

VÝROČNÍ ZPRÁVA

o hospodaření
SLOVÁCKA, stavebního bytového družstva
Uherské Hradiště

ROK
2010

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 2010 | 6 |
| 3.2 | POHYB MAJETKU | 6 |
| 3.3 | VÝSLEDKY INVENTARIZACE MAJETKU..... | 6 |
| 5. | NÁVRH NA ROZDĚLENÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU ZA ROK 2010 | 7 |
| 6. | VYPOŘADACÍ PODÍL PŘI ZÁNIKU ČLENSTVÍ | 7 |
| 7. | ČINNOSTI DRUŽSTVA V ROCE 2010 | 7 |
| 7.1 | ÚDRŽBA, OPRAVY, REKONSTRUKCE | 7 |
| 9. | DRUŽSTEVNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA V ROCE 2010..... | 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 | BC. JAN JAGOŠ |
| ▪ členové | PHDR. MILAN BRÁZDA |
| | OLGA HAMŘIKOVÁ |
| | ING. LUMÍR HEDBÁVNÝ |
| | ING. MIROSLAVA KOŘÍNKOVÁ |
| | JIŘÍ MIŠUREC |
| | MARTA RUBEŠOVÁ |
| | JAROSLAV ZLÁMALÍK |

2.1 ÚDAJE O ZAMĚSTNANCÍCH

| | | THP | DĚLNÍCI | CELKEM |
|--------------------------|------------------------------|-----------|----------|-----------|
| Počet zaměstnanců | | 28 | 5 | 33 |
| z toho | správa bytového hospodářství | 26 | 0 | 26 |
| | hospodářská správa | 1 | 2 | 3 |
| | údržba a MTZ | 1 | 3 | 4 |

2.2. PRACOVNĚ PRÁVNÍ VZTAHY

Se řídí zákoníkem práce a pracovním řádem.

- Kolektivní vyjednávání bylo završeno podpisem Kolektivní smlouvy ze dne 3. 1. 2011 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 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 prostředků, rehabilitaci a masáže, kulturní a sportovní akce,
 - přispívá zaměstnancům na stravování ve smluvně zajištěné výdejně stravy, resp. na nákup stravenek.

2.2 BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ

V průběhu roku 2010 nebyly zaznamenány žádné pracovní úrazy zaměstnanců družstva. Prověra dodržování předpisů BOZP byla provedena v dubnu 2010, zjištěné nedostatky byly odstraněny. Ke kontrole dodržování BOZP na realizovaných rekonstrukcích domů byl přizván pracovník OIP Brno. Školení zaměstnanců v oblasti BOZP je prováděno pravidelně, pracovní lékařská péče je smluvně zajištěna u odborného lékaře.

2.3 OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- Pokračovala postupná likvidace biologických septiků a napojení domovních kanalizací na čistírny odpadních vod v obcích.
- 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 provádí instalaci speciálních budek pro hnízdění rorýse obecného při revitalizaci domu dle vyjádření odboru životního prostředí.

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 2010

Rozpočet družstva na rok 2010, byl schválen shromážděním delegátů jako vyrovnaný.

| | rozpočet (tis. Kč) | skutečnost (tis. Kč) |
|----------------------------|--------------------|----------------------|
| náklady celkem | 71.456 | 56.524 |
| výnosy celkem | 71.456 | 56.546 |
| hospodářský výsledek, zisk | 0 | 22 |

- 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 Ministerstva financí České republiky u domů a bytů ve vlastnictví družstva s nesplacným 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 nesplacným úvěrem, poskytnutým na opravy a modernizace domu.
- pohledávky na nájemném z bytů k 31.12.2010 celkem 880.368,02 Kč
pohledávky na nájemném Ø na 1 byt 334,49 Kč
- k 31.12. 2010, 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 2010 ve výši | 257.866,-- Kč |
| • nákup dlouhodobého majetku ve výši | 0,-- Kč |
| • vyřazení hmotného dlouhodobého majetku ve výši | 556.830,-- Kč |

Na celkové výši majetku družstva se i v roce 2010, projevovaly převody bytů do osobního vlastnictví členům družstva. V roce 2010 bylo převedeno 156 bytových jednotek a snížení dlouhodobého hmotného majetku družstva činilo cca 30.094,--tis. Kč. Celkový počet převedených bytů od počátku do 31.12.2010, činí 2 953 bytových jednotek.

Z vlastnictví státu byly družstvu bezúplatně převedeny pozemky pod bytovými domy v účetní hodnotě cca 97 tis. Kč. Současně s převodem bytu do vlastnictví družstvo převedlo pozemky v hodnotě cca 536 tis. Kč.

3.3 VÝSLEDKY INVENTARIZACE MAJETKU

a) *Fyzické inventury*

Fyzická inventarizace majetku byla provedena na základě příkazu č. 5/10 ze dne 22.2.2010.

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 účetně družstva a byla ověřena auditorem.

c) *Inventura skladu, cenin a pokladny*

- Inventura skladu byla provedena k 31. 10. 2010 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 2010

Hospodářský výsledek ve výši 22.131,85Kč. Dosažený zisk je navržen k převodu do sociálního fondu družstva ve výši 22.131,85 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. 28 stanov družstva v platném znění.

7. ČINNOSTI DRUŽSTVA V ROCE 2010

- 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 14 prohlášení vlastníka
 - bylo převedeno do vlastnictví 155 bytů.
- Vzniklo 9 nových společenství vlastníků jednotek (právnických osob).
- Družstvo v souladu s usnesením shromáždění delegátů převedlo na základě kupní smlouvy do vlastnictví členovi družstva nájemci 1 garáž.
- Postupně jsou podle zákona převáděny pozemky pod bytovými domy z majetku státu do majetku družstva a vlastníků bytů.
- Ekonomický úsek postupně vyčleňoval společenství vlastníků jednotek – PO z účetnictví družstva.
- Bylo uzavřeno 102 dohod o převodu čl. práv a povinností
- Bylo schváleno 198 žádostí o podnájem družstevního bytu.

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.
- úprava společné televizní antény k zajištění příjmu zemního digitálního vysílání
- rekonstrukce společné televizní antény k zajištění sdruženého zemního a satelitního příjmu digitálního vysílání televize a rozhlasu

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 PANEL
- Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy
 - prostřednictvím nájemného
 - jednorázovým vkladem na základě schválení samosprávy domu

9. DRUŽSTEVNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA V ROCE 2010

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) zajišťování komplexních regenerací panelových domů, rekonstrukce, modernizace a úspory energií v návaznosti na vyhodnocení energetických auditů budov,
- c) zajišťování rekonstrukcí domů s možností státní dotace z programu NOVÝ PANEL, Zelená úsporám a IPRM,
- d) na postupnou přípravu a realizaci rekonstrukcí a oprav výtahů,
- e) úpravu společné televizní antény k zajištění příjmu zemního digitálního vysílání, modernizaci společné televizní antény k zajištění sdruženého zemního a satelitního příjmu digitálního vysílání televize a rozhlasu,
- 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,
- h) efektivní využití informačního systému INTEGRI pro správu bytů a domů,
- i) Informovat a zapojit uživatele bytů a zástupce bytových domů k využívání Internetové aplikace INTEGRI INFO k poskytování informací o hospodaření bytu a domu.

11. PŘÍLOHY, TABULKOVÁ ČÁST

- Příloha*
- č. 1** Přehled vybraných ukazatelů „A“
 - č. 2** Přehled vybraných ukazatelů „B“
 - č. 3** Plnění rozpočtu za rok 2010
 - č. 4** Hospodaření středisek družstva za rok 2010
 - č. 5** Rozvaha za rok 2010
 - č. 6** Výkaz zisků a ztrát za rok 2010
 - č. 7** Výrok auditora

Podrobné doklady týkající se účetní závěrky a hospodaření družstva za rok 2010 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 2011

Zprávu předkládá představenstvo SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo Uherské Hradiště.

Ing. Drahomír Hlaváč
předseda představenstva

Bc. Jan Jagoš
místopředseda představenstva