

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

o hospodaření  
**SLOVÁCKA, stavebního bytového družstva**  
**Uherské Hradiště**

ROK  
**2006**

# **OBSAH :**

1	ÚVOD.....	3
1.1	PŘEDMĚT ČINNOSTI.....	3
1.2	ORGÁNY DRUŽSTVA.....	3
1.3	ÚDAJE O ČLENSKÉ ZÁKLADNĚ.....	4
1.4	ÚDAJE O BYTOVÉM FONDU VE VLASTNICTVÍ A SPRÁVĚ DRUŽSTVA .....	4
2	SPRÁVA DRUŽSTVA.....	4
2.1	ÚDAJE O ZAMĚSTNANCÍCH .....	5
2.2	PRACOVNĚ PRÁVNÍ VZTAHY .....	5
2.2	BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ.....	5
2.3	OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	5
3	HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA .....	5
3.1	PLNĚNÍ ROZPOČTU DRUŽSTVA ZA ROK 2006 .....	6
3.2	POHYB MAJETKU.....	6
3.3	VÝSLEDKY INVENTARIZACE MAJETKU .....	6
5.	NÁVRH NA ROZDĚLENÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU ZA ROK 2006.....	7
6.	VYPOŘÁDACÍ PODÍL PŘI ZÁNIKU ČLENSTVÍ.....	7
7.	ČINNOSTI DRUŽSTVA V ROCE 2006.....	7
7.1	ÚDRŽBA, OPRAVY, REKONSTRUKCE.....	7
9.	DRUŽSTEVNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA V ROCE 2006.....	8
10.	ČINNOST DRUŽSTVA V DALŠÍM OBDOBÍ.....	8
11.	PŘÍLOHY, TABULKOVÁ ČÁST .....	9

## **1 ÚVOD**

SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo navazuje svojí tradicí na původní bytové družstvo občanů, založené v roce 1959. Postupným slučováním menších družstev v regionu a okresního výstavbového družstva, vzniklo stavební bytové družstvo v dnešní podobě, přičemž přejímajícím družstvem bylo SLOVÁCKO, SBD, založené v roce 1971. Dnes toto družstvo působí ve 28 obcích regionu Uherské Hradiště.

### **1.1 PŘEDMĚT ČINNOSTI**

Předmětem činnosti družstva je především zajišťování správy a provozu bytových a nebytových objektů ve vlastnictví družstva, ve vlastnictví členů družstva, ale i ve vlastnictví jiných fyzických, či právnických osob, zejména společenství vlastníků jednotek a malých bytových družstev, včetně zabezpečování plnění (služeb) poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor.

Pro zabezpečení předmětu činnosti má SLOVÁCKO, SBD, v obchodním rejstříku, vedeného u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr XXXIV, vložka 499, zapsány následující předměty podnikání :

- údržba, opravy a rekonstrukce bytového fondu, domu a nebytových prostor, doplňkové služby
- vodoinstalatérství
- dokončovací stavební práce
- zámečnictví
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- malířské a natěračské práce
- správa a údržba nemovitostí
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví
- montáž, opravy a zkoušky vyhrazených elektrických zařízení

### **1.2 ORGÁNY DRUŽSTVA**

#### ***SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ***

Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze družstva.

#### ***PŘEDSTAVENSTVO DRUŽSTVA***

Je statutárním a výkonným orgánem družstva.

- |                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| ▪ předseda      | ING. DRAHOMÍR HLAVÁČ |
| ▪ místopředseda | JAN JAGOŠ            |
| ▪ členové       | PHDR. MILAN BRÁZDA   |
|                 | OLGA HAMŘÍKOVÁ       |
|                 | ING. LUMÍR HEDBÁVNÝ  |
|                 | JIŘÍ MIŠUREC         |
|                 | ING. EVA POHOŘSKÁ    |
|                 | MARTA RUBEŠOVÁ       |
|                 | JAROSLAV ZLÁMALÍK    |



## 2.1 ÚDAJE O ZAMĚSTNANCÍCH

		<i>THP</i>	<i>DĚLNÍCI</i>	<i>CELKEM</i>
<b>Počet zaměstnanců</b>		<b>28</b>	<b>8</b>	<b>36</b>
z toho	správa bytového hospodářství	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>
	hospodářská správa	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
	údržba a MTZ	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>8</b>

## 2.2. PRACOVNĚ PRÁVNÍ VZTAHY

Se řídí zákoníkem práce a pracovním řádem.

- Kolektivní vyjednávání bylo završeno podpisem dodatku č. 1 ke Kolektivní smlouvě ze dne 26. 2. 2007 mezi zaměstnavatelem a základní organizací OS UNIOS.
- V souladu s kolektivní smlouvou zaměstnavatel:
  - přispívá zaměstnancům na životní pojištění částkou 300,- Kč měsíčně,
  - umožňuje zaměstnancům čerpání bezúročných půjček ze sociálního fondu družstva,
  - přispívá zaměstnancům na stravování v podnikové výdejně stravy, resp. na nákup stravenek pro pracovníky, kteří vykonávají práci mimo sídlo organizace, (poskytuje další dovolenou v délce 5 dnů)

## 2.2 BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ

V průběhu roku 2006 byly zaznamenány 2 pracovní úrazy zaměstnanců družstva bez vážných následků a zavinění organizace.

Prověra dodržování předpisů BOZP byla provedena v dubnu 2006, zjištěné nedostatky byly odstraněny.

Školení zaměstnanců v oblasti BOZP je prováděno pravidelně, pracovnělékařská péče je smluvně zajištěna u odborného lékaře.

## 2.3 OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- Pokračovala postupná likvidace biologických septiků a napojení domovních kanalizací na čistírnou odpadních vod v obcích.
- Družstvo dodržuje povinnost třídění a likvidace nebezpečných odpadů. V srpnu byla uzavřena smlouva o odběru obalových a dalších druhů odpadu včetně zajištění poradenství v oblasti životního prostředí se Sběrnými surovinami UH, s.r.o.

## 3 HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Hospodaření družstva je sledováno a účetně vedeno podle střediskového hospodaření:

- střediska bytového hospodářství – bytové domy
- kotelny na bytových domech
- středisko správy družstva a neutrální středisko
- středisko údržby
- středisko MTZ

### 3.1 PLNĚNÍ ROZPOČTU DRUŽSTVA ZA ROK 2006

Rozpočet družstva na rok 2006, byl schválen shromážděním delegátů jako vyrovnaný. V souladu se zmocněním delegátů představenstvo upravilo rozpočet na základě uzavřených smluv o odprodeji nebytového prostoru Mojžírova 944, Uherské Hradiště a výměnu oken ve správních budovách Průmyslová 1144, Uherské Hradiště. Zásada vyrovnaného rozpočtu byla dodržena.

	<i>rozpočet (tis. Kč)</i>	<i>skutečnost (tis. Kč)</i>
náklady celkem	64.831	64.939
výnosy celkem	64.831	65.035
hospodářský výsledek	0	96

- roční účetní závěrka byla sestavena daňovým poradcem a ověřena Sdružením auditorů Zlín s.r.o.,
- družstvo nemá žádný provozní úvěr na zajišťování správy nebo služeb, poskytovaných s užíváním bytů,
- zástavní právo je zřízeno ve prospěch České konsolidační agentury u domů a bytů ve vlastnictví družstva s nesplaceným investičním úvěrem, poskytnutým na družstevní výstavbu. Zřízení tohoto zástavního práva ukládá zákon č. 297/1992 Sb.,
- zástavní právo na druhém pořadí je zřízeno ve prospěch peněžních ústavů u domů a bytů ve vlastnictví družstva s nesplaceným úvěrem, poskytnutým na opravy a modernizace domu.
- v případech, kdy obce poskytly půjčku na opravy a modernizaci domů, je zřízeno na těchto domech zástavní právo ve prospěch těchto obcí: Staré Město.
- pohledávky na nájemném z bytů k 31.12.2006 celkem 571.416,-- Kč  
pohledávky na nájemném Ø na 1 byt 164,-- Kč
- k 31.12.2006, mělo družstvo uhrazeny veškeré závazky, splátky úvěrů byly placeny řádně v daném termínu.

### 3.2 POHYB MAJETKU

#### 3.2.1.1.1 Nákupy, prodeje a likvidace dlouhodobého majetku

- zařazení dlouhodobého majetku v roce 2006 ve výši 0,-- Kč
- nákup dlouhodobého majetku ve výši 0,-- Kč
- vyřazení hmotného dlouhodobého majetku ve výši 558.267,44 Kč

Na celkové výši majetku družstva se i v roce 2006, projevovaly převody bytů do osobního vlastnictví členům družstva. V roce 2006 bylo převedeno 204 bytových jednotek a snížení dlouhodobého hmotného majetku družstva činilo cca 34.298,--tis. Kč. Celkový počet převedených bytů od počátku do 31.12.2006, činí 2 387 bytových jednotek a 5 garáží. Z vlastnictví státu byly družstvu bezúplatně převedeny pozemky pod bytovými domy v účetní hodnotě cca 3.628 tis. Kč. Současně s převodem bytu do vlastnictví družstvo převedlo pozemky v hodnotě cca 742 tis. Kč.

### 3.3 VÝSLEDKY INVENTARIZACE MAJETKU

#### a) *Fyzické inventury*

Fyzická inventarizace majetku byla provedena na základě příkazu č. 5/06 ze dne 24.2.2006.

Inventarizační komise provedla inventuru dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku ve srovnání stavem účetní evidence na příslušných účtech a drobného hmotného a nehmotného majetku porovnáním s operativní evidencí.

HIK nezjistila rozdíly mezi stavem skutečným a účetním a dle zjištění DIK navrhla vyřazení nefunkčních prostředků.

#### b) *Dokladová inventura*

V souvislosti s účetním uzavřením roku byla zpracována dokladová inventura, která je založena v účtárně družstva a byla ověřena auditorem.

#### c) *Inventura skladu, cenin a pokladny*

- Inventura skladu byla provedena k 31. 10. 2006 současně s fyzickou inventurou majetku. Rozdíly mezi skutečným a účetním stavem nebyly zjištěny.
- Čtvrtletně byly v průběhu roku prováděny inventury stavu pokladny a cenin. Inventurou nebyly zjištěny žádné rozdíly mezi stavem skutečným a účetním.

#### **4. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI**

Slovácko, stavební bytové družstvo nemá účast na hospodaření jiných subjektů.

#### **5. NÁVRH NA ROZDĚLENÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU ZA ROK 2006**

Hospodářský výsledek ve výši 95.541,03 Kč. Dosažený zisk je navržen k převodu do sociálního fondu družstva.

#### **6. VYPOŘÁDACÍ PODÍL PŘI ZÁNIKU ČLENSTVÍ**

Vypořádací podíl se rovná majetkové účasti člena v družstvu podle čl. 14 stanov družstva, majetkové vypořádání je řešeno čl. 28 stanov družstva v platném znění.

#### **7. ČINNOSTI DRUŽSTVA V ROCE 2006**

- Kromě běžné činnosti spojené se zajišťováním správy družstevního majetku a služeb spojených s bydlením, zajišťovalo družstvo správu majetku dalších fyzických či právnických osob na základě smlouvy o správě společných částí domu.
- Družstvo nadále převádělo byty do vlastnictví
  - bylo zpracováno 9 prohlášení vlastníka
  - bylo převedeno do vlastnictví 204 bytů.
- Vzniklo 10 nových společenství vlastníků jednotek (právnických osob).
- Postupně jsou podle zákona převáděny pozemky pod bytovými domy z majetku státu do majetku družstva a vlastníků bytů.
- Ekonomický úsek postupně vyčlenil společenství vlastníků z účetnictví družstva.
- Bylo uzavřeno 165 dohod o převodu čl. práv a povinností
- Bylo schváleno 241 žádostí o podnájem družstevního bytu.
- Byla schválena 1 výměna bytu a 1 výměna garáže.

#### **7.1 ÚDRŽBA, OPRAVY, REKONSTRUKCE**

- Technický úsek ve spolupráci se samosprávami bytových domů zajišťoval:
  - opravy stupaček (výměna rozvodů vody, odpadů a plynu) a výměny vodoměrů
  - rekonstrukce bytových jader
  - výměny oken
  - opravy a rekonstrukce střech
  - zateplování objektů kontaktním zateplovacím systémem

- náhrady ocelových balkonů betonovými lodžiami
- montáž regulace a měření tepla v bytech
- nátěry a malby společných částí domů
- opravy silnoproudých a slaboproudých rozvodů
- ostatní běžnou údržbu a opravy v domech a bytech
- kontroly a revize technických rozvodů a zařízení a následné odstraňování zjištěných závad.

Jednotlivé práce a dodávky jsou zajišťovány jednak kapacitami vlastního střediska údržby, jednak ostatními dodavateli.

- Financování oprav, rekonstrukcí, modernizací a regenerace panelových domů družstvo zajišťuje:
  - z dlouhodobé zálohy na opravy
  - jednorázovým navýšením tvorby DZO
  - dodatečnými členskými podíly
  - pomocí úvěrů finančních ústavů (banky a stavební spořitelny)
  - případně za použití státní dotace PANEL
  
- Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy
  - prostřednictvím nájemného
  - v malé míře využitím produktu Rekofond stavební spořitelny Wüstenrot.

## **9. DRUŽSTEVNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA V ROCE 2006**

Zahájeno 0 bytů

Dokončeno 0 bytů

## **10. ČINNOST DRUŽSTVA V DALŠÍM OBDOBÍ**

V následujícím období je nutné činnost družstva zaměřit zejména

- a) převody pozemků pod bytovými domy do vlastnictví družstva
- b) nahrazení stávajících softwarových programů jednotným informačním systémem družstva k zajištění komplexního výkonu správy
- c) zajišťování komplexních regenerací panelových domů, rekonstrukce, modernizace a úspory energií v návaznosti na vyhodnocení energetických auditů budov,
- d) zajišťování financování regenerací úvěry s možností státní dotace z programu PANEL
- e) na postupnou přípravu a realizaci rekonstrukcí a oprav výtahů
- f) na zkvalitňování spolupráce s družstevními samosprávami a výbory společenství vlastníků při plánování oprav a zajišťování vhodného financování oprav a rekonstrukcí společných částí domů,
- g) na získávání nových klientů na zajišťování správy společných částí domů družstvem pro nově vznikající společenství vlastníků jednotek a malá bytová družstva.



## **11. PŘÍLOHY, TABULKOVÁ ČÁST**

- Příloha*
- č. 1 Přehled vybraných ukazatelů „A“
  - č. 2 Přehled vybraných ukazatelů „B“
  - č. 3 Plnění rozpočtu za rok 2006
  - č. 4 Hospodaření středisek družstva za rok 2006
  - č. 5 Rozvaha za rok 2006
  - č. 6 Výkaz zisků a ztrát za rok 2006
  - č. 7 Výrok auditora

Podrobné doklady týkající se účetní závěrky a hospodaření družstva za rok 2006 jsou k nahlédnutí v sídle Slovácka, stavebního bytového družstva, Průmyslová 1144 Uherské Hradiště.

Mezi vyhotovením účetní závěrky a vypracováním výroční zprávy nenastaly žádné významné události.

*V Uh. Hradišti Duben 2007*

*Zprávu předkládá představenstvo Slovácka, stavebního bytového družstva Uh. Hradiště.*

***Ing. Drahomír Hlaváč***  
***předseda představenstva***

***Jan Jagoš***  
***místopředseda představenstva***