

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

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

**ROK**  
**2011**

# **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.....	5
2.1	ÚDAJE O ZAMĚSTNANCÍCH.....	5
2.2	PRACOVNĚ PRÁVNÍ VZTAHY .....	5
2.3	BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ.....	5
2.4	OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	5
3	HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA .....	6
3.1	PLNĚNÍ ROZPOČTU DRUŽSTVA ZA ROK 2011 .....	6
3.2	POHYB MAJETKU .....	6
3.3	VÝSLEDKY INVENTARIZACE MAJETKU .....	7
4	ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI.....	7
5	NÁVRH NA ROZDĚLENÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU ZA ROK 2011 .....	7
6	VYPOŘADACÍ PODÍL PŘI ZÁNIKU ČLENSTVÍ.....	7
7	ČINNOSTI DRUŽSTVA V ROCE 2011 .....	7
7.1	ÚDRŽBA, OPRAVY, REKONSTRUKCE.....	8
7.2	DRUŽSTEVNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA V ROCE 2011.....	8
8	ČINNOST DRUŽSTVA V DALŠÍM OBDOBÍ .....	8
9	PŘÍLOHY, TABULKOVÁ ČÁST .....	9

## **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.

Pro zabezpečení předmětu činnosti má SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo, 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, vedení daňové evidence
- montáž, opravy a zkoušky vyhrazených elektrických zařízení
- hostinská činnost

### **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 schválených shromážděním delegátů

#### **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.

V roce 2011 se konalo jedno shromáždění delegátů v malém sále Kulturního domu v Uherském Hradišti. Tomuto předcházela volba delegátů zastupující členy družstva sdružených ve volebních obvodech samospráv. Shromáždění delegátů mimo jiné projednalo a schválilo výsledky hospodaření družstva v roce 2010, rozpočet na rok 2011 a Směrnici o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů s platností od 1. 1. 2011.





## 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 organizační* - řídí předseda představenstva Ing. Drahomír Hlaváč
- *úsek ekonomický* - řídí vedoucí ekonomického úseku Ing. Marie Malinová
- *úsek technický*  
se střediskem *údržba a MTZ* - řídí vedoucí technického úseku Bc. Ivo Podškubka.

### 2.1 ÚDAJE O ZAMĚSTNANCÍCH

		THP	DĚLNÍCI	CELKEM
<b>Počet zaměstnanců</b>		<b>27</b>	<b>5</b>	<b>32</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>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

### 2.2 PRACOVNĚ PRÁVNÍ VZTAHY

Se řídí 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 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.

### 2.3 BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ

V průběhu roku 2011 nebyly zaznamenány žádné pracovní úrazy zaměstnanců družstva.

Prověrka dodržování předpisů BOZP byla provedena v dubnu 2011, 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.

### 2.4 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.
- Družstvo spolupráce 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 2011**

Rozpočet družstva na rok 2011, byl schválen shromážděním delegátů jako vyrovnaný.

	<i>rozpočet (tis. Kč)</i>	<i>skutečnost (tis. Kč)</i>
náklady celkem	67 571	56.842
výnosy celkem	67 571	56.887
hospodářský výsledek, zisk	0	45

- 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 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 na nájemném z bytů k 31.12.2011 celkem 919.075,00 Kč  
pohledávky na nájemném ∅ na 1 byt 338,51 Kč
- k 31.12. 2011, mělo družstvo uhrazeny veškeré závazky, splátky úvěrů byly placeny řádně v daném termínu.

#### 3.2 **POHYB MAJETKU**

Nákupy, prodeje a likvidace dlouhodobého majetku

- zařazení dlouhodobého majetku v roce 2011 ve výši 232 676,- Kč
- nákup dlouhodobého majetku ve výši 0,- Kč
- vyřazení hmotného dlouhodobého majetku ve výši 255 208,- Kč

Na celkové výši majetku družstva se i v roce 2011, projevovaly převody bytů do osobního vlastnictví členům družstva. V roce 2011 bylo převedeno 131 bytových jednotek a snížení dlouhodobého hmotného majetku družstva činilo cca 31.255,--tis. Kč. Celkový počet převedených bytů od počátku do 31.12.2011, činí 3084 bytových jednotek.

Z vlastnictví státu byly družstvu bezúplatně převedeny pozemky pod bytovými domy v účetní hodnotě cca 2169 tis. Kč. Současně s převodem bytu do vlastnictví družstvo převedlo pozemky v hodnotě cca 522 tis. Kč.



### **3.3 VÝSLEDKY INVENTARIZACE MAJETKU**

#### *a) Fyzické inventury*

Fyzická inventarizace majetku byla provedena na základě příkazu č. 4/11 ze dne 21.2.2011.

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 k založena v účtárně družstva a byla ověřena auditorem.

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

- Inventura skladu byla provedena k 31. 10. 2011 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 2011**

Hospodářský výsledek ve výši 45.089,40 Kč. Dosažený zisk je navržen k převodu do sociálního fondu družstva ve výši 45.089,40 Kč.

### **6 VYPOŘADACÍ PODÍL PŘI ZÁNIKU ČLENSTVÍ**

Vypořadací 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 2011**

- 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.
- V říjnu družstvo zorganizovalo pravidelný aktiv pro předsedy samospráv a Společenství vlastníků jednotek. Aktivu se zúčastnilo 51 předsedů samospráv a 30 zástupců SVJ.
- V únoru a v červnu družstvo svolalo schůze samosprávy členů družstva nebydlících a členů družstva bydlících ve Společenství vlastníků jednotek právnická osoba.
- Byly zpracovány podklady pro převody bytů a tyto byly následně po splnění zákonem stanovených podmínek převedeny členovi družstva nájemci bytu do vlastnictví v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů
- Bylo vypracováno 13 nových prohlášení vlastníka budovy
- Bylo převedeno 131 bytů do vlastnictví členovi družstva nájemci bytu.
- Vzniklo 8 nových Společenství vlastníků jednotek právnická osoba.
- Ekonomický úsek družstva zahájil účetnictví pro nově vzniklé účetní jednotky Společenství vlastníků jednotek právnická osoba a postupně je vyčleňoval z účetnictví družstva.
- Bylo uzavřeno 96 dohod o převodu čl. práv a povinností
- Bylo schváleno 177 žádostí o podnájem družstevního bytu
- Podle zákona byly převedeny pozemky pod 24 bytovými domy z majetku státu do majetku družstva.

## 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
  - vydává souhlasy s rekonstrukcí bytových jader, včetně výměny oken
  - opravy a rekonstrukce střeš
  - zateplování objektů kontaktním zateplovacím systémem
  - náhrady ocelových balkonů betonovými lodžiemi
  - 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 pozemního digitálního vysílání
  - rekonstrukce společné televizní antény k zajištění sdruženého zemního a satelitního příjmu digitálního vysílání televize a rozhlasu
  - řešení reklamací vad vyskytujících se na zrealizovaných zakázkách
  - realizaci telekomunikačních rozvodů (internetu)

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, Zelená úsporám a IPRM
- Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy
  - prostřednictvím nájemného
  - jednorázovým vkladem na základě schválení samosprávy domu

## 7.2 DRUŽSTEVNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA V ROCE 2011

Zahájeno 0 bytů

Dokončeno 0 bytů

## 8 ČINNOST DRUŽSTVA V DALŠÍM OBDOBÍ

V následujícím období je nutné činnost družstva zaměřit zejména na

- a) úpravu stanov družstva v souladu zákona o obchodních společnostech a družstvu (zákona o obchodních korporacích), které nabudou účinnosti 1. 1. 2014,
- b) aktualizaci interních předpisů, směrnic a zásad v souladu s novým občanským a obchodním zákoníkem,
- c) převody pozemků pod bytovými domy do vlastnictví družstva,
- d) zajišťování komplexních regenerací bytových domů, rekonstrukce, modernizace a úspory energií v návaznosti na energetickou úsporu,
- e) monitorování technického stavu stávajících výtahů s postupným zajišťováním jejich celkové rekonstrukce,
- f) modernizaci společné televizní antény k zajištění sdruženého zemního a satelitního příjmu digitálního vysílání televize a rozhlasu,
- g) efektivní využití informačního systému INTEGRI pro správu bytů a domů,
- h) zřízení elektronického bankovníctví pro Společenství vlastníků jednotek právnická osoba,



- i) zapojení uživatelů bytů a zástupců bytových domů k využívání Internetové aplikace INTEGRI INFO k poskytování informací o hospodaření bytu a domu.
- j) na zkvalitňování spolupráce s družstevními samosprávami a výbory společenství vlastníků při plánování oprav a zajišťování vhodného financování oprav a rekonstrukcí společných částí domů,
- k) zajištění proškolení pracovníků družstva na změny legislativy a předpisů související s výkonem správy a údržby nemovitostí,
- l) získávání nových klientů Společenství vlastníků jednotek právnícká osoba a bytová družstva na zajišťování správy společných částí domů družstvem

## 9 PŘÍLOHY, TABULKOVÁ ČÁST


<i>Příloha</i>	<b>č. 1</b>	Přehled vybraných ukazatelů „A“
	<b>č. 2</b>	Přehled vybraných ukazatelů „B“
	<b>č. 3</b>	Plnění rozpočtu za rok 2011
	<b>č. 4</b>	Hospodaření středisek družstva za rok 2011
	<b>č. 5</b>	Rozvaha za rok 2011
	<b>č. 6</b>	Výkaz zisků a ztrát za rok 2011
	<b>č. 7</b>	Výrok auditora

Podrobné doklady týkající se účetní závěrky a hospodaření družstva za rok 2011 jsou k nahlédnutí v sídle stavebního bytového družstva SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo, Uherské Hradiště, Průmyslová 1144, PSČ 686 01.

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

*V Uherském Hradišti, duben 2012*

*Zprávu předkládá představenstvo SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo  
Sídlo: Uherské Hradiště, Průmyslová 1144, PSČ 686 01*

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

  
**Bc. Jan Jagoš**  
**místopředseda představenstva**