVJ s vedenou mzdovou agendou	počet SVJ s měsíčně účtovanými mzdami a odvody
2007	144	80	12
2008	153	11	24
2009	191	145	27
2010	197	150	40
2011	205	160	47
2012	209	162	56
2013	212	172	65
2014	239	195	74
2015	247	203	87
2016	250	209	104
2017	258	214	121
2018	265	218	132
2019	267	233	138

Pojištění majetku

Majetek družstva a většina domů spravovaných družstvem jsou pojištěny pod Rámcovou pojistnou smlouvou uzavřenou mezi Svazem Českých a moravských bytových družstev a Kooperativou, pojišťovnou, a. s. Aktuální Rámcová pojistná smlouva je uzavřena na období 2015 - 2019.

Pojištění je sjednáno pro tyto případy: živelní pojištění, pojištění odpovědnosti za škodu, pojištění hasicích přístrojů a veškerého hasicího zařízení domu, pojištění pro případ odcizení, pojištění pro případ vandalismu, včetně souboru opláštění budov, tzv. „vyklování ptactvem“, pojištění skel, pojištění „nepřímého úderu blesku“, pojištění nákladů spojených s náhradním ubytováním v důsledku živelních událostí, pojištění statutárních orgánů společenství, pojištění statutárního orgánu družstva.

V roce 2018 byl navýšen limit pojistného plnění u pojištění odpovědnosti orgánů společenství ze 2 mil. Kč na 10 mil. Kč, přičemž toto navýšení je v ceně základního pojištění. Pojistná rizika byla rozšířena o pojištění desinfekčních a desinsekčních nákladů, limit pojistného plnění je 100 tis. Kč.

Termíny pro plnění zákonem uložených povinností družstva zajišťovaná ekonomickým úsekem správy družstva

Ekonomický úsek musí při své každodenní činnosti dodržovat termíny stanovené zákonem, případně vyplývající ze smluv.

Přehled výše uvedených termínů:

každý měsíc

25. den v měsíci daňové přiznání k DPH, kontrolní hlášení

leden

31.1. daňové přiznání k dani z nemovitých věcí

31.1. daňové přiznání k silniční dani

únor

28.2. zpracování daně ze závislé činnosti

březen – červen agenda v souvislosti s převody družstevních bytů do vlastnictví

březen

31.3. zpracování účetních závěrek SVJ (cca 265 SVJ) a daňových přiznání

31.3. vyúčtování daně vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně z příjmů

31.3. statistický výkaz pro Český statistický úřad (personální a mzdová oblast)

duben

31.3. zpracování účetní závěrky SBD, včetně zprávy auditora

13.4. statistika pro SČMBD

30.4. vyúčtování služeb a zúčtovatelných příspěvků (cca 9 650 jednotek)

30.4. statistický výkaz pro Český statistický úřad

30.4. podklady bankám k úvěrům SVJ

30.4. zpracování a odeslání evidenčních listů

květen řešení případných reklamací vyúčtování služeb a zúčtovatelných příspěvků

květen – srpen zasílání přeplatků z vyúčtování služeb a zúčtovatelných příspěvků

červen

30.6. daňové přiznání k dani z příjmů PO (za SBD)

červenec

31.7. podklady bankám k úvěrům SBD

září – prosinec agenda v souvislosti s převody družstevních bytů do vlastnictví

prosinec přihláška k RPS na následující kalendářní rok

31.12. uložení účetních závěrek SVJ do sbírky listin

průběžně celý rok příprava podkladů pro shromáždění vlastníků (účetní závěrka, komentář, návrh úpravy měsíčních předpisů, rozpočet společenství)
vystavování Prohlášení o výši zaplacených úroků z úvěrů na opravy a modernizace bytových domů (pro ČMZRB)

Organizačně-právní oblast

(zpracovali: RNDr. Michal Kůstka, ředitel družstva a referenti organizačně-právního úseku)

Pozice družstva coby správce se posiluje, a to i tím, že každoročně přibývá společenství vlastníků jednotek, ve kterých vykonává funkci statutárního orgánu – předsedy společenství vlastníků.

Funkci individuálního statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek – předsedy společenství vlastníků jednotek přijalo družstvo v roce 2019 nově v 11 společenstvích vlastníků jednotek, opakovaně bylo v této funkci potvrzeno v roce 2019 v 11 případech. Naopak ve 4 společenstvích vlastníků jednotek se podařilo překonat původní nezájem či neochotu vlastníků jednotek v domě vykonávat funkci členů statutárního orgánu SVJ, družstvo v těchto SVJ na svou funkci předsedy společenství vlastníků rezignovalo a došlo nově na základě platných voleb členů statutárního orgánu SVJ k ustavení výborů složených z vlastníků jednotek v domě.

K 31.12.2019 vykonávalo družstvo funkci předsedy společenství vlastníků ve 125 společenstvích vlastníků jednotek.

Správa družstva pokračovala i v roce 2019 v podrobné kontrole splnění podmínek vzniku i zániku členství v družstvu u osob evidovaných v seznamu členů družstva

Trvalým trendem je snižování počtu členů družstva, a to především v souvislosti s převody družstevních bytů a garáží do vlastnictví jejich dosavadních uživatelů – členů družstva. Pokud tito nezaplatí do 30 dnů od nabytí právní moci převodu družstevní jednotky do jejich vlastnictví základní členský vklad družstvu (pokud nemají v družstvu jiný družstevní podíl, jehož hodnota dosahuje alespoň výše základního členského vkladu), jejich členství v družstvu ze zákona zaniká.

Se snižujícím se počtem členů družstva dochází ke zvyšování významu každého z nich. Protože způsobů vzniku i zániku členství v bytovém družstvu obecně je ze zákona více a každý z těchto způsobů má stanoveny specifické podmínky, z nichž některé se v čase v návaznosti na vývoj legislativních pravidel i výrazně měnily, má své logické a racionální opodstatnění kontrola splnění těchto podmínek. Na členství konkrétních osob v družstvu jsou v různých souvislostech závislé i jednotlivé orgány družstva a jejich činnost, včetně orgánu nejvyššího – shromáždění delegátů. Lze s potěšením konstatovat, že ojedinělá zjištění rozdílů mezi družstvem evidovanými údaji o jednotlivých členech družstva a skutečným stavem se vyskytují především v souvislosti se zánikem členství v důsledku úmrtí člena družstva, o kterém ale nebylo družstvo informováno. V takových případech pak vyvolává dodatečné dědické řízení, aby mohlo namísto původního člena družstva navést do seznamu členů družstva jeho právního nástupce, nebo toto členství „bez náhrady zrušit“.

Organizačně-právní úsek musí zajišťovat také činnosti, které nesouvisí bezprostředně se správou družstva nebo společenství vlastníků jednotek.

Není téměř dne v roce, kdy by družstvo neobdrželo výzvu od exekutora k součinnosti. Družstvo je povinno ze zákona poskytovat exekutorským úřadům v souladu s ust. § 33 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu, ve znění pozdějších předpisů součinnost. To znamená vy-

hledávání a zasílání požadovaných informací o konkrétních fyzických osobách - dlužnících. Nejčastěji se jedná o informace:

- zda byl nebo je povinný členem družstva a je-li s družstevním podílem spojeno právo užívat byt,
- od kdy mu náleží podíl v družstvu a jaká je výše tohoto družstevního podílu,
- zda jsou evidovány na členském podílu povinného jiné exekuce, v kladném případě sdělujeme jejich pořadí,
- s právem ke kterému konkrétnímu bytu je tento družstevní podíl spojen a zda má další subjekt právo společného nájmu k tomuto bytu,
- vzhledem k tomu že v souladu s ust. § 42 e. ř. může být exekucí postižen také majetek patřící do společného jmění manželů, žádají o sdělení údajů také na manželku povinného,
- v případě žádosti o poskytnutí součinnosti za účelem ocenění družstevního podílu (tj. v případě, že je exekuční příkaz prvním doručeným exekučním příkazem v pořadí, požadují exekutorské úřady doručení některých listin nejlépe prostřednictvím datové schránky (nájemní smlouvu mezi členem družstva a družstvem, měsíční předpisy nájemného a záloh na služby, údaje o roku provedení kolaudace bytového domu, o provedených rekonstrukcích na domě jako celku, kontakty na osobu pro zodpovězení dotazů soudního znalce, údaj o výši nesplacené anuity povinného, údaj pod jakým číslem bytové jednotky je tato evidována příslušným katastrálním úřadem, prohlášení vlastníka nebo výměru rozepsanou podle jednotlivých místností,
- jakým způsobem je ze strany povinného hrazeno nájemné za byt a v případě, že toto je hrazeno bankovním převodem též číslo bankovního účtu, z něhož je hrazeno, případně všech dalších čísel účtů povinného, které jsou známy, dále jaké dluhy u povinného evidujeme,
- výše přeplatku a nedoplatků z vyúčtování služeb,
- v případě, že povinný již v bytě nebydlí, adresu současného pobytu, případně alespoň poslední adresy, kterou nahlásil, dále telefonní kontakty, e-mailové adresy, eventuálně další informace, které jsou nám z naší evidence známy,
- zda družstevní byt užívá pouze povinný nebo zda byl udělen souhlas s podnájmem a pokud byl udělen souhlas – žádají o sdělení jména a příjmení a dalších případných identifikačních údajů tohoto podnajíemníka,
- zda povinný užívá nebo v minulosti užíval byt ve vlastnictví družstva z jiného právního důvodu (nájemní byt je ve vlastnictví družstva, nemá charakter družstevního bytu, s povinným je uzavřena nájemní smlouva,
- informace o složené jistotě,
- informace o vlastních bytů (způsoby nabytí..),
- informace, zda povinný pobírá od družstva mzdu nebo jiný příjem.

Jedná se o poměrně obsáhlou agendu, kterou družstvo naplňuje zákonnou povinnost, ale která jinak družstvu nepřináší žádnou přidanou hodnotu. Náklady s touto činností spojené jsou pokrývány z příjmů za zajišťování správy a neexistuje právní nárok na jejich úhradu ze strany exekutorských úřadů.

Tabulka č. 11: Vývoj vztahů uživatelů k bytovým a nebytovým jednotkám spravovaným družstvem(zpracovali: Alena Voráčková, referent organizačně-právního úseku,
Renata Vavrošová, referent organizačně-právního úseku)

	Počet členů družstva	z toho:			Počet bytů ve vlastnictví nebo správě družstva	z toho:			Počet garáží ve vlastnictví nebo správě družstva	z toho:			Počet domů spravovaných družstvem (HS)	z toho:			Počet výměn bytů se souhlasem družstva	Počet převodů družstevního podílu*	Počet bytů v podnájmu se souhlasem družstva
		nájemci bytů a garáží	vlastníci jednotek převedených družstvem	ostatní členové (nebydlící)		ve vlastnictví družstva (nájemci bytů)	ve vlastnictví osob – členů družstva	ve vlastnictví osob – nečlenů družstva		ve vlastnictví družstva (nájemci garáží)	ve vlastnictví osob – členů družstva	ve vlastnictví osob – nečlenů družstva		ve výlučném vlastnictví družstva	ve spoluvlastnictví družstva a osob	100 % vlastnictví osob			
01.01.96	10726				9900				784				289						
31.12.02	9623	6583	2974	66	9800	6153	2731	916	747	430	243	74	282	16	99	23	13	358	180
31.12.03	8406	6129	2165	112	9558	5756	1976	1826	714	373	189	152	275	70	151	54	14	386	176
31.12.04	7828	5742	1917	169	9448	5394	1777	2277	694	348	140	206	272	60	155	57	27	361	164
31.12.05	7323	5449	1737	137	9489	5127	1595	2767	696	322	142	232	274	57	157	60	9	341	175
31.12.06	6845	5033	1684	128	9414	4752	1539	3123	686	281	145	260	273	34	171	68	7	346	201
31.12.07	6379	4543	1690	146	9414	4300	1546	3568	686	243	144	299	273	19	182	72	6	306	231
31.12.08	5732	3813	1787	132	9414	3594	1668	4152	679	219	119	341	274	12	179	83	2	223	273
31.12.09	5100	3221	1722	157	9414	3020	1616	4778	679	201	106	372	274	10	175	89	0	160	255
31.12.10	4565	2724	1667	174	9183	2604	1558	5021	675	173	109	393	274	10	175	89	0	158	117
31.12.11	4169	2390	1580	199	9128	2309	1475	5344	658	140	105	413	273	6	173	94	4	143	111
31.12.12	3887	2142	1542	203	9134	2074	1436	5624	657	128	106	423	274	5	168	101	6	111	101
31.12.13	3674	1995	1458	221	9068	1940	1359	5769	654	118	99	437	272	5	166	101	0	79	109
31.12.14	3442	1808	1412	222	9079	1763	1318	5998	642	109	94	439	272	5	158	109	0	71	111
31.12.15	3190	1687	1260	243	9080	1648	1252	6180	648	105	85	458	272	5	156	111	1	54	105
31.12.16	3006	1552	1209	245	9137	1543	1200	6394	652	100	78	474	274	5	151	118	0	81	104
31.12.17	2921	1431	1092	398	8899	1427	1200	6272	652	93	78	481	271	5	148	118	0	54	73
31.12.18	2839	1438	1013	388	8801	1349	1206	6246	643	92	78	473	273	5	143	125	0	50	62
31.12.19	2711	1339	914	458	8697	1252	1252	6193	641	90	76	475	273	5	143	125	0	59	58

* do 31.12.2013 převody členských práv a povinností

Úsek ředitele družstva a personální oblast

(zpracovali RNDr. Michal Kůstka, ředitel družstva a Kamila Hronková, referent mzdové účtárny a personalistiky, mzdové agendy SVJ)

Personální obsazení správy družstva se i přes obtížnou situaci na trhu práce postupně stabilizuje

Převis poptávky nad nabídkou na trhu práce v roce 2019 a v předchozích letech a s ním související omezený počet osob vhodných k pracovnímu zařazení na pozice většiny funkčních míst na správě družstva měly zásadní vliv na obsazování volných funkčních míst v roce 2019. Ve všech případech, kromě referentů IT, se podařilo volné pozice obsadit, ne ve všech případech osobami splňujícími zcela odborné a osobní předpoklady. Je proto pravděpodobné, že obměny personálního obsazení na některých funkčních místech na správě družstva budou ještě pokračovat. Aktuální situace na trhu práce, bohužel, neumožňuje potřebný výběr vhodných uchazečů.

V roce 2019 byli do pracovního poměru s družstvem přijato 12 zaměstnanců, naopak ukončen byl pracovní poměr mezi družstvem a 9 jeho zaměstnanci. Přehled vývoje počtu zaměstnanců družstva od roku 2001 uvádí Tabulka č. 12: na následující straně

Od září 2019 zahájila správa družstva přechod na nový informační systém

Jak jsme uváděli již ve zprávě o činnosti družstva za rok 2018, správa družstva zahájila proces přechodu na nový informační systém. Důvodem bylo zvýšení možného využití moderních technologií k přenosům informací mezi družstvem a jeho členy a klienty a tím dosažení jednak vyšší ekonomické efektivity poskytovaných správních služeb a zvýšení jejich kvality ve vztahu ke členům a klientům družstva.

Na základě výběrového řízení uskutečněného podle platných pravidel družstva pro zadávání zakázek nad 50.000,00 Kč byl vybrán produkt DOMUS firmy Anasoft, s.r.o. Jedná se o dceřinou společnost stejnojmenné slovenské firmy. IS DOMUS nabízí ve srovnání s jinými produkty téhož druhu největší rozšíření funkcionalit využitelných správou družstva při její činnosti při současně nejnížší vysoutěžené ceně. Podpisu smlouvy o dodávce a následné podpoře IS DOMUS předcházelo téměř tříměsíční jednání o podmínkách zavedení a následné podpory nového informačního systému.

V září 2019 byla zahájena implementace nového IS DOMUS, která trvá doposud. Její dokončení lze s ohledem na v současnosti omezené možnosti v důsledku koronavirové situace očekávat

v září

letošního

roku.

Tabulka č. 12: Vývoj počtu zaměstnanců Stavebního bytového družstva v letech 2001 – 2019
(zpracovala Kamila Hronková, referent mzdové účtárny a personalistiky, mzdové agendy SVJ)

hospodářské středisko		počet zaměstnanců v jednotlivých letech																		
číslo	název	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
001	ekonomický úsek	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	15,50	15,50	15,50	15,10	15,52	16,17	15,27	15,48
001	technický úsek	11,50	10,00	10,00	9,50	10,50	9,50	9,00	9,00	10,00	9,00	9,00	9,00	9,40	8,00	8,04	8,08	9,34	10,06	9,75
001	organizačně-právní úsek	8,00	8,00	6,50	7,50	6,00	5,50	6,00	7,00	7,00	6,00	6,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,15	5,17	6,00
001	úsek ředitele družstva	5,00	5,00	5,00	6,50	4,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,08	5,09	6,17	6,08	4,92
001	Správa celkem	41,50	40,00	38,50	40,50	37,50	38,00	38,00	39,00	40,00	38,00	37,00	34,50	34,90	33,50	33,22	33,69	36,83	36,58	36,15
0903	Obchodní a realitní				4,00	3,00	3,00	2,00				1,00								
0904	RTN - teplo					1,00	1,00	1,00	1,00				0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,27	0,00	0,00
0905	Revize - elektro							1,50								0,05	0,05	0,03	0,00	0,00
0906	Revize - plyn		1,00	2,00	4,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	2,50	2,43	2,44	2,49	2,47	2,12	2,00	2,00
0907	Bytový dům U Lávky																			
0908	Správa budov																			
0909	Rekonstrukce budov a výtahů					1,50	2,50	5,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,60	1,63	1,82	1,10	1,10	1,05	0,17	0,00
0912	Fabia 46 -22						1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0913	Nájemní byty																			
0914	Dům Družstevní 1679																			
0915	Úklid	5,00	5,00	4,00	4,00	4,50	5,00	5,00	4,00	4,00	2,00	2,00	2,00	4,00	4,00	4,67	4,00	4,50	5,00	4,63
0916	Vrátní	8,00	8,00	6,50	7,00	7,00	6,00	6,00	6,00	6,00	7,00	5,50	4,00	3,41	3,00	3,00	3,11	3,00	3,00	3,00
0917	Referát BOZP a PO						2,00	1,00	1,00	1,00	1,50	1,50	1,50	1,50	1,63	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00
0918	Felicie 0730																			
0919	Příprava zakázek									1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	0,90	0,23	0,00	0,00
0920	Rekonstrukce budovy správy																			
0921	Údržba											1,50	2,50	4,00	4,33	3,84	3,25	2,67	2,33	3,75
0922	Vymáhání pohledávek												2,00	2,00	2,00	2,25	2,07	1,00	1,00	1,00
ostatní střediska správy celkem		13,00	14,00	12,50	15,00	18,50	19,50	22,00	22,00	19,00	17,00	17,00	18,50	21,37	21,62	20,72	19,35	16,87	15,58	16,38
DRUŽSTVO CELKEM		54,50	54,00	51,00	55,50	56,00	57,50	60,00	61,00	59,00	55,00	54,00	53,00	56,27	55,12	53,94	53,04	53,70	52,16	52,53

Představenstvo družstva a jeho pracovní orgány

(zpracovali: Vratislav Němec, předseda představenstva družstva, Ing. Jaromír Rumišek, I. místopředseda představenstva družstva, Jarmila Čáslavová členka představenstva družstva a RNDr. Michal Kůstka, předseda Komise pro přípravu plánované rekonstrukce areálu správy družstva)

Činnost představenstva družstva v roce 2019

Na každém jednání nejvyššího orgánu družstva - shromáždění delegátů - předkládá představenstvo družstva svou zprávu o činnosti, kterou informuje delegáty a jejich prostřednictvím všechny členy družstva o práci představenstva družstva za uplynulý kalendářní rok, v tomto případě za dobu od 1. 1. 2019 do 31.12. 2019. Představenstvu družstva začalo 7. ledna 2019 nové volební období. V roce 2019 jednalo 13x, a to ve dnech 7. ledna 2019, 28. ledna 2019, 25. února 2019, 18. března 2019, 25. dubna 2019, 27. května 2019, 17. června 2019, 20. června 2019, 22. července 2019, 23. září 2019, 22. října 2019, 18. listopadu 2019 a 16. prosince 2019.

Účast na jednání představenstva družstva je vysoká, nepřítomnost člena představenstva družstva na jednání je obvykle způsobená onemocněním. Přítomnost na jednáních dokládá následující tabulka.

Tabulka č. 13: Přehled účasti jednotlivých členů představenstva družstva na jeho jednáních v roce 2019

(zpracoval: Vratislav Němec, předseda představenstva družstva)

člen představenstva družstva	počet účastí na jednáních představenstva družstva v roce 2019
Vratislav Němec	13
Ing. Jaromír Rumišek	13
Ing. Miroslav Pláteník	13
Ing. Jiří Čumíček	12
Jarmila Čáslavová	13
Ivan Raška	11
Blanka Somrová	12
Peter Zapalač	13

Na jednáních představenstva družstva je obvykle přítomna předsedkyně kontrolní komise, která informuje o došlých stížnostech či podáních, jejich oprávněnosti, o způsobu řešení a posouzení stížnosti, o provedených kontrolách, případně předkládá protokoly z provedených kontrol, které mohou obsahovat i návrhy usnesení pro jednání představenstva a o kterých představenstvo následně rozhodne svým hlasováním. Jednání představenstva se dále účastní ředitel družstva a zapisovatelka. Všichni účastníci jednání představenstva družstva jsou elektronickou poštou obesláni pozvánkou na jednání představenstva družstva a jsou jim rovněž zaslány jednotlivé materiály, které jsou určeny k projednání na představenstvu družstva. Materiály obsahují rovněž odůvodnění a návrhy na usnesení, jsou-li určeny ke schválení.

První jednání představenstva družstva v roce 2019 uskutečněné dne 7. ledna 2019 bylo současně prvním jednáním představenstva družstva, jehož členové byli do svých funkcí zvoleni na jed-

nání shromáždění delegátů dne 21. června 2018 s účinností od 7. ledna 2019. Toto jednání představenstva družstva řídil v souladu se stanovami nejstarší člen představenstva družstva, pan Ing. Jaromír Rumíšek. Po pravidelných bodech jednání představenstva družstva proběhla volba předsedy představenstva družstva a následně volba I. a II. místopředsedy představenstva družstva. Ing. Rumíšek přednesl návrh, aby volba předsedy představenstva byla provedena tajným hlasováním. Na předsedu představenstva družstva navrhl pana Vratislava Němce, který byl následně zvolen všemi přítomnými členy představenstva. Další jednání pak již řídil zvolený předseda představenstva družstva. Do funkce prvního místopředsedy představenstva družstva byl navržen pan Ing. Jaromír Rumíšek, po jehož zvolení proběhla volba druhého místopředsedy představenstva družstva, do níž byl navržen a následně pak zvolen pan Ing. Miroslav Pláteník. Oba zvolení funkcionáři rovněž obdrželi důvěru všech přítomných členů představenstva družstva. Představenstvo družstva dále schválilo plán práce na rok 2019 a premiový příslib řediteli družstva na rok 2019. Oba tyto materiály byly připravovány předchozími členy představenstva družstva.

Schválený plán práce představenstva družstva stanoví hlavní body jednání. Předepsané body jednání představenstva družstva jsou stanoveny jednacím řádem Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku.

Na druhém jednání představenstva družstva, které se uskutečnilo dne 28. ledna 2019, byla projednávána zpráva „Komise pro přípravu plánované rekonstrukce areálu správy družstva. Rekonstrukci vily je věnována značná pozornost, a to jak představenstvem družstva, tak i kontrolní komisí, zvláště, když tempo její rekonstrukce neodpovídá představě představenstva družstva a ani kontrolní komise. Na dotazy přítomných odpovídal ředitel družstva – předseda této komise. Představenstvo družstva dále rozhodlo o navýšení nájemného u nedružstevních jednotek o výši inflace stanovenou ČSÚ (2,1 %), a to dle jednotlivých smluv dle jednotlivých smluv. Dále projednalo materiál „Seznamy členů družstva ke dni 21.06.2018“ v souvislosti s kontrolou seznamu členů družstva ke dni konání posledního shromáždění delegátů.

Představenstvo družstva vyloučilo z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku v souladu s ustanovením čl. 31. odst.1 písm. h) platných stanov družstva společně členy družstva a dále výlučnou členku družstva ze stejného důvodu. Je to jedna z možností, jak donutit člena družstva nájemce k uhrazení splatných pohledávek družstva.

Na třetím jednání představenstva družstva zazněly z úst předsedkyně kontrolní komise kritické připomínky k rekonstrukci vily. K situaci se vyjádřil předseda Komise pro přípravu plánované rekonstrukce areálu správy družstva - ředitel družstva a další členové této komise z řad členů představenstva družstva. Představenstvo družstva projednalo a následně schválilo uzavření mimosoudní dohody s panem Vojtěchem Lackem o tom, že je členem družstva, která by měla uzavřít dlouholetý právní spor. Dále představenstvo družstva projednalo *hospodaření družstva za rok 2018, inventarizaci pohledávek družstva k 31.12.2018 a seznamy členů družstva ke dni 31.12.2018.*

Čtvrté jednání představenstva družstva vyhovělo námitkám společných členů družstva proti usnesení představenstva družstva, kterým představenstvo družstva rozhodlo o vyloučení z družstva dle ustanovení čl. 31 odst. 1 písm. h) stanov a to proto, že důvody pominuly. Dále se zabývalo *stavem členských samospráv, přípravou materiálů pro jednání shromáždění delegátů a přípravou a organizačním zajištěním seminářů delegátů.*

Na pátém jednání představenstva družstva nevyhovělo představenstvo družstva námitkám proti usnesení představenstva družstva, kterým dle ustanovení čl. 31 odst. 1. písm. h) stanov družstva rozhodlo o vyloučení výlučné členky družstva z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve

Frýdku-Místku. Dále na základě přednesených informací ředitelem družstva o ekonomické výhodnosti informačního systému od firmy „ANASOFT, s.r.o. pro družstvo, který navíc dle jeho názoru splňuje většinu požadavků, které správa družstva na informační systém má, po proběhlé diskuzi schválilo *záměr zakoupení nového informačního systému*, projednalo *výsledky hospodaření za rok 2018, včetně vyjádření auditora* a věnovalo se *přípravě seminářů delegátů a shromáždění delegátů*.

Šesté jednání představenstva družstva *vyhodnotilo proběhlé semináře delegátů*, provedlo některé úpravy v souvislosti s *přípravou shromáždění delegátů* a zabývalo se *hospodařením družstva v I. čtvrtletí roku 2019*.

V pořadí sedmé jednání představenstva družstva *uložilo Komisi pro úpravu vnitřních předpisů družstva připravit návrh pravidel pro sestavování textu smlouvy o dílo a objednávky mezi družstvem a třetími osobami*, přijalo usnesení, kterým ruší své usnesení, kterým vyloučilo z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku v souladu s ustanovením čl. 31 odst. 1 písm. h) platných stanov družstva výlučnou členku družstva, projednalo *inventarizaci pohledávek družstva ke 30. 4. 2019, hodnotilo práci a stav jednotlivých úseků a středisek správy družstva* a provedlo *změnu v návrhu na rozdělení části hospodářského výsledku za rok 2018*.

Osmé jednání představenstva družstva proběhlo těsně před konáním shromáždění delegátů, a to zejména v souvislosti s bodem jednání shromáždění delegátů „*Odvolání proti rozhodnutí představenstva*“.

Na devátém jednání představenstva se v bodě *Zpráva kontrolní komise a Vyhodnocení shromáždění delegátů* diskutovaly mimo jiné i problémy se sčítáním hlasů, kdy byly posuzovány technické i personální příčiny, a způsob řešení ze strany pracovního předsednictva shromáždění delegátů. Představenstvo družstva na tomto svém jednání rovněž projednalo materiál, který řešil odměny delegátů členských samospráv. Dalšími body byly *Průběh revitalizací a jiných významnějších oprav na domech spravovaných družstvem, Hodnocení ředitele družstva za rok 2018 a Kontrola plnění usnesení představenstva družstva za roky 2017, 2018*.

Jednání představenstva družstva v pořadí desáté vyloučilo z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku v souladu s ustanovením čl. 31 odst. 1. písm. h) platných stanov družstva výlučnou členku družstva, projednalo *Hospodaření družstva k 30.06.2019*, ředitel a I. místopředseda představenstva družstva informovali o jejich jednání na Magistrátu města Frýdek-Místek ve věci podpisu za družstvo na žádosti o stavební povolení podanou jménem Společenství vlastníků jednotek Novodvorská 3064, který není podpisem žádného oprávněného zástupce družstva (kteréhokoli zaměstnance nebo člena představenstva družstva), byl projednána podaná informace o zpracovaném návrhu na mimosoudní narovnání sporu mezi družstvem a manžely Lackovými, svým usnesením pověřilo I. místopředsedu představenstva řízením dokončení rekonstrukce „*Vily družstva*“.

Jedenácté jednání představenstva družstva svým usnesením zrušilo své usnesení, kterým vyloučilo z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku v souladu s čl. 31 odst.1 písm. h) platných stanov výlučnou členku družstva. Za zmínku stojí informace, že ve všech zmíněných případech je výlučnou členkou stejná osoba. Projednalo *informaci o stavu zavádění informačního systému* a zabývalo se *inventarizací pohledávek družstva k 30.09.2019*.

Listopadové jednání představenstva družstva, v pořadí 12., projednávalo *Hospodářsko-finanční plán družstva na rok 2020 – návrh, Hospodaření družstva k 30.09.2019, Premiový příslib ředitele družstva na rok 2020*, který rovněž schválilo, zabývalo se realizací rekonstrukce ve Společenství vlastníků jednotek Malý Koloredov 560 – 566. Představenstvo družstva řešilo informace

uvedené v obchodním rejstříku v souvislosti se zastupováním družstva a schválilo pořadí členů představenstva družstva v případě nepřítomnosti předsedy, I. i II. místopředsedy představenstva družstva za účelem jejich ústního jednání jménem družstva.

Poslední jednání představenstva družstva v roce 2019 projednalo a schválilo *Hospodářsko-finanční plán družstva na rok 2020*, schválilo *Plán práce představenstva družstva na rok 2020*, v diskuzi projednalo *Hodnocení práce představenstva za rok 2019*, projednalo *informaci k aktuálnímu stavu implementace nového informačního systému*, kdy ze strany představenstva družstva zazněly kritické připomínky zejména k ekonomickým modulům.

Mimo jednání představenstva družstva členové představenstva družstva podepisují dokumenty buď jménem družstva či společenství vlastníků, je-li družstvo statutárním orgánem a na nich je, aby důkladně kontrolovali předložené materiály a posuzovali jejich vhodnost a výhodnost za subjekt, jménem, kterého uzavírají právní vztah a nesli za jeho podepsání svou odpovědnost. Informace o podpis konkrétního dokumentu je ostatním členům představenstva zprostředkována prostřednictvím pravidelného bodu jednání představenstva družstva v kontrole plnění usnesení.

Členové představenstva družstva se účastní práce v pomocných orgánech družstva – v komisích, které ustavuje představenstvo družstva či jsou určeny dokumenty schválenými Shromážděním delegátů proto, aby problematika k řešení byla připravena pro jednání představenstva družstva.

***Představenstvem družstva přímo řízená střediska
(Vratislav Němec, předseda představenstva družstva)***

Nájemní byty

V roce 2019 družstvo nezískalo žádnou další bytovou nebo nebytovou jednotku družstvo tedy pronajímá bytových a nebytových jednotek. I nadále spolupracujeme s Armádou spásy, neboť družstvo má tak výrazně větší jistotu úhrady nájemného, protože uživatel bytu je podnájemcem nájemce, jímž je Armáda spásy.

Armádou spásy jsou aktuálně užívány následující jednotky:

2+1 Novodvorská 3067 (od 06.11.2017)

1+1 K Hájků 2984 (od 12.01.2018)

3+1 Jana Čapka 3077 (od 03.09.2018)

2+1 Dobrovského 3095 (od 21.03.2019)

Družstvo zakoupilo (za celou dobu) za zdroje družstva následující jednotky za uvedené kupní ceny:

1+0 Smetanova 477	650.000,- Kč
2+0 Bavlnářská 2886	681.000,- Kč
1+0 K Sedlištím 353, Lískovec	412.000,- Kč
2+1 K Sedlištím 353, Lískovec	588.000,- Kč
3+1 1. máje 1839	886.000,- Kč

Výsledky hospodaření vyjadřuje následující tabulka. Z ní je zřejmé, že hospodářský výsledek před zdaněním trvale roste a obsazenost jednotek je vysoká.

Tabulka č. 14: Přehled hospodářského výsledku nájmu nájemních jednotek družstva před zdaněním v letech 2015-2019
(zpracovaly Zdeňka Hlistová, vedoucí referátu účtáren družstva a Blanka Kuňšová, DiS, referent neutrálního střediska)

rok	2015	2016	2017	2018	2019
Hospodářský výsledek před zdaněním	2.679.886,--	2.944.299,--	3.023.077,--	3.239.070,--	3.488.609,--
Počet bytů	56	62	66	66	66
Počet garáží	4	4	4	4	4
Obsazenost bytů	99 %	98 %	98,04 %	98,90 %	99 %

1% neobsazenosti zdůvodňujeme dlouhodobě nepředaným nájemním bytem ve Skalici. Tento byl po úmrtí nájemce zapečetěn až do jeho zpřístupnění notářkou a následně vznikla další proleha, než byl byt vyklizen městem F-M.

Bytový dům u Lávky

V současné době je z celkového počtu 20 jednotek deset pronajato Armádě spásy, která do těchto bytů umísťuje své klienty, jako podnájemce. Armáda spásy hradí družstvu nájemné a družstvo tak nemusí řešit pohledávky za dlužníky, ani vystěhování podnájemce. Jedná se o následující bytové jednotky:

1+0 byt č. 3 od 01.01.2019
 2+0 byt č. 5 od 11.03.2019
 1+0 byt č. 6 od 14.06.2019
 1+0 byt č. 7 od 01.02.2019
 1+0 byt č. 8 od 01.06.2019
 1+0 byt č.10 od 16.07.2018
 2+0 byt č.14 od 01.08.2017
 2+0 byt č.15 od 01.12.2017
 1+0 byt č.17 od 15.08.2017
 2+0 byt č.20 od 22.03.2019

Tabulka č. 15: Přehled hospodářského výsledku Bytového domu U Lávky před zdaněním v letech 2015 – 2018
(zpracovaly Zdeňka Hlistová, vedoucí referátu účtáren družstva a Blanka Kuňšová, DiS, referent neutrálního střediska)

rok		2015	2016	2017	2018	2019
Hospodářský výsledek před zdaněním	[Kč]	212.652,--	205.739,--	214.656,--	255.333,--	233.449,--
Obsazenost bytů	[%]	97,92	96,25	97,08	98,75	97,30

2,7 % neobsazenosti je způsobeno hygienickým omezením. Ve dvou bytech došlo k výskytu štěnic. Náklady na likvidaci se následně promítly v hospodářském výsledku. Vše je řešeno jako pojistná událost. Proti původnímu plánu byla provedena oprava lina na schodišti doporučena kontrolou BOZP a také čištění a oprava okapů.

Činnost Komise pro přípravu plánované rekonstrukce areálu správy družstva (dále jen „Komise pro rekonstrukci areálu“)
(RNDr. Michal Kůstka, předseda Komise pro rekonstrukci areálu)

Komise pro rekonstrukci areálu byla zřízena usnesením představenstva družstva č. 54.9.3. ze dne 16. dubna 2007 jako pomocný orgán družstva, v jehož pracovní náplni je příprava rozsáhlejších oprav, modernizací či rekonstrukcí nemovitého majetku družstva v areálu správy družstva.

V roce 2019 se Komise pro rekonstrukci areálu sešla na 4 jednáních. Předmětem všech těchto jednání byla rekonstrukce vily družstva. Podrobněji je činnosti Komise pro rekonstrukci areálu v souvislosti s rekonstrukcí vily družstva popsána v následující kapitole.

Rekonstrukce vily družstva

(RNDr. Michal Kůstka, předseda Komise pro rekonstrukci areálu a Ing. Jaromír Rumlšek, I. místopředseda představenstva družstva)

Ve vlastnictví družstva je, kromě jiných nemovitostí, také vila stojící vedle administrativní budovy správy družstva. S ohledem na její nevyhovující technický stav bylo představenstvem družstva rozhodnuto o její rekonstrukci a následném využití pro bydlení.

Přípravou rekonstrukce vily byla pověřena Komise pro rekonstrukci areálu (viz výše).

V roce 2017 se po složitých diskusích komise rozhodla přiklonit ke generálnímu zhotoviteli rekonstrukce vily družstva.

Do výběrového řízení vyhlášeného v závěru roku 2017 se přihlásil pouze 1 uchazeč – společnost TOKAMA stavební s.r.o. - s nabídkovou cenou 6.887.596,07 Kč, včetně DPH.

Tato cena byla vyhodnocena jako příliš vysoká, a tedy komisí neakceptovatelná, a proto komise výběrové řízení zrušila.

Počátkem roku 2018 vyhlásila komise nové výběrové řízení na rekonstrukci vily – opět na jejího generálního zhotovitele, ale opět se stejným výsledkem. Opět se přihlásil pouze 1 uchazeč – společnost TOKAMA stavební s.r.o. - s nabídkovou cenou 6.523.837,22 Kč, včetně DPH. Přestože došlo ke snížení celkové ceny rekonstrukce vily o cca 360 tis. Kč, i takto snížená cena byla pro členy Komise příliš vysoká a neakceptovatelná. S ohledem na tuto skutečnost Komise opět výběrové řízení zrušila a na svých následných jednáních uvažovala o zjednodušení plánované rekonstrukce tak, aby došlo ke snížení celkových nákladů na ni.

Na jednání Komise byla přizvána Ing. Arch. Eva Chlebková, která jako jediná z několika oslovených projektantů měla časové a odborné kapacity v průběhu roku 2018 na úpravu již vyhotovené projektové dokumentace. Na základě vypracované změny projektové dokumentace byly přepracovány i dílčí prováděcí projekty na jednotlivé druhy prací, včetně dílčích položkových rozpoč-

tů. Komisi bylo rozhodnuto o postupné realizaci plánované rekonstrukce vily družstva po jednotlivých řemeslech v jejich logické návaznosti.

Jako první bylo přistoupeno k rekonstrukci střechy vily. Předtím však musela být zajištěna ekologická likvidace eternitové krytiny dosavadní střechy vily, která je z pohledu platné legislativy nebezpečným odpadem. Tuto likvidaci může v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy provádět pouze firma s předepsanou odbornou způsobilostí k nakládání s nebezpečným odpadem. Na dodavatele likvidace střechy vily bylo vypsáno v září 2018 výběrové řízení, do kterého se nepřihlásil žádný uchazeč. S ohledem na tuto skutečnost a na časovou tíseň bylo přistoupeno k likvidaci střešní krytiny na základě objednávky firmou SUEZ Využití zdrojů, a.s., a to za cenu 61.350,00 Kč bez DPH.

Mezitím proběhlo výběrové řízení na dodavatele rekonstrukce střechy vily. Do tohoto výběrového řízení se přihlásili 2 uchazeči. Vybrána byla firma E.P. Systém spol. s r. o. Celková cena díla činila 1.123.180,00 Kč, včetně DPH.

Počátkem roku 2019 upozornil pan Ing. Vítězslav Lysek, zajišťující při rekonstrukci vily výkon technického dozoru investora a koordinátora bezpečnosti, na možné staticky nedostatečně zajištěné vodorovné konstrukce a na nutnost jejího posouzení odborně způsobilou osobou. Potřebné posouzení bylo zajištěno prostřednictvím pana Ing. Radka Micháláka, PhD., z jehož posouzení nevyplynula nutnost provádění zajišťovacích prací.

Ve druhé polovině roku 2019 byly na vile zahájeny práce na rekonstrukci interiéru vily. Protože nabídky na realizaci prací v rámci jednotlivých řemesel, které komise v rámci vypsání výběrových řízení obdržela, byly podle názorů jejích členů příliš vysoké, byla zahájena realizace části příslušných prací pracovníky střediska Údržba správy družstva. Na některé odborné práce vyžadující zákonem stanovenou kvalifikaci (např. elektroinstalace) byly sepsány dohody o provedení práce nebo dohody o pracovní činnosti s osobami splňujícími předepsané kvalifikační předpoklady.

Na 10. jednání představenstva družstva uskutečněném dne 23. září 2019 předložil ředitel družstva, coby předseda komise pro rekonstrukci areálu přednesl představenstvu družstva návrh, aby dokončením rekonstrukce vily družstva, resp. řízením tohoto dokončení byl pověřen I. místopředseda představenstva družstva, pan Ing. Jaromír Rumíšek. Návrh byl schválen.

Realizace rekonstrukce vily po jednotlivých řemeslech se postupně ukazuje jako problematická. Postup rekonstrukce je pomalejší, než kdyby ji realizoval 1 generální dodavatel. Při převisu poptávky nad nabídkou na trhu je problematické zajistit včas dodavatele jednotlivých druhů prací, kteří budou spolehliví a jejichž ceny budou družstvem akceptovatelné. Přesto lze důvodně předpokládat, že rekonstrukce vily družstva bude dokončena v roce 2020.

Činnost Komise pro úpravu vnitřních předpisů družstva (dále jen „Komise pro předpisy“) (Vratislav Němec, předseda Komise pro předpisy)

Komise pro předpisy byla zřízena představenstvem družstva na základě jeho usnesení č. 01.7.8. ze dne 7. ledna 2014 ve znění jeho pozdějších usnesení jako pomocný orgán představenstva družstva, který připravuje pro představenstvo návrhy změn vnitřních předpisů družstva vyvolaných jednak potřebou z pohledu družstva, jednak jako reakce na úpravy obecně platných předpisů.

Představenstvo družstva, které se zabývalo zadáváním zakázek a připomínkami k tomuto tématu, uložilo svým usnesením č. 07.6.14. ze dne 17. června 2019 Komisi pro předpisy připravit

návrh pravidel pro sestavování textu smlouvy o dílo a objednávky mezi družstvem a třetími osobami.

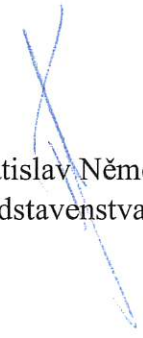
Představenstvo družstva v minulosti schválilo text smlouvy o dílo, která byla koncipována tak, aby v co největší míře byla schopna ochránit objednatele a aby současně popisovala jednoznačně právní vztahy tak, aby odpovědnost nesl zejména zhotovitel. V té době byl převis poptávky nad nabídkou. Situace na trhu se ale výrazně změnila a družstvo se v poslední době setkávalo jen s omezeným zájmem uchazečů o zakázky, neboť ceny díla vysoutěžené dle Pravidel byly výrazně nižší, než u jiných subjektů.

Snížení nabídek reagujících na poptávky vyhlášené družstvem pak vedlo k tomu, že původní záměr zajistit pro dům co nejvýhodnější nabídku se s poklesem počtu zájemců míjel účinkem. Na tuto situaci reagoval ředitel družstva ve vztahu k referentům technického úseku umožněním jejich větší "volnosti" ve vyjednávání smluv o dílo, což však vzhledem k opatrnosti zaměstnanců nevedlo k významnější změně. Komise pro předpisy se proto zaměřila v první řadě na zjednodušení smlouvy o dílo, neboť "nejpoužívanější" verze textu této smlouvy měla řadu stran, a zhotovitel, zvláště byla-li hodnota zakázky pouze v desítkách tisících korun, neměl zájem se dlouhým textem zatěžovat, a proto často na poptávku nereagoval. Komise proto vyloučila z textu smlouvy především ta ustanovení, která vyplývají z obecně platných právních předpisů, pokusila se zjednodušit formulace a "zjednotřit" je. Současně označila ta ustanovení smluvního ujednání, která by sice ve smlouvě ráda zachovala, ale která jsou k jednání se zhotovitelem, vycházejí z obecné zásady, že strany jsou si rovny. Zásahy do textu smlouvy o dílo a možnost vyjednávat některá ustanovení smluvního ujednání se zhotovitelem, či reagovat na jím předložené úpravy budou klást zvýšené nároky jak na schopnosti referentů technického úseku zejména ve smyslu domyslet jednotlivá ustanovení smlouvy o dílo, tak na členy představenstva družstva, kteří tento právní vztah potvrdí svými podpisy, neboť dosud se setkávali s "konstantním" textem, kde se měnil v podstatě "pouze" "předmět díla" a na něj navazující odlišnosti, jako např. datum zahájení prací. Nově bude nezbytné promyslet a zvážit každou jednotlivost uzavíraného smluvního vztahu.

Komise pro předpisy se rovněž zabývala způsobem zadávání výběrových řízení s cílem jeho zjednodušení tak, aby svou složitostí neodrazovalo potenciální zájemce o zakázku, rozřídění e-mailových adres zhotovitelů do podskupin podle jednotlivých druhů prací.

Práce Komise pro předpisy na úpravách textů smluvních ujednání a zadávání výběrových řízení zatím neskončila. Její členové si při posuzování příslušných textů začali uvědomovat celou řadu důležitých souvislostí, které „běžnému čtenáři“ nevystanou na mysli. Snahou členů Komise pro předpisy je domyslet projednávané záležitosti do detailů.

Ve Frýdku-Místku dne 15. září 2020


Vratislav Němec
předseda představenstva družstva


Jarmila Čáslavová
členka představenstva družstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2019

pro členy družstva

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Družstevní 844, Místek, 738 01 Frýdek - Místek

IČ: 000 90 891

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2019
pro členy družstva
Stavební bytové družstvo ve Frýdku - Místku**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Stavební bytové družstvo ve Frýdku - Místku (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Stavební bytové družstvo ve Frýdku - Místku k 31. 12. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá představenstvo.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální)

nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Auditorská společnost

Finaudit Třinec, s.r.o.

738 01 Frýdek-Místek, Zámecké náměstí 1263

oprávnění KAČR čís. 100

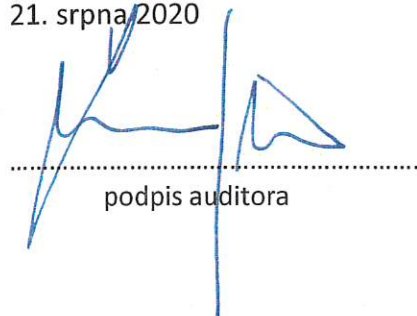
Jméno a příjmení auditora, který jménem společnosti vypracoval zprávu

Ing. Lumír Ivánek

oprávnění KAČR čís. 2369

Datum zprávy auditora

21. srpna 2020


.....
podpis auditora



ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČ: 00090891

Název a sídlo účetní jednotky

Stavební bytové družstvo Frýdek - Místek

Družstevní 844

Frýdek-Místek

73801

Sestaveno dne: 21.8.2020

Právní forma účetní jednotky: DRUŽSTVO

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa nemovitostí na základě smlouvy

Spisová značka: oddíl DrXX, vložka 30

V likvidaci: Ne

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	499 236	28 488	470 748	499 408
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	366 646	28 408	338 238	363 485
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)	04	2 575	1 687	888	0
2.	Ocenitelná práva	06	1 687	1 687	0	0
2.1.	Software	07	1 687	1 687	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	888	0	888	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	888	0	888	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	14	364 071	26 721	337 350	363 485
1.	Pozemky a stavby	15	356 089	23 955	332 134	356 918
1.1.	Pozemky	16	5 569	0	5 569	5 862
1.2.	Stavby	17	350 520	23 955	326 565	351 056
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	3 659	2 766	893	1 010
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	4 323	0	4 323	5 557
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	4 323	0	4 323	5 557
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	132 218	80	132 138	135 414
C.I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	38	346	0	346	318
1.	Materiál	39	182	0	182	167
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	164	0	164	151
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)	46	77 079	80	76 999	80 580
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	3 206	80	3 126	3 797
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	110	80	30	30
1.5.	Pohledávky - ostatní	52	3 096	0	3 096	3 767
5.1.	Pohledávky za společníky	53	3 096	0	3 096	3 767
2.	Krátkodobé pohledávky	57	73 873	0	73 873	76 783
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 834	0	1 834	2 786
2.4.	Pohledávky - ostatní	61	72 039	0	72 039	73 997
4.1.	Pohledávky za společníky	62	1 646	0	1 646	1 605
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	314	0	314	128
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	657	0	657	392
4.6.	Jiné pohledávky	67	69 422	0	69 422	71 872
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	75	54 793	0	54 793	54 516
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	120	0	120	69
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	54 673	0	54 673	54 447

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	78	372	0	372	509
1.	Náklady příštích období	79	215	0	215	350
3.	Příjmy příštích období	81	157	0	157	159

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	470 748	499 408
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	380 560	393 851
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	3 066	3 065
1.	Základní kapitál	04	3 066	3 065
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)	07	335 122	349 449
2.	Kapitálové fondy	09	335 122	349 449
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	335 122	349 449
A.III.	Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	15	39 081	36 861
1.	Ostatní rezervní fondy	16	38 035	36 123
2.	Statutární a ostatní fondy	17	1 046	738
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)	18	553	553
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	553	553
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	2 738	3 923
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	89 869	105 151
C.	Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)	29	89 869	105 151
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	30	84 487	99 045
2.	Závazky k úvěrovým institucím	34	39 484	53 670
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	45 003	45 375
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	5 382	6 106
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	1 850	1 618
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	1 074	141
8.	Závazky ostatní	55	2 458	4 347
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	925	901
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	481	482
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	106	178
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	268	319
8.7.	Jiné závazky	62	678	2 467
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)	66	319	406
2.	Výnosy příštích období	68	319	406

Vratislav Němec, předseda představenstva

Jarmila Čáslavová, členka představenstva

Osoba zodpovědná za účetnictví
Zdeňka Hlístová

Osoba zodpovědná za účetní závěrku
Ing. Renáta Kaňáková

Podpisový záznam



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČ: 00090891

Název a sídlo účetní jednotky

Stavební bytové družstvo Frýdek - Místek

Družstevní 844

Frýdek-Místek

73801

Sestaveno dne: 21.8.2020

Právní forma účetní jednotky: DRUŽSTVO

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa nemovitostí na základě smlouvy

Spisová značka: oddíl DrXX, vložka 30

V likvidaci: Ne

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	33 963	33 025
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	5 277	4 658
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	1 286	1 335
3.	Služby	06	3 991	3 323
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	-14	-29
C.	Aktivace (-)	08	-448	-149
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	21 191	18 667
D.1.	Mzdové náklady	10	14 224	12 600
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	6 967	6 067
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	5 007	4 449
2.2.	Ostatní náklady	13	1 960	1 618
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	2 037	1 985
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	2 037	1 985
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	2 037	1 985
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	1 536	1 003
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	3	0
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	5	11
3.	Jiné provozní výnosy	23	1 528	992
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	4 460	4 006
2.	Prodaný materiál	26	2	6
3.	Daně a poplatky	27	1 094	1 155
5.	Jiné provozní náklady	29	3 364	2 845
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	2 996	4 890
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	781	434
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	781	434
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43	112	128
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	112	128
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	66	55
K.	Ostatní finanční náklady	47	210	220
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	525	141
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	3 521	5 031
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	783	1 108
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	783	1 108
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	2 738	3 923

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	2 738	3 923
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	36 346	34 517

Vratislav Němec, předseda představenstva

Jarmila Čáslavová, členka představenstva

Osoba zodpovědná za účetnictví
Zdeňka Hlistová

Osoba zodpovědná za účetní závěrku
Ing. Renáta Kaňáková

Podpisový záznam



Název a sídlo družstva

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku
Družstevní 844, 738 01 Frýdek-Místek

IČ 00090891

PŘÍLOHA,

tvořící součást účetní závěrky pro podnikatele v plném rozsahu k 31.12.2019

	Obecné údaje	
1.	a) Rozhodující předmět činností: Správa a údržba bytového fondu	
	b) Datum vzniku	23.4.1991
	c) Organizační struktura	statutární orgán – představenstvo družstva
	d) Změny organizační struktury během uplynulého období: -	
	e) Představenstvo družstva (jméno a příjmení)	
	Vratislav Němec	Ing. Jiří Čumíček
	Ing. Jaromír Rumíšek	Ing. Miroslav Pláteník
	Blanka Somrová, DiS.	Ivan Raška
	Jarmila Časlavová	Peter Zapalač
2.	Název a sídlo společnosti, ve které má družstvo větší podíl než 20 % -	
	Výše podílu na základním jmění: -	
3.	a) Průměrný přepočtený počet zaměstnanců během účetního obd.	50
	z toho: Řídících pracovníků včetně uvolněných funkcionářů	2
	b) Osobní náklady za družstvo celkem (521, 524, 527) v tis. Kč	19 951
	z toho: Osobní náklady na řídící pracovníky v tis. Kč	1 812
	c) Odměny členům orgánů družstva (523, 524) v tis. Kč	1 795
	z toho: Odměny členů představenstva (z účtu 523, 524) v tis. Kč	887
4.	Ostatní požitky vedoucích pracovníků a funkcionářů	
	- automobil k osobnímu užívání	

5.	Informace o účetních metodách a obecných účetních zásadách
5.1.	Způsob ocenění
	a) Zásoby nakupované: V pořizovacích cenách.
	b) Zásoby vytvořené ve vlastní režii: Úplné vlastní náklady
	c) Hmotný dlouhodobý majetek vytvořený ve vlastní režii: --
	d) Nehmotný dlouhodobý majetek vytvořený ve vlastní režii: --
	e) Cenné papíry a majetkové účasti: --
5.2.	Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období: --
5.3.	Náklady související s pořízením zásob:
	a) Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zásob nakupovaných: 1. Převážné 2. Poštovné
	b) Druhy nákladů zahrnované do ceny zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů Mzdy, ZP a SP, náklady na spotřebovaný materiál
5.4.	Změny ve způsobu oceňování, postupů odpisování, postupu účtování
	a) Změny ve způsobu oceňování: --
	b) Změny ve způsobu odpisování: --
	c) Změny ve způsobu účtování: --

5.5.	Opravné položky:		
	a) Tvorba opravné položky k zásobám - způsob stanovení: -- - zdroj informace: --		
	b) Tvorba opravné položky k pohledávkám: - způsob stanovení: jsou vytvořeny v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, 593/1992 Sb. o rezervách a ČÚS č. 005 a č. 019 - zdroj informace: inventarizace účtů		
	c) Tvorba opravné položky k ostatnímu majetku: - způsob stanovení: -- - zdroj informace: --		
5.6.	Odpisové plány k hmotnému a nehmotnému dlouhodobému majetku		
	a) Způsob sestavování odpisových plánů: Majetek se zařazuje do odpisových skupin dle zákona o dani z příjmu. Majetek neodpisovaný: Budovy pro bydlení postavené formou družstevní bytové výstavby dle vyhlášky 136/85 Sb.		
	b) Odpisové metody: Rovnoměrné odpisování podle doby životnosti majetku.		
6.	Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát		
6.1.	Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek kromě pohledávek		
	a) Rozpis dlouhodobého hmotného majetku v tis. Kč		
		Pořizovací cena	Oprávký
	Z účtu 021 - Bytové domy	324 294	8 204
	021 - Stavby	26 226	15 751
	Z účtu 022 - Stroje, přístroje a zařízení	2 143	1 250
	022 - Dopravní prostředky	1 506	1 506
	022 - Inventář	10	10
	b) Rozpis dlouhodobého nehmotného majetku v tis. Kč		
		Pořizovací cena	Oprávký
	ba) Účet 013 - Software – WAM S/3	1 687	1 687

c) Majetek ve finančním pronájmu: SBD nemá majetek ve finančním pronájmu.		
d) Majetek zastavený: Bytové domy - na úvěr poskytnutý na výstavbu těchto domů dle vyhlášky o finanční a úvěrové pomoci státu družstevní bytové výstavbě (vyhl.136/85 Sb.).		
e) Přehled o nejdůležitějších přírůstcích a úbytcích dlouhodobého majetku		
ea) Přírůstky nedokončeného nehmotného majetku 888 tis. Software		
eb) Přírůstky nedokončeného hmotného majetku 709 tis. Rekonstrukce domu Družstevní 1679 62 tis. Zhotovení stropních podhledů na správě SBD 55 tis. Rekonstrukce osvětlení na správě družstva		
ec) Úbytky DHM (vyřazení z důvodu likvidace, prodeje, delimitace) v tis. Kč		
DHM podle tříd	Pořizovací cena	Zůstatková cena
1	0	0
2	0	0
f) Drobný hmotný a nehmotný majetek vedený v operativní evidenci		
fa) Drobný hmotný majetek v tis. Kč		2 830
fb) Drobný nehmotný majetek		-
g) Rozpis úvěrů, na které je hmotný majetek zatížen zástavním právem Úvěry na družstevní výstavbu poskytnuté dle finanční a úvěrové pomoci státu (vyhl. 136/85 Sb) - sazba 1 % 7 863 tis. Kč Úvěry na revitalizaci družstevních bytových domů - ČSOB 21 707 tis. Kč - ČSOB dl. úvěr s anuitním spl. 7 599 tis. Kč - Česká spořitelna 191 tis. Kč - Česká spořitelna, Buřinka 1 330 tis. Kč - Raiffeisen stavební spořitelna 795 tis. Kč		
7.	Informace týkající se pohledávek, majetku a závazků	
	1. Souhrnná výše pohledávek z titulu soudně vymáhaných v tis. Kč	4 527
	a) z toho vůči družstevníkům	1 887
	b) z toho vůči ostatním	2 640

[illegible]

9.	a) Základní kapitál celkem: v tis. Kč	
	- zapisovaný základní kapitál	50
	- nezapisovaný základní kapitál	3 016
	- výše základního členského vkladu	1 250
	- počet členů družstva k 5.8.2020	2 642
	b) Závazky v tis.	
	1) Souhrnná výše závazku po lhůtě splatnosti	-
	c) Rezervy a dlouhodobé přijaté zálohy v tis. Kč	
	1) Zákonné rezervy	Nevznikla potřeba rezerv
	2) Dlouhodobé přijaté zálohy	
	- počáteční stav k 1.1.2018	45 375
	- tvorba z nájemného	848
	- tvorba z přijatých dotací Zelená úsporám	0
	- čerpání na opravy a údržbu	- 1 085
	- další čerpání	0
	- hodnota DPZ vyvedená na SVJ	0
	- změna stavu DPZ u SVJ za nájemce	- 135
	- konečný stav k 31. 12. 2018	45 003
	d) Náklady na statutárního auditora v tis. Kč	33
	Ostatní náklady na statutárního auditora	0
	Poradenství	0
10.	Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností	
	- bytové hospodářství vč. kotelen	2 219
	- ostatní střediska (správa, neutrální, revize- elektro, plyn, RTN, bytový dům, nájemní byty, údržba, úklid)	31 744
	z toho: tržby od nájemců	8 784
	tržby od vlastníků	23 500
	ostatní	1 679

Sestaveno dne: 21. 08. 2020

Podpis statutárního orgánu
Vratislav Němec
předseda představenstva

Jarmila Čáslavová
členka představenstva

Osoba odpovědná
za účetnictví
(jméno a podpis)

Zdeňka Hlistová

Osoba odpovědná
za účetní závěrku
(jméno a podpis)

Ing. Renata Kaňáková

Tel. linka

558 402 055



B. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2019

I. ZDROJE HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU DRUŽSTVA ZA ROK 2019

1. Hospodářský výsledek středisek bytového hospodářství za rok 2019	0,00 Kč
2. Hospodářský výsledek ostatních středisek za rok 2019	2.738.458,07 Kč
<u>Celkový hospodářský výsledek družstva za rok 2019</u>	2.738.458,07 Kč

II. ROZDĚLENÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU DRUŽSTVA ZA ROK 2019

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Hospodářský výsledek středisek bytového hospodářství za rok 2019 | 0,00 Kč |
| <i>O uvedeném použití této části hospodářského výsledku družstva není rozhodováno usnesením shromáždění o schválení výroční zprávy o hospodaření družstva za kalendářní rok.</i> | |
| 2. Část hospodářského výsledku družstva rozdělovaného v souladu s příslušnými ustanoveními platných vnitřních předpisů družstva schválených shromážděním delegátů a v souladu platnými usneseními shromáždění delegátů (odměny delegátů, odměny členů představenstva a družstva a členů kontrolní komise na základě smluv o výkonu funkce, FKSP a přiděl do fondu odměn). | 1.058.924,00 Kč |
| <i>O uvedeném použití této části hospodářského výsledku družstva není rozhodováno usnesením shromáždění o schválení výroční zprávy o hospodaření družstva za kalendářní rok.</i> | |
| 3. Část hospodářského výsledku družstva, o jejímž způsobu rozdělení rozhoduje shromáždění delegátů usnesením o schválení výroční zprávy o hospodaření družstva za kalendářní rok. | 1.679.534,07 Kč |
| a) do rizikového fondu | 119.000,00 Kč |
| V případě schválení změny stanov družstva umožňující rozdělení části zisku družstva mezi jeho členy: | |
| b) do nedělitelného fondu | 642.028,07 Kč |
| c) rozdělení části zisku družstva mezi jeho členy (300,-- Kč po zdanění)
Celková navrhovaná částka vychází z počtu členů družstva 2.602 platného ke dni 5.11.2020 | 780.600,00 Kč |
| d) srážková daň z rozdělení části zisku družstva mezi jeho členy | 137.906,00 Kč |
| V případě neschválení změny stanov družstva umožňující rozdělení části zisku družstva mezi jeho členy: | |
| b) do nedělitelného fondu | 795.546,07 Kč |
| c) zvýšení hodnoty základního členského vkladu o 250,-- Kč (po zdanění)
Celková navrhovaná částka vychází z počtu členů družstva 2.602 platného ke dni 5.11.2020 | 650.500,00 Kč |
| d) srážková daň z navýšení základního členského vkladu | 114.488,00 Kč |

Ve Frýdku-Místku dne 6. listopadu 2020

Sestavil: Zdeňka Hlistová, vedoucí referátu účtáren družstva, plány a rozborů

Za správnost odpovídá Ing. Renata Kaňáková, vedoucí ekonomického úseku



Za statutární orgán:

**Stavební bytové družstvo
ve Frýdku-Místku
Družstevní 844 -1-
738 01 Frýdek-Místek**

Vratislav Němec
předseda představenstva družstva



Jarmila Čáslavová
členka představenstva družstva



**Výroční zpráva o hospodaření
Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku
za rok 2019**

**Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku
se sídlem Družstevní 844, Místek, 738 01 Frýdek-Místek
IČO: 000 90 891, DIČ: CZ00090891**

Projednáno představenstvem družstva dne 21. září 2020

A. Účetní závěrka Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, včetně jejich příloh

ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2019
(v celých tisících Kč)
IČ: 00090891

Název a sídlo účetní jednotky
Stavební bytové družstvo Frýdek - Místek
Družstevní 844
Frýdek-Místek
73801

Sestaveno dne: 21.8.2020

Právní forma účetní jednotky: DRUŽSTVO

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa nemovitostí na základě smlouvy

Spisová značka: oddíl DřXX, vložka 30

V likvidaci: Ne

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	499 236	28 488	470 748	499 408
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	366 646	28 408	338 238	363 485
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)	04	2 575	1 687	888	0
2.	Ocenitelná práva	06	1 687	1 687	0	0
2.1.	Softwar	07	1 687	1 687	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	888	0	888	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	888	0	888	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	14	364 071	26 721	337 350	363 485
1.	Pozemky a stavby	15	356 089	23 955	332 134	356 918
1.1.	Pozemky	16	5 569	0	5 569	5 862
1.2.	Stavby	17	350 520	23 955	326 565	351 056
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	3 659	2 766	893	1 010
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	4 323	0	4 323	5 557
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	4 323	0	4 323	5 557
C.	Oklezná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	132 218	80	132 138	135 414
C.I.	Zásoby (součet C.I.1. až C.I.5.)	38	346	0	346	318
1.	Materiál	39	182	0	182	167
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	164	0	164	151
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)	46	77 079	80	76 999	80 580
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	3 206	80	3 126	3 797
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	110	80	30	30
1.5.	Pohledávky - ostatní	52	3 096	0	3 096	3 767
5.1.	Pohledávky za společníky	53	3 096	0	3 096	3 767
2.	Krátkodobé pohledávky	57	73 873	0	73 873	76 783
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 834	0	1 834	2 786
2.4.	Pohledávky - ostatní	61	72 039	0	72 039	73 997
4.1.	Pohledávky za společníky	62	1 646	0	1 646	1 605
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	314	0	314	128
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	657	0	657	392
4.6.	Jiné pohledávky	67	69 422	0	69 422	71 872
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	75	54 793	0	54 793	54 516
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	120	0	120	69
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	54 673	0	54 673	54 447

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	78	372	0	372	509
1.	Náklady příštích období	79	215	0	215	350
3.	Příjmy příštích období	81	157	0	157	159

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	470 748	499 408
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	380 560	393 851
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	3 066	3 065
1.	Základní kapitál	04	3 066	3 065
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)	07	335 122	349 449
2.	Kapitálové fondy	09	335 122	349 449
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	335 122	349 449
A.III.	Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	15	39 081	36 861
1.	Ostatní rezervní fondy	16	38 035	36 123
2.	Statutární a ostatní fondy	17	1 046	738
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)	18	553	553
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	553	553
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	2 738	3 923
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	89 869	105 151
C.	Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)	29	89 869	105 151
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	30	84 487	99 045
2.	Závazky k úvěrovým institucím	34	39 484	53 670
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	45 003	45 375
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	5 382	6 106
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	1 850	1 618
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	1 074	141
8.	Závazky ostatní	55	2 458	4 347
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	925	901
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	481	482
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	106	178
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	268	319
8.7.	Jiné závazky	62	678	2 467
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)	66	319	406
2.	Výnosy příštích období	68	319	406

Vratislav Němec, předseda představenstva

Jarmila Čáslavová, členka představenstva

Osoba zodpovědná za účetnictví
Zdeňka Hlistová

Osoba zodpovědná za účetní závěrku
Ing. Renáta Kaňáková

Podpisový záznam



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČ: 00090891

Název a sídlo účetní jednotky

Stavební bytové družstvo Frýdek - Místek

Družstevní 844

Frýdek-Místek

73801

Sestaveno dne: 21.8.2020

Právní forma účetní jednotky: DRUŽSTVO

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa nemovitostí na základě smlouvy

Spisová značka: oddíl DrXX, vložka 30

V likvidaci: Ne

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	33 963	33 025
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	5 277	4 658
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	1 286	1 335
3.	Služby	06	3 991	3 323
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	-14	-29
C.	Aktivace (-)	08	-448	-149
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	21 191	18 667
D.1.	Mzdové náklady	10	14 224	12 600
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	6 967	6 067
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	5 007	4 449
2.2.	Ostatní náklady	13	1 960	1 618
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	2 037	1 985
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	2 037	1 985
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	2 037	1 985
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	1 536	1 003
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	3	0
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	5	11
3.	Jiné provozní výnosy	23	1 528	992
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	4 460	4 006
2.	Prodaný materiál	26	2	6
3.	Daně a poplatky	27	1 094	1 155
5.	Jiné provozní náklady	29	3 364	2 845
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	2 996	4 890
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	781	434
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	781	434
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43	112	128
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	112	128
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	66	55
K.	Ostatní finanční náklady	47	210	220
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	525	141
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	3 521	5 031
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	783	1 108
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	783	1 108
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	2 738	3 923

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	2 738	3 923
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	36 346	34 517

Vratislav Němec, předseda představenstva

Jarmila Čáslavová, členka představenstva

Osoba zodpovědná za účetnictví

Zdeňka Hlistová

Osoba zodpovědná za účetní závěrku

Ing. Renáta Kaňáková

Podpisový záznam

Vytvořeno v programu FORM studio - www.kastrnsw.cz



Název a sídlo družstva **Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku**
Družstevní 844, 738 01 Frýdek-Místek

IČ 00090891

PŘÍLOHA,

tvořící součást účetní závěrky pro podnikatele **v plném rozsahu k 31.12.2019**

	Obecné údaje	
1.	a) Rozhodující předmět činnosti: Správa a údržba bytového fondu	
	b) Datum vzniku	23.4.1991
	c) Organizační struktura	statutární orgán – představenstvo družstva
	d) Změny organizační struktury během uplynulého období: -	
	e) Představenstvo družstva (jméno a příjmení) Vratislav Němec Ing. Jaromír Rumíšek Blanka Somrová, DiS. Jarmila Čáslavová Ing. Jiří Čumíček Ing. Miroslav Pláteník Ivan Raška Peter Zapalač	
2.	Název a sídlo společnosti, ve které má družstvo větší podíl než 20 % -	
	Výše podílu na základním jmění: -	
3.	a) Průměrný přepočtený počet zaměstnanců během účetního obd.	50
	z toho: Řídících pracovníků včetně uvolněných funkcionářů	2
	b) Osobní náklady za družstvo celkem (521, 524, 527) v tis. Kč	19 951
	z toho: Osobní náklady na řídící pracovníky v tis. Kč	1 812
	c) Odměny členům orgánů družstva (523, 524) v tis. Kč	1 795
	z toho: Odměny členů představenstva (z účtu 523, 524) v tis. Kč	887
4.	Ostatní pořizky vedoucích pracovníků a funkcionářů	
	- automobil k osobnímu užívání	

5.	Informace o účetních metodách a obecných účetních zásadách
5.1.	Způsob ocenění
	a) Zásoby nakupované: V pořizovacích cenách.
	b) Zásoby vytvořené ve vlastní režii: Úplné vlastní náklady
	c) Hmotný dlouhodobý majetek vytvořený ve vlastní režii: --
	d) Nehmotný dlouhodobý majetek vytvořený ve vlastní režii: --
	e) Cenné papíry a majetkové účasti: --
5.2.	Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období: --
5.3.	Náklady související s pořízením zásob:
	a) Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zásob nakupovaných: 1. Převážné 2. Poštovné
	b) Druhy nákladů zahrnované do ceny zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů Mzdy, ZP a SP, náklady na spotřebovaný materiál
5.4.	Změny ve způsobu oceňování, postupů odpisování, postupu účtování
	a) Změny ve způsobu oceňování: --
	b) Změny ve způsobu odpisování: --
	c) Změny ve způsobu účtování: --

5.5.	Opravné položky:																			
	a) Tvorba opravné položky k zásobám - způsob stanovení: -- - zdroj informace: --																			
	b) Tvorba opravné položky k pohledávkám: - způsob stanovení: jsou vytvořeny v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, 593/1992 Sb. o rezervách a ČÚS č. 005 a č. 019 - zdroj informace: inventarizace účtů																			
	c) Tvorba opravné položky k ostatnímu majetku: - způsob stanovení: -- - zdroj informace: --																			
5.6.	Odpisové plány k hmotnému a nehmotnému dlouhodobému majetku																			
	a) Způsob sestavování odpisových plánů: Majetek se zařazuje do odpisových skupin dle zákona o dani z příjmu. Majetek neodpisovaný: Budovy pro bydlení postavené formou družstevní bytové výstavby dle vyhlášky 136/85 Sb.																			
	b) Odpisové metody: Rovnoměrné odpisování podle doby životnosti majetku.																			
6.	Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát																			
6.1.	Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek kromě pohledávek																			
	a) Rozpis dlouhodobého hmotného majetku v tis. Kč																			
		<table> <tr> <th></th><th>Pořizovací cena</th><th>Oprávky</th></tr> <tr> <td>Z účtu 021 - Bytové domy</td><td>324 294</td><td>8 204</td></tr> <tr> <td>021 - Stavby</td><td>26 226</td><td>15 751</td></tr> <tr> <td>Z účtu 022 - Stroje, přístroje a zařízení</td><td>2 143</td><td>1 250</td></tr> <tr> <td>022 - Dopravní prostředky</td><td>1 506</td><td>1 506</td></tr> <tr> <td>022 - Inventář</td><td>10</td><td>10</td></tr> </table>		Pořizovací cena	Oprávky	Z účtu 021 - Bytové domy	324 294	8 204	021 - Stavby	26 226	15 751	Z účtu 022 - Stroje, přístroje a zařízení	2 143	1 250	022 - Dopravní prostředky	1 506	1 506	022 - Inventář	10	10
	Pořizovací cena	Oprávky																		
Z účtu 021 - Bytové domy	324 294	8 204																		
021 - Stavby	26 226	15 751																		
Z účtu 022 - Stroje, přístroje a zařízení	2 143	1 250																		
022 - Dopravní prostředky	1 506	1 506																		
022 - Inventář	10	10																		
	b) Rozpis dlouhodobého nehmotného majetku v tis. Kč																			
		<table> <tr> <th></th><th>Pořizovací cena</th><th>Oprávky</th></tr> <tr> <td>ba) Účet 013 - Software – WAM S/3</td><td>1 687</td><td>1 687</td></tr> </table>		Pořizovací cena	Oprávky	ba) Účet 013 - Software – WAM S/3	1 687	1 687												
	Pořizovací cena	Oprávky																		
ba) Účet 013 - Software – WAM S/3	1 687	1 687																		

c) Majetek ve finančním pronájmu: SBD nemá majetek ve finančním pronájmu.		
d) Majetek zastavený: Bytové domy - na úvěr poskytnutý na výstavbu těchto domů dle vyhlášky o finanční a úvěrové pomoci státu družstevní bytové výstavbě (vyhl.136/85 Sb.).		
e) Přehled o nejdůležitějších přírůstcích a úbytcích dlouhodobého majetku		
ea) Přírůstky nedokončeného nehmotného majetku 888 tis. Software		
eb) Přírůstky nedokončeného hmotného majetku 709 tis. Rekonstrukce domu Družstevní 1679 62 tis. Zhotovení stropních podhledů na správě SBD 55 tis. Rekonstrukce osvětlení na správě družstva		
ec) Úbytky DHM (vyřazení z důvodu likvidace, prodeje, delimitace) v tis. Kč		
DHM podle tříd	Pořizovací cena	Zůstatková cena
1	0	0
2	0	0
f) Drobný hmotný a nehmotný majetek vedený v operativní evidenci		
fa) Drobný hmotný majetek v tis. Kč		2 830
fb) Drobný nehmotný majetek		-
g) Rozpis úvěrů, na které je hmotný majetek zatížen zástavním právem Úvěry na družstevní výstavbu poskytnuté dle finanční a úvěrové pomoci státu (vyhl. 136/85 Sb) - sazba 1 % 7 863 tis. Kč Úvěry na revitalizaci družstevních bytových domů - ČSOB 21 707 tis. Kč - ČSOB dl. úvěr s anuitním spl. 7 599 tis. Kč - Česká spořitelna 191 tis. Kč - Česká spořitelna, Buřinka 1 330 tis. Kč - Raiffeisen stavební spořitelna 795 tis. Kč		
7.	Informace týkající se pohledávek, majetku a závazků	
	1. Souhrnná výše pohledávek z titulu soudně vymáhaných v tis. Kč	4 527
	a) z toho vůči družstevníkům	1 887
	b) z toho vůči ostatním	2 640

[illegible]

9.	a) Základní kapitál celkem: v tis. Kč	
	- zapisovaný základní kapitál	50
	- nezapisovaný základní kapitál	3 016
	- výše základního členského vkladu	1 250
	- počet členů družstva k 5.8.2020	2 642
	b) Závazky v tis.	
	1) Souhrnná výše závazku po lhůtě splatnosti	-
	c) Rezervy a dlouhodobé přijaté zálohy v tis. Kč	
	1) Zákonné rezervy	Nevznikla potřeba rezerv
	2) Dlouhodobé přijaté zálohy	
	- počáteční stav k 1.1.2018	45 375
	- tvorba z nájemného	848
	- tvorba z přijatých dotací Zelená úsporám	0
	- čerpání na opravy a údržbu	- 1 085
	- další čerpání	0
	- hodnota DPZ vyvedená na SVJ	0
	- změna stavu DPZ u SVJ za nájemce	- 135
	- konečný stav k 31. 12. 2018	45 003
	d) Náklady na statutárního auditora v tis. Kč	33
	Ostatní náklady na statutárního auditora	0
	Poradenství	0
10.	Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností	
	- bytové hospodářství vč. kotelen	2 219
	- ostatní střediska (správa, neutrální, revize- elektro, plyn, RTN, bytový dům, nájemní byty, údržba, úklid)	31 744
	z toho: tržby od nájemců	8 784
	tržby od vlastníků	23 500
	ostatní	1 679

Sestaveno dne: 21. 08. 2020

Podpis statutárního orgánu
Vratislav Němec
předseda představenstva

Jarmila Čáslavová
členka představenstva

Osoba odpovědná
za účetnictví
(jméno a podpis)

Zdeňka Hlistová

Osoba odpovědná
za účetní závěrku
(jméno a podpis)

Ing. Renata Kaňáková

Tel. linka

558 402 055



Pro jednání shromáždění delegátů dne 24. listopadu 2020

K bodu programu jednání: Výroční zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku za rok 2019
d) stanovisko kontrolní komise k výroční zprávě o hospodaření družstva za rok 2019

Název materiálu: Stanovisko kontrolní komise Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku k účetní závěrce za rok 2019 a k návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2019

Materiál předkládá: kontrolní komise

za kontrolní komisi


Gertruda Sklepková
předsedkyně kontrolní komise

Odůvodnění:

Do výlučné působnosti shromáždění delegátů v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákona o obchodních korporacích) a platných stanov družstva, patří mimo jiné, schvalovat účetní závěrku družstva.

Podle čl. 57 odst. 4 platných stanov družstva dává kontrolní komise písemné stanovisko ke každé účetní závěrce družstva.

Na základě popsanych skutečností je shromáždění delegátů předkládáno Stanovisko kontrolní komise Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku k účetní závěrce za rok 2019 a k návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2019.

Příloha:

Stanovisko kontrolní komise Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku k účetní závěrce za rok 2019 a k návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2019

Předložený materiál není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku.

**Stanovisko kontrolní komise Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku
k účetní závěrce družstva za rok 2019
a k návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2019**

Kontrolní komise projednala řádnou účetní závěrku Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku (dále jen družstvo) za rok 2019 dne 16. 9. 2020.

K vypracování stanoviska obdržela tyto podklady o hospodaření družstva v roce 2019:

- Zprávu auditora
- Rozvahu k 31. 12. 2019
- Výkaz zisků a ztrát za rok 2019
- Přílohu tvořící součást účetní závěrky v plném rozsahu k 31. 12. 2019
- Výroční zprávu o hospodaření SBD ve Frýdku-Místku za rok 2019
- Přiznání k dani z příjmů právnických osob

Stavební bytové družstvo hospodaří velmi dobře, zisk vykazuje již několik let.

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2019 je uveden ve *Výroční zprávě o hospodaření Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku za rok 2019*.

Podle názoru auditora

účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku k 31. 12. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Na základě seznámení se skutečnostmi uvedenými v kontrolovaných materiálech o hospodaření družstva za rok 2019 a zejména Zprávou nezávislého auditora Finaudit Trinec, s.r.o., podepsanou auditorem Ing. Lumírem Ivánkem o ověření účetní závěrky za rok 2019, jeho názoru, že tato dává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku k 31. 12. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2019 v souladu s českými účetními předpisy, **doporučuje** kontrolní komise shromáždění delegátů schválit účetní závěrku a rozdělení zisku dle předloženého návrhu.

V úvodu zmíněné písemné materiály, které kontrolní komise použila k vytvoření stanoviska k účetní závěrce za rok 2019, má k dispozici.

Stanovisko zpracovala členka kontrolní komise Ing. Marie Šmídová

Projednáno a schváleno na kontrolní komisi dne:

16. 9. 2020



Gertruda Sklepková
Předsedkyně kontrolní komise

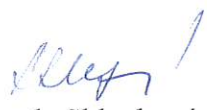
Pro jednání shromáždění delegátů dne 24. listopadu 2020

K bodu programu jednání: Zpráva o činnosti kontrolní komise za rok 2019

Název materiálu: Zpráva o činnosti kontrolní komise Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro jednání shromáždění delegátů konané dne 24. listopadu 2020

Materiál předkládá: kontrolní komise

za kontrolní komisi


Gertruda Sklepková
předsedkyně kontrolní komise

Odůvodnění:

Kontrolní komise Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku je kontrolním orgánem družstva nezávislým na ostatních orgánech družstva, kromě nejvyššího orgánu – shromáždění delegátů. Pouze nejvyššímu orgánu družstva odpovídá kontrolní komise za svou činnost. Proto také tomuto orgánu družstva předkládá kontrolní komise zprávu o své činnosti, a to vždy za předcházející kalendářní rok, v tomto případě za rok 2019.

Příloha:

Zpráva o činnosti kontrolní komise Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro jednání shromáždění delegátů 24. listopadu 2020

Předložený materiál není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku.

Zpráva o činnosti kontrolní komise Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro jednání shromáždění delegátů konané dne 24. listopadu 2020

Kontrolní komise Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku předkládá nejvyššímu orgánu družstva – shromáždění delegátů, zprávu o činnosti tohoto nezávislého orgánu, odpovědného za svoji činnost pouze shromáždění delegátů. Zpráva za uplynulý rok 2019 byla projednána a schválena kontrolní komisí na jejím řádném jednání dne 26. února 2020.

Zpráva obsahuje:

1. Výsledky provedených kontrol
2. Informace o projednaných stížnostech
3. Informace o doporučeních kontrolní komise představenstva družstva
4. Informace o jednáních s předsedou představenstva družstva

Stanovisko kontrolní komise k účetní závěrce za rok 2019 předkládá kontrolní komise jako samostatnou zprávu shromáždění delegátů v písemné formě.

Výsledky provedených kontrol

Kontrola poklady:

Tato byla provedena dne 04.10.2019 členkou kontrolní komise, Ing. Marií Šmídovou a nebylo zjištěno žádných pochybení ze strany pokladní družstva. Lze konstatovat, že pokladna je vedena zodpovědně a za posledních šest let bez návrhu na opatření. Protokol č. 10/2019.

Kontrola odstranění závad plynových zařízení v domech:

Kontroly prováděli členové kontrolní komise Ing. Rostislav Svoboda, Libor Michna a Jiří Číž v průběhu roku 2019.

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku (dále jen „družstvo“) spravuje celkem **289** domů. Ve **158** domech plní družstvo funkci jako statutární orgán (předseda) a ve **136** domech jako správce. V domech, kde družstvo plní funkci statutárního orgánu, kontroluje bezpečnost domů (hydranty, hasící přístroje a dodržování bezpečnostních předpisů). Dále zajišťuje kontrolu a revize plynových zařízení dle vyhlášky č. 85/1978 a ČSN 386405, a to kontrolu 1 krát za rok a revizi 1 krát za 3 roky. Spotřebiče musí být provozovány dle návodu výrobce.

Počet kontrolovaných domů: **29**

Počet nezpřístupněných bytů v den konání plynové kontroly nebo revize: **60**

Termíny kontrol a revizí plynových zařízení jsou pečlivě hlídány referenty technického úseku družstva, taktéž jsou odesílány výzvy k zpřístupnění bytů na odstranění závad. Kontroly a revize provádějí dva revizní technici plynových zařízení, kteří mají patřičná oprávnění. Dále je nutno zdůraznit, je-li byt družstevní, dá se donutit nájemníka, aby závadu odstranil, ale je-li vlastník bytu, je za způsobené škody zodpovědný v plné výši a tuto záležitost je možno posuzovat jako **obecné ohrožení se všemi důsledky.**

Došlé stížnosti kontrolní komise za rok 2019

Dne 15.04.2019 – Ing. Ivo Pospíšil – stížnost na výběrové řízení – indikátory topných těles. Stížnost byla neoprávněná, ze strany výběrové komise nedošlo k pochybení.

Dne 14.05.2019 – majitelka bytu č. 21 na ulici K Hájku č. p. 2982 ve Frýdku-Místku – stížnost na vyúčtování nákladů používání výtahu. Po důkladném prošetření nedošlo ze strany ekonomického úseku k pochybení vyúčtování.

Dne 21.06.2019 – Stanislav Gajdoš stížnost na dodržení cenové hladiny při instalaci kamerového systému v bytovém domě na ul. M. Chasáka č. p. 3146 ve Frýdku-Místku. Kontrolní komise po prošetření všech dostupných údajů, včetně srovnání cenových nabídek obdobných kamerových systémů konstatuje, že Pravidla Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku byla dodržena a stížnost je bezpředmětná.

Dne 30.09.2019 – Iva Smejová – ulice Novodvorská č. p. 3051 ve Frýdku-Místku – stížnost na navýšení poplatku do fondu oprav domu. Tuto stížnost řešila předsedkyně kontrolní komise, včetně ředitele družstva. Došlo ke svolání členské samosprávy a shromáždění vlastníků, kde došlo k novému projednání a následně hlasování, včetně hlasování o navýšení poplatku za úklid společných částí domu.

Informace z účasti předsedkyně kontrolní komise na jednáních představenstva družstva

Předsedkyně kontrolní komise se zúčastňuje všech jednání představenstva družstva, kde členy představenstva družstva informuje o provedených kontrolách, návrzích na opatření vyplývajících z těchto kontrol.

Jednání představenstva družstva dne 28. ledna 2019

Informovala přítomné o kladném hodnocení kontrolní komise k přístupu zaměstnanců družstva k zapracování nových příchozích zaměstnanců družstva. Dále předala v písemné formě Protokol z provedené kontroly postupu rekonstrukce „vily“ v objektu správy družstva.

Jednání představenstva družstva dne 25. února 2019

Předsedkyně kontrolní komise se vyslovila kriticky ke stavu rekonstrukce „vily“ a dále vyslovila požadavek na velikost podlahové plochy „vily“ – požadavek byl představenstvem družstva akceptován.

Jednání představenstva družstva dne 18. března 2019

Předsedkyně kontrolní komise informovala přítomné o jednání v kanceláři kontrolní komise dne 12. března 2019, které se uskutečnilo za účasti předsedkyně kontrolní komise, místopředsedy kontrolní komise, pana Ing. Rostislava Svobody, předsedy představenstva družstva, pana Vratislava Němce a ředitele družstva, pana RNDr. Michala Kůstky. Důvodem schůzky bylo projednávání smlouvy na poskytování služeb IT.

Jednání představenstva družstva dne 29. dubna 2019

Na základě poskytovaných služeb IT provedla kontrolní komise šetření poskytování služeb GRAVOGRAF Ostrava s.r.o. pro družstvo. Vzhledem k tomu, že tato servisní služba je poskytována pouze jejím jedním zaměstnancem, doporučuje kontrolní komise správě družstva realizovat bez zbytečného odkladu

zamýšlený přechod na nový informační systém a minimalizovat tak rizika plynoucí ze závislosti družstva na službách firmy GRAVOGRAF Ostrava s.r.o., resp. jejím jedním zaměstnanci a současně jednatelem.

Jednání představenstva družstva dne 23. září 2019

Předsedkyně kontrolní komise informovala o došlých stížnostech a o jednání dne 11. září 2019 za účasti předsedy představenstva družstva, pana Vratislava Němce a ředitele družstva, pana RNDr. Michala Kůstky, kteří informovali přítomné členy kontrolní komise o hospodaření družstva. Členové kontrolní komise byli s informací spokojeni, až na problém zjednodušení textu smluv o dílo.

Jednání představenstva družstva dne 22. října 2019

Předsedkyně kontrolní komise požádala ředitele družstva o informaci k dosavadnímu průběhu zavádění nového informačního systému a rekonstrukce „vily“ v objektu správy družstva. Představenstvo družstva je předsedkyní kontrolní komise pravidelně informováno o došlých stížnostech a jejich vyřízení, včetně návrhů na opatření.

Kontrolní komise pracuje dle schváleného plánu práce.

Informace o úředních hodinách kontrolní komise jsou vyvěšeny při vstupu do budovy správy.

Závěr:

Stavební bytové družstvo poskytuje svým členům a klientům kvalitní služby, za což kontrolní komise děkuje všem zaměstnancům družstva i přesto, že nejsou finančně ohodnoceni jako v jiných firmách, a přesto svou práci vykonávají poctivě.

Vážené delegátky, vážení delegáti

Ve zprávě kontrolní komise jsme Vám přiblížili náročnost a zodpovědnost práce kontrolní komise. Děkujeme Vám za Vaši práci na domech a Vaším prostřednictvím děkujeme i všem členům družstva. Zároveň Vás žádáme o náměty a připomínky, které by byl přínosem pro družstvo.

Ve Frýdku-Místku dne 26. února 2020


Getruda Sklepková
předsedkyně kontrolní komise

Příloha:

Pokyn pro správné dodržování požárních předpisů a předcházení nedodržování pokynů vycházejících ze zákonů a vyhlášek v bytových domech



Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Družstevní 844, 738 01 Frýdek-Místek

Pokyn pro správné dodržování požárních předpisů a předcházení nedodržování pokynů vycházejících ze zákonů a vyhlášek v bytových domech

Při kontrolách a revizích zjišťujeme stále nedostatky, které je třeba řešit a eliminovat, proto na Vás apelujeme pro dodržování předpisů, díky kterým předejdeme případné hrozbě ztrátám na lidských životech, zvířat a majetku. V bytových domech je potřeba dodržovat určité předpisy, se kterými Vás tímto seznámíme.

Provádění úkonů ve společných sklepních prostorách, které jsou v rozporu s tím, jak mají být dané prostory využívány je zakázáno. Jsou určeny dané účely, a proto jsou tak i nazývány (např. sušárna slouží k sušení prádla, a ne k ukládání nábytku a dalších věcí, stejně tak jako do kolárny patří kola). Vcelku za to se ve společných prostorách nesmí ukládat žádný materiál, který zde nepatří a taktéž se zde nesmí ukládat žádné hořlaviny např. kanystry s benzínem, ředidla a další látky.

V dalším bodě se zaměříme na přístup k hasícím přístrojům, případně k hydrantům. Hasící přístroje a hydranty nesmí nijak zastavovat věcmi, musí být vždy volně přístupné pro případné použití a nesmí se s nimi manipulovat za účelem zneužití. Zamykání hydrantových skříní a hasících přístrojů kladkami a zámky je v případě, že je klíč v bezprostřední blízkosti umístěn na viditelném místě pro možné odemčení v případě požáru.

Také se setkáváme s tím, že se nachází na únikové cestě, která vede z jednotlivých bytů po schodišti ven do volného prostranství mimo budovu, uloženy předměty, které brání při vzniku požáru snadnému úniku, a také mohou připomoci požáru v rozšíření. Proto je třeba dbát na to, aby byly únikové cesty vždy volné.

Hlavní uzávěry plynu a vody musí být vždy označeny a vysměrován směr, kde se nacházejí pro jejich rychlou a účinnou manipulaci příslušnými osobami, které mají právo s nimi manipulovat. Také musí být volně přístupné (nesmí být zastavěny věcmi, deskami apod.) a zabezpečené proti neoprávněné manipulaci.

U kontrol a revizí plynových zařízení evidujeme vysoký počet zneprístupněných bytů. Díky neprovedeným kontrolám a revizím může dojít k plynovým haváriím a následným požárům, či výbuchům. Proto je zapotřebí obeznamovat všechny obyvatele bytů o tom, že tyto kontroly a revize proběhnou a zajistit přístup k plynovým zařízením v dané termíny, abychom předcházeli následným potížím a možným haváriím.

Rozvodné skříně elektrické energie musí být vždy zavřené proti neoprávněné manipulaci, a také kvůli možnému úrazu elektrickým proudem při nesprávné manipulaci, který může skončit smrtelným úrazem. Proto jsou tyto skříně také označeny výstražnými symboly a nápisem, který nám říká, že se nesmí v případě vzniklého požáru hasit vodou ani pěnovými zařízeními.

Spousta lidí stále také zapomíná na to, že kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve společných prostorách je zakázána, jak už z důvodu hygienického, tak z důvodu možné vzniku požáru například z nedopalku cigarety.

Ve Frýdku-Místku
Dne 26.2.2020

Zpracoval: Tomáš Šoltys
referent BOZP a PO

Pro jednání shromáždění delegátů dne 24. listopadu 2020

6

K bodu programu jednání: Odpisy nedobytných pohledávek družstva

Název materiálu: Návrh na odpis nedobytných pohledávek družstva

Materiál předkládá: představenstvo družstva

za představenstvo družstva

Vratislav Němec
předseda představenstva družstva

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů **schvaluje** odpis nedobytných pohledávek družstva předložených shromáždění delegátů ve formě materiálu č. 6.

Odůvodnění:

Představenstvo družstva se na svých jednáních pravidelně zabývá všemi pohledávkami družstva za fyzickými i právnickými osobami a prostřednictvím správy družstva a právního zástupce družstva, advokátky JUDr. Hany Skotnicové realizuje veškerá právní jednání potřebná pro zajištění pohledávek družstva. Samotná tato skutečnost nemůže objektivně zabránit tomu, aby se některé z pohledávek družstva staly nedobytnými v důsledku různých právních skutečností (např. úmrtí fyzické osoby nebo zánik právnické osoby, předlužení dědictví, promlčení pohledávky uplynutím zákonné lhůty pro její možné vymáhání, nemajetnost dlužníka apod.).

Na základě provedené inventury pohledávek družstva v roce 2020 byl zpracován návrh na odpis vybraných pohledávek, které se na základě některé z výše uvedených právních skutečností jeví jako nedobytné. Tento seznam byl projednán na 19. jednání představenstva družstva uskutečněném dne 21. září 2020. Na tomto svém jednání přijalo představenstvo družstva své usnesení č. 19.11.24, kterým doporučuje shromáždění delegátů dotčený návrh na odpisy pohledávek družstva schválit.

Příloha:

Návrh na odpis nedobytných pohledávek družstva

Předložený materiál, včetně návrhu usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku.

Návrh na odpis nedobytných pohledávek

prostor	jméno	vznik pohledávky	původní výše dluhu	vymoženo	zůstatek dluhu k odpisu	Text
34 701 007	Homola Zdeněk	nájemné a služby 5/2005-10/2006, 11/2006-4/2007, 5/2007 - 4/2008, 5,6/2008, VT/2008 - 2.160,00 Kč	121 980,00	18 544,00	103 436,00	Po celou dobu řízení dlužník na výzvy soudu nereagoval, i když mu soudem byla uložena pořádková pokuta. Na adrese, kde měl bydlet, byl jako adresát neznámý. Prošednictvím Policie ČR byla zjištěna nová adresa na ul. Jiráskova 572, F-M, ale ani tam nebyl nikdy zastížen. Dalším šetřením soudu ani lustraci v dostupných evidencích se nepodařilo zjistit žádné další poznatky o možném pobytu povinného dlužníka. Pohledávka je nedobytná.
36303003	Žigmundová Monika	11/2012-1/2013, 3 a 4/2013, 6/2013	76 615,00	51 577,00	25 038,00	Veškerá soudní šetření negativní, nemajetná, neznámého pobytu. Pohledávka je nedobytná.
36701036	Horvátová Marta	7/2015, 10/2015, 7/2016, 8/2016	40 662,00	8 886,48	31 775,52	Na majetek dlužnice byl prohlášen konkurs, avšak nezůstal žádný majetek, z něhož by mohly být uspokojeny jakékoliv další náklady na průběh konkursu. Majetek dlužnice je pro uspokojení věřitelů zcela nedostačující, konkurs byl proto zrušen a družstvo již žádné platby na pokrytí dluhu neobdrží.
37102009	Kalmus Bedřich	11, 12/2011, 1/2012 - 3/2013	93 811,00	0,00	93 811,00	Zemitel nemajetný dne 26.5.2019, dědicův je předlužen, pohledávka je nedobytná. Nebydliči, neznámého pobytu, bagatelní pohledávka, pro neefektivnost nelze vést soudní řízení.
37703019	Štračáňková Libuše	VT/2016	131,00		131,00	
53201008	Mateovič Milan	neuhrazené služby VT/2019	378,00		378,00	Zemitel nemajetný dne 19.5.2019, pohledávka je nevymahatelná.
37703006	Duda Pavel	soud. vyklizení bytu 11.5.2007 faktury 46070248,46070249	8 510,00	0,00	8 510,00	Od roku 2007 nebylo ničeho vymoženo, soud ani po provedeném šetření a dalších lustracích nezjistil pobyt povinného, který je hlášen na adrese magistrátu města F-M. Pohledávka je nedobytná.
Celkem			342 087,00	79 007,48	263 079,52	

Ve Frýdku-Místku dne 16.9.2020

Zpracovaly:

Zdeňka Hlístová, vedoucí referátu účtáren družstva, plány a rozbor

Mgr. Sonja Brňohová, referent právního referátu

Marie Žáková, referent pro stížnosti a vymáhání pohledávek

7

Pro jednání shromáždění delegátů dne 24. listopadu 2020

K bodu programu jednání: Změna stanov družstva

Název materiálu: Návrh usnesení shromáždění delegátů nahrazující zrušené usnesení shromáždění delegátů č. D. 1) ze dne 21. června 2018

Materiál předkládá: představenstvo družstva
za představenstvo družstva

Vratislav Němec
předseda představenstva družstva

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů **ukládá** představenstvu družstva zajistit hospodaření družstva tak, aby součástí každoročně předkládaného návrhu na rozdělení zisku družstva bylo rozdělení části zisku družstva mezi jeho členy odpovídající částce minimálně 250,-- Kč po zdanění/člen družstva.

Odůvodnění:

Usnesením shromáždění delegátů č. D. 1) ze dne 21. června 2018 „*shromáždění delegátů uložilo představenstvu družstva zajistit hospodaření družstva tak, aby součástí každoročně předkládaného návrhu na rozdělení zisku družstva bylo navýšení základního členského vkladu podle Čl. 10 odst. 6. platných stanov družstva o částku minimálně 250,-- Kč po zdanění*“.

V návaznosti na návrh změny stanov družstva předložený k jeho projednání shromáždění delegátů v roce 2020 představenstvo družstva navrhuje současně s touto změnou stanov zrušit i citované usnesení shromáždění delegátů.

Za účelem naplňování účelu citovaného usnesení shromáždění delegátů i po jeho zrušení navrhuje představenstvo družstva shromáždění delegátů schválit výše uvedený návrh jeho usnesení.

Předkládaný návrh usnesení shromáždění delegátů byl představenstvem družstva projednán na jeho 19. jednání uskutečněném dne 21. září 2020 a představenstvo družstva jej doporučuje shromáždění delegátů schválit.

Předložený materiál, včetně návrhu usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku.