

VÝROČNÍ ZPRÁVA

o hospodaření družstva
SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo
Průmyslová 1144, 686 01 Uherské Hradiště

ROK
2022

OBSAH :

1	ÚVOD	3
1.1	PŘEDMĚT ČINNOSTI.....	3
1.2	ORGÁNY DRUŽSTVA.....	3
1.3	ÚDAJE O ČLENSKÉ ZÁKLADNĚ	5
1.4	ÚDAJE O BYTOVÉM FONDU VE VLASTNICTVÍ A SPRÁVĚ DRUŽSTVA.....	5
2	SPRÁVA DRUŽSTVA.....	5
2.1	ÚDAJE O ZAMĚSTNANCÍCH	5
2.2	PRACOVNĚ PRÁVNÍ VZTAHY	6
2.3	BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ.....	6
2.4	OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	6
3	HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA.....	6
3.1	PLNĚNÍ ROZPOČTU DRUŽSTVA ZA ROK 2022.....	7
3.2	POHYB MAJETKU	7
3.3	VÝSLEDKY INVENTARIZACE MAJETKU	8
4	ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI.....	8
5	NÁVRH NA ROZDĚLENÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU ZA ROK 2022	8
6	VYPOŘADACÍ PODÍL PŘI ZÁNIKU ČLENSTVÍ.....	8
7	ČINNOSTI DRUŽSTVA V ROCE 2022	8
7.1	ÚDRŽBA, OPRAVY, REKONSTRUKCE	9
7.2	DRUŽSTEVNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA V ROCE 2022	9
8	ČINNOST DRUŽSTVA V DALŠÍM OBDOBÍ.....	10
9	PŘÍLOHY, TABULKOVÁ ČÁST	11

1. ÚVOD

SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo bylo zřízeno ustavující členskou schůzí dne 12. března 1971 a se souhlasem Českého svazu bytových družstev – Jihomoravského krajského soudu v Brně. 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. V současné době družstvo zajišťuje bydlení a služby s bydlením spojené 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 dalších plnění (služeb) poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor.

Družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku a je vedeno pod spisovou značkou Dr XXXIV 499 u Krajského soudu v Brně.

Rozhodující předmět činnosti:

- pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými i nebytovými prostory
- správa bytových a nebytových prostor jiných vlastníků
- opravy bytových i nebytových prostor, zejména vodoinstalatérství
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- zámečnictví, nástrojářství
- montáž, opravy, revize a zkoušky plynových zařízení a plnění nádob plyny

Datum vzniku družstva: 12. května 1971

1.2. ORGÁNY DRUŽSTVA

Právní poměry družstva upravují stanovy přijaté shromážděním delegátů dne 29.10.1992 a přizpůsobené úpravě družstva přeměněného podle ust. § 765 odst.1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku a ust. § 22 zákona č. 42/1992 Sb., ve znění pozdějších změn stanov, postupně schválených shromážděním delegátů. Poslední změna stanov družstva byla schválena shromážděním delegátů dne 7. 12. 2021, a to formou přijetí nových stanov družstva, nabyla účinnosti dne 1. 1. 2022. Jednalo se o splnění zákonné povinnosti, když nejpozději do dne 31. 12. 2021 bylo zapotřebí ze strany družstva reagovat na novelizace zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, v platném znění, přijaté v roce 2020, které nabyly účinnosti dne 1. 7. 2020 (zákon č. 163/2020 Sb.) a dne 1. 1. 2021 (zákon č. 33/2020 Sb.).

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.

Dne 31. května 2022 se konalo shromáždění delegátů a to v komorním sále Reduty v Uherském Hradišti, přítomno bylo 21 delegátů z celkem 32 pozvaných delegátů. Shromáždění delegátů projednalo a schválilo výsledky hospodaření družstva v roce 2022, schválilo rozpočet hospodaření a plán investic družstva na rok 2023.

PŘEDSTAVENSTVO DRUŽSTVA

Je statutárním a výkonným orgánem družstva.

V roce 2021 byli za členy představenstva a kontrolní komise pro pětileté funkční období s účinností od 3. 6. 2021 zvoleni:

PŘEDSTAVENSTVO

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| ▪ předseda | ING. DRAHOMÍR HLAVÁČ |
| ▪ místopředseda | Bc. JAN JAGOŠ |
| ▪ členové | OLGA HAMŘÍKOVÁ |
| | ING. LUMÍR HEDBÁVNÝ |
| | ING. MIROSLAVA KOŘÍNKOVÁ |
| | FRANTIŠEK MIKO |
| | JAROSLAV ZLÁMALÍK |

KONTROLNÍ KOMISE

Je nezávislým kontrolním orgánem družstva.

- | | |
|-----------------|-------------------|
| ▪ předseda | ING. ZDENĚK MIKEL |
| ▪ místopředseda | IVANA MÜLLEROVÁ |
| ▪ členové | LENKA FRÁNKOVÁ |

PŘESEDÁ PŘEDSTAVENSTVA

Řídí běžnou činnost družstva v postavení vedoucího organizace v souladu s obecně závaznými předpisy a stanovami družstva.

ČLENSKÁ SCHŮZE SAMOSPRÁVY

Je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.

VÝBOR SAMOSPRÁVY

Je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejím usnesením.

1.3. ÚDAJE O ČLENSKÉ ZÁKLADNĚ

K 31. 12. 2022, evidovalo družstvo celkem	1101 členů družstva
z toho nájemců bytů a nebytových prostor	1021
vlastníci jednotek převedených družstvem	45
žadatelé o byt	35

1.4. ÚDAJE O BYTOVÉM FONDU VE VLASTNICTVÍ A SPRÁVĚ DRUŽSTVA

Počet bytů ve vlastnictví družstva	882
Počet bytů ve vlastnictví a správě družstva	5076
Počet garáží ve vlastnictví a správě družstva	182
Počet bytových domů ve vlastnictví a správě družstva celkem	261
Počet Společenství vlastníků jednotek ve správě	222
Počet malých bytových družstev ve správě	2

2. SPRÁVA DRUŽSTVA

Veškeré činnosti družstva spojené se zajišťováním správy a provozu bytových a nebytových objektů ve vlastnictví družstva, nebo objektů svěřených do správy družstvu, včetně zabezpečování služeb poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor, oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací zajišťuje družstvo prostřednictvím „správy družstva“.

Správa družstva je rozdělena na jednotlivé úseky a střediska:

- *úsek organizačně právní* - řídí předseda představenstva Ing. Drahomír Hlaváč
- *úsek ekonomický* – řídí vedoucí ekonomického úseku Bc. Lenka Máčalová Tomešková BA
- *úsek technický se střediskem údržby a MTZ* - řídí vedoucí technického úseku Martin Čech.

2.1. ÚDAJE O ZAMĚSTNANCÍCH K 31. 12. 2022

		THP	DĚLNÍCI	CELKEM
Počet zaměstnanců		22	5	27
z toho	správa bytového hospodářství	21	0	21
	hospodářská správa	0	2	2
	údržba a MTZ	1	3	4

2.2. PRACOVNĚ PRÁVNÍ VZTAHY

Řídí se zákoníkem práce a pracovním řádem.

- Kolektivní vyjednávání bylo završeno podpisem Kolektivní smlouvy mezi zaměstnavatelem a základní organizací OS UNIOS.
- V souladu s kolektivní smlouvou zaměstnavatel:
 - poskytuje prodlouženou výměru dovolené v délce 5 týdnů všem zaměstnancům v pracovním poměru na dobu neurčitou,
 - přispívá zaměstnancům na životní pojištění, penzijní a důchodové připojištění částkou 300,- Kč měsíčně,
 - umožňuje zaměstnancům čerpání bezúročných půjček ze sociálního fondu družstva,
 - v rámci preventivní péče přispívá zaměstnancům ze sociálního fondu 1.500,- Kč ročně na pořízení vitamínových produktů, rehabilitaci a masáže, kulturní tělovýchovné a sportovní akce, kurzy cvičení, jazykový kurz a zdravotní pomůcky (brýle, kontaktní čočky, zubní náhrady, dentální hygiena)
 - přispívá zaměstnancům na stravování, resp. na nákup stravenek. Od 1. 4. 2021 představenstvo rozhodlo usnesením 87/21 ze dne 30. 3. 2021, poskytovat zaměstnancům namísto stravenek tzv. „stravenkový paušál“,
 - poskytuje zaměstnancům 4 pracovní dny zdravotního volna, tzv. Sick-days, ročně.

2.3. BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ

V průběhu roku 2022 nebyly zaznamenány žádné pracovní úrazy zaměstnanců družstva.

Prověra dodržování předpisů BOZP byla provedena v dubnu 2022, zjištěné nedostatky byly odstraněny. Koordinátora BOZP při revitalizaci bytových domů má družstvo smluvně zajištěno u firmy BT Servis. Školení zaměstnanců v oblasti BOZP je prováděno pravidelně, pracovní lékařská péče je smluvně zajištěna u odborného lékaře.

2.4. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- Družstvo dodržuje povinnost třídění a likvidace nebezpečných odpadů a má uzavřenou smlouvu o odběru obalových a dalších druhů odpadu včetně zajištění poradenství v oblasti životního prostředí se Sběrnými surovinami UH, s.r.o.
- Družstvo spolupracuje se zástupci odboru životního prostředí při úpravách zeleně při rekonstrukci domů

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 2022

Rozpočet družstva na rok 2022, byl schválen shromážděním delegátů jako vyrovnaný.

	<i>rozpočet (tis. Kč)</i>	<i>skutečnost (tis. Kč)</i>
náklady celkem	34 596	33 254
výnosy celkem	34 596	33 327
hospodářský výsledek, ztráta	0	73

- roční účetní závěrka byla sestavena daňovým poradcem a kontrolu účetnictví provedlo Sdružení 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 Ministerstva financí České republiky 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.
- pohledávky (z předpisu nájmu a vyúčtování) k 31. 12. 2022 celkem 214.332,00 Kč
- k 31. 12. 2022, mělo družstvo uhrazeny veškeré závazky, splátky úvěrů byly placeny řádně v daném termínu.

3.2. POHYB MAJETKU

- zařazení dlouhodobého nehmotného majetku ve výši 0 Kč
- zařazení dlouhodobého hmotného majetku (stavby správa) ve výši 0 Kč
- zařazení dlouhodobého hmotného majetku movitého ve výši 0 Kč
- vyřazení dlouhodobého hmotného movitého majetku ve výši 0 Kč
- zařazení dlouhodobého hmotného majetku (pozemky) ve výši 0 Kč

Na celkové výši majetku družstva se i v roce 2022, projevovaly převody bytů do vlastnictví členům družstva. V roce 2022 bylo převedeno 180 bytových jednotek a snížení dlouhodobého hmotného majetku družstva činilo 59.891 tis. Kč. Zhodnocení bytových domů činilo celkem 0 Kč, zhodnocení kotelny činilo 102.552,-Kč. Celkový počet převedených bytů od počátku do 31. 12. 2022, činí 4292 bytových jednotek.

Z vlastnictví státu byly družstvu bezúplatně převedeny pozemky pod bytovým domem v účetní hodnotě 0,- Kč. Současně s převodem bytů do vlastnictví družstvo převedlo pozemky v hodnotě 1.358.409,46 Kč a nakoupilo pozemky k bytovým domům v hodnotě 0 Kč.

3.3. VÝSLEDKY INVENTARIZACE MAJETKU A ZÁVAZKŮ

a) Fyzické inventury

Fyzická inventura majetku byla provedena na základě příkazu č. 3/22 ze dne 22. 2. 2022.

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

Nebyly zjištěny rozdíly mezi stavem skutečným a účetním.

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. 2022 současně s fyzickou inventurou majetku. Rozdíly mezi skutečným a účetním stavem nebyly zjištěny.
- Čtvrtletně byly v průběhu roku prováděny inventury stavu pokladny a cenin. Žádné rozdíly mezi stavem skutečným a účetním nebyly zjištěny.

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 2022

Hospodářský výsledek je zisk ve výši 72.502,77 Kč. Dosažený zisk je navržen k převodu do sociálního fondu družstva ve výši 72.502,77 Kč.

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. 25 a 26 stanov družstva v platném znění.

7. ČINNOSTI DRUŽSTVA V ROCE 2022

- 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.
- Byly zpracovány veškeré podklady potřebné pro převody bytů a tyto byly pak následně po splnění zákonem stanovených podmínek převedeny členovi družstva nájemci bytu do vlastnictví v souladu se zákonem.
- Bylo vypracováno 8 nových prohlášení vlastníka budovy.
- Bylo převedeno 180 bytů do vlastnictví členovi družstva nájemci bytu.
- Bylo uzavřeno 28 dohod o převodu čl. práv a povinností.
- Bylo schváleno 84 žádostí o podnájem družstevního bytu.
- Byla poskytnuta součinnost k 33 dotazům exekutora na právní, majetkový a finanční stav dlužníka k družstvu.

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, za vodoměry s dálkovým odečtem spotřeby,
 - vyjádření k rekonstrukcím bytů včetně výměny oken a rekonstrukce bytových jader prováděné vlastníky bytů,
 - kontroly technického stavu střech a jejich opravy a rekonstrukce,
 - měření spotřeby tepla v bytech, výměnou RTN za indikátory topných nákladů s rádiovým přenosem spotřeby,
 - 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,
 - řešení reklamací vad vyskytujících se na zrealizovaných zakázkách,
 - realizaci telekomunikačních rozvodů (internetu),
 - řešení pojistných událostí,
 - zajišťování využití nebytových prostor vhodnými nájemci (správa nebytových prostor),
 - zajišťování průkazů energetické náročnosti budov u domů v souladu s platnou legislativou a požadavky.

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
 - dalšími členskými vklady
 - pomocí úvěrů finančních ústavů (banky a stavební spořitelny)
 - případně za použití státní dotace Zelená úsporám a IROP.
- Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy
 - prostřednictvím nájemného
 - jednorázovým vkladem na základě schválení samosprávy domu

7.2. DRUŽSTEVNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA V ROCE 2022

Zahájeno 0 bytů

Dokončeno 0 bytů

8. ČINNOST DRUŽSTVA V DALŠÍM OBDOBÍ

V následujícím období je nutné činnost družstva zaměřit zejména na

- a) organizační, technická a právní opatření ke správě datových schránek SVJ
- b) převody pozemků pod bytovými domy do vlastnictví družstva,
- c) zajišťování komplexních regenerací bytových domů, rekonstrukce, modernizace a úspory energií v návaznosti na energetickou úsporu,
- d) efektivní využití informačního systému INTEGRI pro správu bytů a domů,
- e) zřízení elektronického bankovníctví pro Společenství vlastníků jednotek právnická osoba ve správě družstva,
- f) zapojení uživatelů bytů a zástupců bytových domů k využívání Internetové aplikace INTEGRI INFO k poskytování informací o hospodaření bytu a domu,
- g) na zkvalitňování spolupráce s družstevními samosprávami a výbory společenství vlastníků při plánování oprav a zajišťování vhodného financování oprav a rekonstrukcí společných částí domů,
- h) spolupráci se samosprávami domu při volbě členů výborů samosprávy,
- i) spolupráci se Společenstvím vlastníků jednotek právnická osoba při zajištění volby nového výboru po skončení funkčního období a zápisu výboru do rejstříku společenství,
- j) zajištění proškolení pracovníků družstva na změny legislativy a předpisů související s výkonem správy a údržby nemovitostí,
- k) získávání nových klientů Společenství vlastníků jednotek právnická osoba a bytová družstva na zajišťování správy společných částí domů družstvem,
- l) přípravu digitalizace vyúčtování za rok 2022, včetně odesílání na emailové adresy na základě písemného požadavků klientů družstva,
- m) zahájení přípravy na povinné zřizování datových schránek pro SVJ a jejich obsluhu.

9. PŘÍLOHY, TABULKOVÁ ČÁST

- Příloha* **č. 1** Přehled vybraných ukazatelů „A“
 č. 2 Přehled vybraných ukazatelů „B“
 č. 3 Plnění rozpočtu za rok 2022
 č. 4 Hospodaření středisek družstva za rok 2022
 č. 5 Rozvaha za rok 2022
 č. 6 Výkaz zisků a ztrát za rok 2022
 č. 7 Výrok auditora

Podrobné doklady týkající se účetní závěrky a hospodaření družstva za rok 2022 jsou k nahlédnutí v sídle stavebního bytového družstva SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo, Průmyslová 1144, 686 01 Uherské Hradiště.

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

V Uherském Hradišti, duben 2023.

Výroční zprávu předkládá představenstvo družstva SLOVÁCKO,
stavební bytové družstvo
Sídlo: Průmyslová 1144, 686 01 Uherské Hradiště

Ing. Drahomír Hlaváč
předseda představenstva

Ing. Lumír Hedbávný
člen představenstva

KRYCÍ LIST k Výroční zprávě 2022

<i>Jméno</i>	<i>datum opravy</i>	<i>podpis</i>
<i>Ing. Drahomír Hlaváč</i>		
<i>Bc. Lenka Máčalová</i>		
<i>JUDr. Andrea Petrželová</i>		
<i>Martin Čech</i>		
<i>Andrea Kolářová</i>		
<i>Ing. Drahomír Hlaváč</i>		