

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

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

**ROK**  
**2017**

# **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
2.3	BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ.....	5
2.4	OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ .....	5
3	HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA.....	6
3.1	PLNĚNÍ ROZPOČTU DRUŽSTVA ZA ROK 2017 .....	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 2017 .....	7
6	VYPOŘÁDACÍ PODÍL PŘI ZÁNIKU ČLENSTVÍ.....	7
7	ČINNOSTI DRUŽSTVA V ROCE 2017.....	7
7.1	ÚDRŽBA, OPRAVY, REKONSTRUKCE .....	8
7.2	DRUŽSTEVNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA V ROCE 2017.....	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.

### **1.1.1 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:

- vodoinstalatérství
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- hostinská činnost
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- montáž, opravy, revize a zkoušky vyhrazených elektrických zařízení, zámečnictví, nástrojářství
- montáž, opravy, revize a zkoušky plynových zařízení a plnění nádob plyny

### **1.1.2 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. Poslední změna stanov byla schválena shromážděním delegátů dne 14. 11. 2013 a nabyla účinnosti dne 1. 1. 2014. Jedná se o splnění zákonné povinnosti, když nejpozději do 30. 6. 2014 bylo zapotřebí přizpůsobit obsah stanov družstva nové právní úpravě podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

### **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 1. června 2017 se konalo shromáždění delegátů a to v malém sále Kulturního domu v Uherském Hradišti, přítomno bylo 26 delegátů z celkem 39 pozvaných delegátů. Shromáždění delegátů projednalo a schválilo výsledky hospodaření družstva v roce 2016, schválilo rozpočet hospodaření a plán investic družstva na rok 2017.



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 Bc. Ivo Podškubka.

### 2.1.1 ÚDAJE O ZAMĚSTNANCÍCH K 31. 12. 2017

		THP	DĚLNÍCI	CELKEM
<b>Počet zaměstnanců</b>		25	5	30
z toho	správa bytového hospodářství	23	0	23
	hospodářská správa	1	2	3
	údržba a MTZ	1	3	4

### 2.1.2 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 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,
  - přispívá zaměstnancům na stravování ve smluvně zajištěné výdejně stravy, resp. na nákup stravenek.

### 2.1.3 BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ

V průběhu roku 2017 nebyly zaznamenány žádné pracovní úrazy zaměstnanců družstva. Prověrka dodržování předpisů BOZP byla provedena v dubnu 2017, zjištěné nedostatky - aktualizovat formulář pro periodické lékařské prohlídky a nákup ochranných pracovních pomůcek (ochranné přilby pro stavební dozor), 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.

### 2.1.4 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 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

#### 3.1.1 PLNĚNÍ ROZPOČTU DRUŽSTVA ZA ROK 2017

Rozpočet družstva na rok 2017, byl schválen shromážděním delegátů jako vyrovnaný.

	<i>rozpočet (tis. Kč)</i>	<i>skutečnost (tis. Kč)</i>
náklady celkem	39 025	32 267
výnosy celkem	39 025	32 274
hospodářský výsledek, zisk	0	7

- 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 domu 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 domu a bytů ve vlastnictví družstva s nesplaceným úvěrem, poskytnutým na opravy a modernizace domu.
- pohledávky (z předpisu nájmu a vyúčtování) k 31.12.2017 celkem 312.478,00 Kč
- k 31. 12. 2017, mělo družstvo uhrazeny veškeré závazky, splátky úvěrů byly placeny řádně v daném termínu.

#### 3.1.2 POHYB MAJETKU

- zařazení dlouhodobého majetku v roce 2017 ve výši 0,00 Kč
- nákup dlouhodobého hm. movit. majetku ve výši 0,00 Kč
- vyřazení dlouhodobého hmotného movit. majetku ve výši 228 498,00 Kč

Na celkové výši majetku družstva se i v roce 2017, projevovaly převody bytů do osobního vlastnictví členům družstva. V roce 2017 bylo převedeno 113 bytových jednotek a snížení dlouhodobého hmotného majetku družstva činilo 33.686 tis. Kč. Celkový počet převedených bytů od počátku do 31. 12. 2017, činí 3754 bytových jednotek.

Z vlastnictví státu byly družstvu bezúplatně převedeny pozemky pod bytovým domem v účetní hodnotě 131.454,24 Kč. Současně s převodem bytů do vlastnictví družstvo převedlo pozemky v hodnotě 751.669,69 Kč.

### **3.1.3 VÝSLEDKY INVENTARIZACE MAJETKU A ZÁVAZKŮ**

#### *a) Fyzické inventury*

Fyzická inventura majetku byla provedena na základě příkazu č. 4/17 ze dne 23. 2. 2017.

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. 2017 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 2017**

Hospodářský výsledek je zisk ve výši 6.648,53 Kč. Dosažený zisk je navržen k převodu do sociálního fondu družstva ve výši 6.648,53 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 2017**

- 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 měsíci listopadu družstvo zorganizovalo pravidelný aktiv pro předsedy samospráv a Společenství vlastníků jednotek s programem zaměřeným na společenství vlastníků jednotek a vlastníka jednotky podle nové legislativy, informace k internetové aplikaci, činnost správy a samosprávy bytového domu. V ekonomické oblasti byly poskytnuty informace týkající se náležitostí a termínů účetní závěrku SVJ a prezentace k pojištění bytových domů. Aktivu se zúčastnilo 47 předsedů samospráv a 49 zástupců SVJ.
- V červnu družstvo svolalo schůze samosprávy členů družstva nebydlících a členů družstva bydlících ve Společenství vlastníků jednotek právnická osoba, kde byli přítomní členové informováni o činnosti družstva.
- 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 č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.
- Byly vypracovány 2 nová prohlášení vlastníka budovy.
- Bylo převedeno 113 bytů do vlastnictví členovi družstva nájemci bytu.

- Vznikla 2 Společenství vlastníků jednotek zápisem do Veřejného rejstříku, byla založena 2 Společenství vlastníků uvedením stanov do prohlášení vlastníka a 1 Společenství vlastníků přijetím stanov.
- Ekonomický úsek družstva zahájil účetnictví pro nově vzniklé účetní jednotky Společenství vlastníků jednotek právnická osoba a postupně je vyčleňoval z účetnictví družstva.
- Bylo uzavřeno 57 dohod o převodu čl. práv a povinností.
- Bylo schváleno 114 žádostí o podnájem družstevního bytu.
- Byla poskytnuta součinnost k 73 dotazům exekutora na právní, majetkový a finanční stav dlužníka k družstvu.

### 7.1.1 ÚDRŽBA, OPRAVY, REKONSTRUKCE

- Technický úsek ve spolupráci se samosprávami bytových domů zajišťoval:
  - opravy stupaček (výměna rozvodů vody, odpadů a plynu) a výměny vodoměrů
  - vyjádření k rekonstrukcím bytů včetně výměny oken a rekonstrukce bytových jader prováděné vlastníky bytů
  - kontroly technického stavu střech a jejich opravy a rekonstrukce
  - zateplování objektů kontaktním zateplovacím systémem
  - náhrady ocelových balkonů betonovými lodžiiemi
  - montáž regulace a měření tepla v bytech, doplnění RTN do všech bytů s centrálním a dálkovým vytápěním
  - 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 IPRM
- Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy
  - prostřednictvím nájemného
  - jednorázovým vkladem na základě schválení samosprávy domu

### 7.1.2 DRUŽSTEVNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA V ROCE 2017

Zahájeno 0 bytů

Dokončeno 0 bytů

## 8 ČINNOST DRUŽSTVA V DALŠÍM OBDOBÍ

V následujícím období je nutné činnost družstva zaměřit zejména na

- a) převody pozemků pod bytovými domy do vlastnictví družstva,



- b) zajišťování komplexních regenerací bytových domů, rekonstrukce, modernizace a úspory energií v návaznosti na energetickou úsporu,
- c) monitorování technického stavu stávajících výtahů s postupným zajišťováním jejich celkové rekonstrukce,
- 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 Obchodního rejstříku,
- 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) aktualizace SVJ právnických osob v souladu s NOZ, včetně nových stanov a ostatních předpisů,
- m) příprava na účinnost obecného nařízení o ochraně údajů (GDPR),
- n) modernizace software, přechod na systém Integri G5.

## 9 PŘÍLOHY, TABULKOVÁ ČÁST

<i>Příloha</i>	č. 1	Přehled vybraných ukazatelů „A“
	č. 2	Přehled vybraných ukazatelů „B“
	č. 3	Plnění rozpočtu za rok 2017
	č. 4	Hospodaření středisek družstva za rok 2017
	č. 5	Rozvaha za rok 2017
	č. 6	Výkaz zisků a ztrát za rok 2017
	č. 7	Výrok auditora

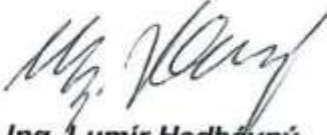
Podrobné doklady týkající se účetní závěrky a hospodaření družstva za rok 2017 jsou k nahlédnutí v sídle stavebního bytového družstva SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo, Uherské Hradiště, Průmyslová 1144, PSČ 686 01.

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

*V Uherském Hradišti, duben 2018*

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

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

  
**Ing. Lumír Hedbávný**  
**člen představenstva**

PŘEHLED VYBRANÝCH UKAZATELŮ "A"

	r. 2017	r. 2016	r. 2015	r. 2014
počet bytů				
ve vlastnictví družstva	1 420	1 533	1 624	1 743
ve správě družstva mimo vlastní byty	3 573	3 460	3 369	3 332
počet garáží ve vlastnictví a správě družstva	142	142	142	185
počet jednotek (byty+garáže) ve správě družstva	5 135	5 135	5 135	5 260
počet bytů převedených do vlastnictví	113	91	119	121
počet nebydlících členů, žadatelů o byt	61	64	71	75
evidenční celkem				
počet zaměstnanců z toho THP	30	31	29	33
k 31. 12.	25	26	24	28
počet pracovníků na správu byt. hospodářství	23	24	22	26
počet pracovníků na 100 bytů	0,46	0,48	0,44	0,51
počet pracovníků - dělníků údržby	3	3	3	3
dlouhodobá záloha na opravy - tvorba v tis. Kč	14 881	14 083	15 179	12 824
dlouhodobá záloha na opravy - čerpání v tis. Kč	13 800	13 862	35 441	12 352
dlouhodobá záloha na opravy k 31. 12. v tis. Kč	25 606	24 525	24 303	44 565
výnosy střediska údržby vlastními kapacitami v tis. Kč	2 382	2 341	2 969	3 045
zásoby materiálu sklad v tis. Kč	608	508	575	517
správní poplatek na družstevní byt	148,- Kč/měs.	148,- Kč/měs.	148,- Kč/měs.	137,- Kč/měs.

**PŘEHLED VYBRANÝCH UKAZATELŮ "B"**  
(v tis. Kč)

	r. 2017	r. 2016	r. 2015	r. 2014
pohledávky po lhůtě splatnosti	471	511	802	668
z toho pohledávky z nájemného a služeb	312	427	454	547
závazky po lhůtě splatnosti	0	0	0	0
úroky a poplatky z prodlení přijaté	63	74	413	603
zaplacené úroky z prodlení	0	0	0	0
zaplacené pokuty a penále	0	1	1	0
manka a škody (materiál MTZ)	0	0	0	0

základní jmění	457	492	743	817
ostatní kapitálové fondy	487 907	518 448	543 432	570 037
nedělitelný fond	11 744	11 744	11 643	11 643
fond sociálních potřeb	309	262	270	258
dlouhodobá záloha na opravy	25 606	24 525	24 303	44 565
dlouhodobý majetek				
- nákup (pořizovací cena)	0	768	0	0
- prodej (prodejní cena)	1	1	0	23
- zhodnocení	0	91	0	0

## Plnění rozpočtu za rok 2017

družstvo celkem

(v tis. Kč)

Č.ú.	Náklady	Skutečnost	Rozpočet	Č.ú.	Výnosy	Skutečnost	Rozpočet
		r. 2017	r. 2017			r. 2017	r. 2017
501	Spotřeba materiálu	1 658	1 741	602	Tržby z prodeje služeb	23 617	26 205
502	Spotřeba energie	3 036	3 535	624	Aktivace DHM	0	0
503	Vodné stočné	34	40	641	Tržby z prodej DHM	2	0
511	Opravy a udržování	2 567	3 164	642	Tržby z prodeje materiálu	5	0
512	Cestovné	2	5	644	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	63	0
513	Náklady na reprezentaci	22	30	646	Výnosy z odepsaných pohledávek	0	
518	Ostatní služby	4 854	5 838	648	Jiné provozní výnosy	3 429	6 075
521	Mzdové náklady	8 160	8 936	661	Prodej cenných papírů a podílů	0	
	z toho dohody	445	620	662	Úroky přijaté	303	385
523	Odměny čl.orgánů družstva	587	657	668	Ostatní finanční výnosy	3 981	5 190
524	Zákonné sociální pojištění	2 626	2 942	699	Vnitropodnikové výnosy	874	1 170
527	Zákonné sociální náklady	286	334		<b>Výnosy celkem</b>	<b>32 274</b>	<b>39 025</b>
528	Ostatní sociální náklady	9	10		<b>Skutečnost – Rozpočet</b>	<b>-6 751</b>	
531	Daň silniční	15	30		<b>Zisk, ztráta +, -</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
532	Daň z nemovitosti	1 490	1 580				
538	Ostatní daně a poplatky	62	105				
541	Prodaný DHM	0	0				
542	Prodaný materiál	0	0				
543	Dary	2	4				
544	Smluvní pokuty a penále	0	0				
546	Odpis nedobytné pohledávky	0	0				
548	Ostatní provozní náklady	1 426	2 509				
549	Manka škody	0	0				
551	Odpisy DNM a DHM	1 008	950				
554	Tvorba ostatních rezerv	-646	0				
558	Tvorba zák. opravných položek	0	0				
559	Tvorba účetních opr. položek	-106	0				
561	Prodané cenné papíry a podíly	0	0				
562	Úroky	2 425	3 352				
568	Ostatní finanční náklady	1 876	1 973				
588	Aktivace dlouhodob. hmot. majetku	0					
591	Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	0	120				
592	Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	0	0				
595	Účtované doměrky daně	0	0				
599	Vnitropodnikové náklady	874	1 170				
	<b>Náklady celkem</b>	<b>32 267</b>	<b>39 025</b>				
	<b>Skutečnost – Rozpočet</b>	<b>-6 758</b>					

**ROZVAHA ZA ROK 2017**

(v tis. Kč)

	Aktiva	r. 2017	r. 2016	r. 2015	r. 2014
	<b>Celkem</b>	<b>708 644</b>	<b>757 695</b>	<b>804 879</b>	<b>852 689</b>
<b>A.</b>	<b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>	<b>329</b>	<b>206</b>	<b>216</b>	<b>303</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>530 310</b>	<b>565 610</b>	<b>593 676</b>	<b>619 110</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	520 062	555 508	584 193	615 679
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	10 248	10 102	9 483	3 431
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>177 300</b>	<b>191 012</b>	<b>209 862</b>	<b>232 161</b>
C.I.	Zásoby	608	508	575	517
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	52 378	67 167	79 820	96 847
C.II.2	Krátkodobé pohledávky	62 308	63 625	67 665	67 647
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	62 006	59 712	61 802	67 150
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>705</b>	<b>867</b>	<b>1 125</b>	<b>1 115</b>

	Pasiva	r. 2017	r. 2016	r. 2015	r. 2014
	<b>Celkem</b>	<b>708 644</b>	<b>757 695</b>	<b>804 879</b>	<b>852 689</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>500 646</b>	<b>531 114</b>	<b>556 651</b>	<b>583 211</b>
A.I.	Základní kapitál	457	492	743	817
A.II.	Kapitálové fondy	488 129	518 524	543 859	570 438
A.III.	Fondy ze zisku	12 053	12 006	11 913	11 901
A.V.	Výsledek hospodaření účetního období	7	92	136	55
<b>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>203 346</b>	<b>221 507</b>	<b>243 425</b>	<b>264 540</b>
B.I.	Rezervy	752	1 398	1 808	906
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	73 030	92 598	114 358	134 790
C.I.3	Dlouhodobé přijaté zálohy	25 606	24 525	24 907	45 389
C.II.	Krátkodobé závazky	103 958	102 986	102 352	83 455
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>4 652</b>	<b>5 074</b>	<b>4 803</b>	<b>4 938</b>

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT ZA ROK 2017**  
(v tis. Kč)

		r. 2017	r. 2016	r. 2015	r. 2014
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	23 617	24 196	27 800	26 484
C	Aktivace	0	-19	0	0
A	Výkonová spotřeba	12 173	12 784	17 553	16 985
+	Přidaná hodnota	11 444	11 412	10 247	9 499
D	Osobní náklady	11 668	11 532	12 146	12 775
E	Úprava hodnot v provozní oblasti	902	1 112	950	1 046
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-646	-410	901	513
III.	Ostatní provozní výnosy	3 498	3 846	8 815	9 504
F2+F3+F5	Ostatní provozní náklady	2 995	3 417	4 794	4 726
*	Provozní výsledek hospodaření	23	-374	271	-57
VI.+VII.	Ostatní finanční výnosy	4284	8777	6 296	7 105
H+J+K	Ostatní finanční náklady	4300	8296	6 190	6 877
*	Finanční výsledek hospodaření	-16	481	106	228
L	Daň z příjmu	0	15	241	116
**	Výsledek hospodaření po zdanění	7	92	136	55
***	Výsledek hospodaření za účetní období	7	92	136	55
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	7	107	377	171

## HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK DRUŽSTVA ZA ROK 2017

Číslo	Středisko název	Náklady	Výnosy	Výsledek hospodaření
-	Bytové hospod.	11 956 846,02 Kč	11 956 846,02 Kč	0,00 Kč
-	Kotelny	3 603 071,35 Kč	3 603 071,35 Kč	0,00 Kč
Celkem		15 559 917,37 Kč	15 559 917,37 Kč	0,00 Kč
<b>Výsledek hospodaření středisek bytových domů zisk+/ztráta - celkem</b>				<b>0,00 Kč</b>
913	Údržba	2 520 276,13 Kč	2 382 425,60 Kč	-137 850,53 Kč
943	MTZ	150 209,96 Kč	150 306,94 Kč	96,98 Kč
973	Správa	14 036 430,44 Kč	14 180 832,52 Kč	144 402,08 Kč
Celkem		16 706 916,53 Kč	16 713 565,06 Kč	6 648,53 Kč
<b>Výsledek hospodaření středisek bez bytových domů zisk+/ztráta - celkem</b>				<b>6 648,53 Kč</b>
<b>Hospodaření družstvo celkem</b>		<b>32 266 833,90 Kč</b>	<b>32 273 482,43 Kč</b>	<b>6 648,53 Kč</b>

## NÁVRH NA ROZDĚLENÍ VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2017

Zisk+/ztráta - celkem	6 648,53 Kč
Hospodaření bytových domů zisk	0,00 Kč
Hospodaření bytových domů ztráta	0,00 Kč
Hospodaření středisek bez bytových domů zisk	6 648,53 Kč
<b>Převod do nedělitelného fondu družstva</b>	<b>0,00 Kč</b>
<b>Převod do sociálního fondu družstva</b>	<b>6 648,53 Kč</b>

**AUDIT**  
**roční účetní závěrky a výroční zprávy**  
**za období roku 2017**  
**družstva SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo**  
**Uherské Hradiště, Průmyslová 1144, PSČ 686 01**

**Identifikace účetní jednotky**

Obchodní firma: **SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo**  
Sídlo: Uherské Hradiště, Průmyslová 1144, PSČ 686 01  
Právní forma: družstvo  
IČ: 00212539

Prověřované období: **rok 2017**

**Identifikace auditora**

Obchodní firma: **Sdružení auditorů Zlín, s.r.o.**  
**licence číslo 067**  
Sídlo: Zlín, T.G.Masaryka 2433  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
Den vzniku: 23.7.1991  
IČ: 40942325

Ověření provedli: **Ing. Pavla Frkalová**  
**auditor-osv. č. 2089**  
**Ing. Iva Doleželová**





## **O b s a h :**

Zpráva nezávislého auditora o ověření roční účetní závěrky za rok 2017

Přílohy: Rozvaha k 31.12.2017

Výkaz zisku a ztráty za období od 1.1.2017 do 31.12.2017

Příloha k roční účetní závěrce



## **PŘEDMĚT, OBDOBÍ A ÚČEL OVĚŘOVÁNÍ**

Předmětem ověření je účetní závěrka k 31.12.2017, účelem je ověřit, zda účetnictví je vedeno v souladu s platnou právní úpravou, zejména zda je vedeno průkazným a správným způsobem a že z něho převzaté údaje v účetní závěrce a výroční zprávě věrně a poctivě zobrazují předmět účetnictví – aktiva a pasiva, náklady, výnosy, výsledek hospodaření a dále finanční situaci družstva.

## **VYMEZENÍ ODPOVĚDNOSTI ZA ÚČETNÍ ZÁVĚRKU A POPIS ROZSAHU AUDITU**

Za vedení účetnictví, úplnost, průkaznost a správnost odpovídá statutární orgán účetní jednotky. Povinností auditora je zpracovat zprávu a vyjádřit názor na účetní závěrku a výroční zprávu v souladu se zákonem č. 93/2009 Sb. o auditorech, ve znění pozdějších změn, zákonem č. 90/2012 Sb., ve znění pozdějších změn a zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších změn.

Audit a prověrku jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl audit tak, aby získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedené ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit též zahrnuje posouzení použitých účetních metod a významných odhadů provedených vedením a dále zhodnocení vypovídací schopnosti účetní závěrky.

## **ZHDNOCENÍ VYPOVÍDAJÍCÍ SCHOPNOSTI ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Při auditu byly zhodnoceny zvolené účetní metody a vypovídací schopnosti poskytovaných informací z pohledu uživatele účetní závěrky. Zvolené účetní metody byly posouzeny jako odpovídající včetně zhodnocení celkové prezentace účetní závěrky.

Účetní závěrka se skládá z rozvahy, výkazu zisku a ztrát a přílohy v plném rozsahu. Předložené výkazy odpovídají ustanovením vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších změn, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, s využitím českých účetních standardů.

K datu předání auditorské zprávy nedošlo dle prohlášení vedení družstva k žádným významným událostem, které měly být promítnuty v účetní závěrce a mohly by ovlivnit její vypovídací schopnost, případně ovlivnit druh výroku.



**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**  
**k roční účetní závěrce**  
**družstva SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo**  
**za období roku 2017**

---

**Členům družstva SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo**

***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo (dále také „Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Družstvu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2017 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 Družstvu 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 statutární orgán Družstva. Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením 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 ověřování účetní závěrky 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 způsobitelné 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 Družstvu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odpovědnost statutárního orgánu Družstva za účetní závěrku***

Statutární orgán Družstva 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 statutární orgán Družstva povinný posoudit, zda je Družstvo schopno 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 statutární orgán plánuje zrušení Družstva nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

### ***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 vzniknout 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 Družstva 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 statutární orgán Družstva uvedl v příloze účetní závěrky.



- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Družstva 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 Družstva nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo 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 statutární orgán družstva 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.

Ve Zlíně dne 23. dubna 2018



Sdružení auditorů Zlín, s.r.o.  
licence číslo 067  
T.G. Masaryka 2433  
760 01 Zlín

*Frkalová*  
Ing. Pavla Frkalová  
odpovědný auditor

# ROZVAHA

k. .... 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

Od: 1.1.2017 Do: 31.12.2017

v tisících Kč

IČ 0 0 2 1 2 5 3 9

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

**Průmyslová 1144  
Uherské Hradiště  
68601**

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2016)
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>A.+B.+C.+D.</b>	<b>729 027</b>	<b>-20 383</b>	<b>708 644</b>	<b>757 695</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	účty 353	329		329	206
B.	Dlouhodobý majetek	B.I.+...+B.IV.	550 693	-20 383	530 310	565 610
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.1.+...+B.I.3.	704	-704	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	B.I.2.1.+B.I.2.2.	704	-704	0	0
B.I.2.1.	Software	účty 013, (-)073, (-)091AÚ	704	-704	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.5.	539 741	-19 679	520 062	555 508
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2.	534 645	-16 142	518 503	553 460
B.II.1.1.	Pozemky	účty 021, (-)081, (-)092AÚ	9 673		9 673	10 293
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ	524 972	-16 142	508 830	543 167
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ	4 121	-3 537	584	707
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2.	975		975	1 341
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094	975		975	1 341
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1.+...+B.III.5.	10 248		10 248	10 102
B.III.5.	Ostatní dlouhodobě cenné papíry a podíly	účty 043, 063, 065, (-)096AÚ	10 248		10 248	10 102
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	177 300		177 300	191 012
C.I.	Zásoby	C.I.1.+...+C.I.3.	608		608	508
C.I.1.	Materiál	účty 111, 112, 119, (-)191	608		608	508
C.II.	Pohledávky	C.II.1.+C.II.2.	114 686		114 686	130 792
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	C.II.1.1.+...+C.II.1.3.	52 378		52 378	67 167
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.	52 378		52 378	67 167
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	52 378		52 378	67 167
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.5.	62 308		62 308	63 625
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	53 891		53 891	54 693
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.5.	8 417		8 417	8 932
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	135		135	128
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	7 272		7 272	7 602
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	účty 388	888		888	1 057
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	122		122	145
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.2.	62 006		62 006	59 712
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	účty 211, 213, 261	104		104	42
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	61 902		61 902	59 670
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1.+...+D.3.	705		705	867
D.1.	Náklady příštích období	účty 361	96		96	72
D.3.	Příjmy příštích období	účty 365	609		609	795



Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2016)
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	708 644	757 695
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	500 646	531 114
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.3.	457	492
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	457	492
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.3.	488 129	518 524
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	488 129	518 524
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	487 907	518 448
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-) 414	222	76
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.3.	12 053	12 006
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421, 422	11 744	11 744
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	účty 423, 427	309	262
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.I.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.	7	92
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	203 346	221 507
B.	Rezervy	B.1.+...+B.3.	752	1 398
B.4.	Ostatní rezervy	účty 459	752	1 398
C.	Závazky	C.I.+C.II.	202 594	220 109
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.3.	98 636	117 123
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 461	73 030	92 598
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	25 606	24 525
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.3.	103 958	102 986
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	63 117	66 913
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	325	410
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	40 516	35 663
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	účty 364, 365, 366, 367, 368	35	10
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	446	112
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	256	271
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	7	27
C.II.8.7.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379	39 772	35 243
D.	Časové rozlišení	D.1.+...+D.3.	4 652	5 074
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	4 652	5 047
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	0	27



Sestaveno dne: 14.4.2018	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma: stavební bytové družstvo účetní jednotky:	Ing. Hlaváč Drahomír
Předmět podnikání: Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s nebytovými prostory	Ing. Lumír HEDBÁVNÝ člen představenstva
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo**

k. 31.12.2017

Od: 1.1.2017 Do: 31.12.2017

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

v tisících Kč

**Průmyslová 1144**

**Uherské Hradiště**

**68601**

IČ 00212539

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období		
			sledovaném	(Rok 2016)	
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	účty 601, 602	001	23 617	24 196
A.	Výkonová spotřeba	A.1.+...+A.x	003	12 173	12 784
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	účty 501, 502, 503	005	4 727	4 944
A.3.	Služby	účty 511, 512, 513, 518	006	7 446	7 840
C.	Aktivace (-)	účty 565, 566, 567, 568	008	0	-19
D.	Osobní náklady	D.1.+...+D.x	009	11 668	11 532
D.1.	Mzdové náklady	účty 521, 522, 523	010	8 747	8 636
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	D.2.1.+D.2.2.	011	2 921	2 896
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	účty 524, 525, 526	012	2 626	2 594
D.2.2.	Ostatní náklady	účty 527, 528	013	295	302
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	E.1.+...+E.x	014	902	1 112
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	E.1.1.+E.1.2.	015	1 008	1 023
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	účty 551, 557	016	1 008	1 023
E.2.	Úpravy hodnot zásob	účty 558	018	-106	89
III.	Ostatní provozní výnosy	III.1.+...+III.x	020	3 498	3 846
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	účty 641	021	1	1
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	účty 642	022	5	9
III.3.	Jiné provozní výnosy	účty 644, 646, 647, 648, 649	023	3 492	3 836
F.	Ostatní provozní náklady	F.1.+...+F.x	024	2 349	3 007
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	účty 542	026	0	7
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	účty 531, 532, 536	027	1 567	1 638
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady předešlých období	účty 552, 554, 555	028	-646	-410
F.5.	Jiné provozní náklady	účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	1 428	1 772
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I.+II.+III.+IV.+V.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	23	-374
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podílů	IV.1.+...+IV.x	031	0	3 491
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	účty 661, 665	033	0	3 491
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	účty 561, 566	036	0	3 030
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	VI.1.+...+VI.x	039	303	376
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	účty 662, 665	041	303	376
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	J.1.+...+J.x	043	2 425	3 346
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	účty 563	045	2 425	3 346
VII.	Ostatní finanční výnosy	účty 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	3 981	4 910
K.	Ostatní finanční náklady	účty 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	1 875	1 920
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-16	481
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)		049	7	107
L.	Daň z příjmů	L.1.+...+L.x	050	0	15
L.1.	Daň z příjmů splatná	účty 591, 593, 595, 599	051	0	15





Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2016)
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** - L. 053	7	92
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** - M. 055	7	92
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I+II+III+IV+V+VI+VII.	056	31 399	36 819

Sestaveno dne: 14.4.2018	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma: stavební bytové družstvo účetní jednotky:	Ing. Hlaváč Drahomír
Předmět podnikání: Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s nebytovými prostory	Ing. Lumír HEDBÁVNÝ člen představenstva
Pozn.:	 



**Příloha k roční účetní závěrce ve zkráceném rozsahu  
k 31. 12. 2017**

**1. Popis účetní jednotky**

**Název:** SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo

**Sídlo:** Uherské Hradiště, Průmyslová 1144, PSČ 686 01

**IČ:** 00212539

**DIČ:** CZ00212539

**Právní forma:** družstvo

Spisová značka: Dr XXXIV 499 vedená Krajským soudem v Brně

**Předmět činnosti:**

- vodoinstalatérství
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- hostinská činnost
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení
- zámečnictví, nástrojářství
- montáž, opravy, revize a zkoušky plynových zařízení a plnění nádob plyny

**Rozvahový den:** 31. 12. 2017

**Okamžik sestavení účetní závěrky:** 9. 4. 2018

**Datum vzniku družstva:** 12. května 1971

**Kategorie účetní jednotky:** malá účetní jednotka

**Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku:**  
V roce 2017 nebyly provedeny žádné změny.

**Podpisový záznam statutárního orgánu právnické osoby:**

Ing. Drahomír Hlaváč- předseda představenstva

Ing. Lumír Hedbávný – člen představenstva

**Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:**

Představenstvo:

Předseda – Ing. Drahomír Hlaváč

Místopředseda – Bc. Jan Jagoš

Člen – Ing. Lumír Hedbávný

Člen – Ing. Miroslava Kořínková

Člen – Olga Hamřiková

Člen – František Miko

Člen – Jaroslav Zlámalík



### Kontrolní komise:

Předseda – Ing. Zdeněk Mikel  
Místopředseda – Ivana Müllerová  
Člen – Lenka Fraňková

### **Popis organizační struktury:**

Předseda představenstva řídí celé družstvo

- úsek organizačně právní – řídí předseda představenstva Ing. Drahomír Hlaváč
- úsek ekonomický – řídí vedoucí EÚ Bc. Lenka Máčalová Tomešková BA
- úsek technický – řídí vedoucí TÚ Bc. Ivo Podškubka.

## **2. Zaměstnanci družstva**

2.1. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období byl 29.

2.2. Půjčky, úvěry, poskytnutá zajištění a ostatní plnění jak v peněžní, tak v nepeněžní formě poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem, členům statutárních nebo jiných řídicích a dozorčích orgánů.

Předsedovi představenstva příspěvek na životní pojištění.

## **3. Informace o aplikaci obecných účetních zásad, o použitých účetních metodách, způsobech oceňování a odpisování.**

Účetnictví bylo vedeno v souladu se zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb., vyhláškou č. 500/2002 Sb. a českými účetními standardy, v platném znění, prostřednictvím výpočetní techniky.

3.1. **Oceňování** – je vedeno v souladu s účetními předpisy platnými v České republice

- zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami, účtovány způsobem A) a při vyskladnění materiálu ze skladu je používána metoda FIFO,
- ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností: vlastními náklady dle vnitropodnikové kalkulace
- ocenění cenných papírů a majetkových účastí: v pořizovacích cenách, reálnou hodnotou byly přeceněny finanční investice k rozvahovému dni.
- druhy nákladů souvisejících s pořízením, které se zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob: balné, poštovné.

### **3.2. Odpisové metody**

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku účetní jednotka sestavila ve vnitropodnikové směrnici tak, že vycházela z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání.

Daňové odpisy - použita metoda: rovnoměrné odpisování.

Drobný hmotný majetek pořízený do 40.000,- Kč se účtuje jako zásoba, při vydání přímo do spotřeby na účet – 501 spotřeba materiálu.

Drobný nehmotný majetek do 60.000,- Kč se účtuje na účet 518 – ostatní služby.

Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období nejsou.



Účetní a daňové odpisy nejsou shodné. V daném roce jsou účetní odpisy vyšší než daňové o 1.391,- Kč.

### 3.3. Způsob stanovení výše opravných položek a oprávek k majetku

Byla zrušena opravná položka k nepohyblivým zásobám (materiál na skladě) ve výši 105.790,71 Kč, z důvodu likvidace nepoužitelného materiálu. K rozvahovému dni činí zůstatek opravné položky k zásobám 0,- Kč.

3.4. Časové rozlišení – jsou účtovány v souladu s Českým účetním standardem.

3.5. Dohadné položky – byly účtovány v souladu s ČÚS, a to aktivní na vyúčtování služeb spojených s nájmem nebytových prostor a pasivní na nevyfakturované náklady na energie.

3.6. Cizí měna – v daném účetním období nebyla v účetní jednotce použita.

3.7. Inventarizace a uzávěrkové operace – Byla provedena fyzická inventura, inventarizační rozdíly nebyly zjištěny. Byla zpracována dokladová inventura všech rozvahových účtů.

3.8. Změny metodiky – Účetní jednotka zachovala účetní metody používané v předchozích obdobích.

### 3.9. Informace o odchylkách od metod podle § 7 odst. 5 ZoÚ

V průběhu roku je účtováno nájemné z bytů zálohově na účty MD 311/DAL 324,475 (DZ na opravy a investice). K rozvahovému dni je zaúčtováno do výnosů (602 – nájemné) do výše nákladů. Tato metoda je uplatňována od 1. 1. 2009 z důvodu automatického zpracování dat tak, že je čerpání krátkodobé zálohy zúčtováno prostřednictvím účtu 315 na MD a DAL 602, tímto dochází k navýšení obrátů na účtech 315 a 602.

## 4. Účetní výkazy

Součástí účetní závěrky jsou zpracované standardní výkazy, tj. rozvaha a výkaz zisku a ztráty, které jsou vyhotoveny v plném rozsahu a v druhovém členění.

### 4.4. Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace družstva:

#### 4.4.1. Rozpis rezerv (v tis. Kč)

Titul rezervy	k 31. 12. 2016	Tvorba	Čerpání	k 31. 12. 2017
Daňová rezerva	0	0	0	0
Účetní rezervy	1 398	0	646	752
<b>Celkem</b>	<b>1 398</b>	<b>0</b>	<b>646</b>	<b>752</b>

#### a) Stávající rezervy vytvořené v min. letech:

- na rizika z podnikání družstva ve výši 198.000,- Kč.
- na opravy fasády administrativních budov bytového družstva v areálu Průmyslová 1144, Uherské Hradiště ve výši 453.601,- Kč.
- na opravu chodníků v areálu bytového družstva na adrese Průmyslová 1144, Uherské Hradiště ve výši 100.000,- Kč



b) Zrušení (čerpání) rezerv v roce 2017:

- rezerva na opravu fasády objektu na ul. Průmyslová ve výši 646.399,- Kč.
- Celkem byly rezervy zrušeny (čerpány) ve výši 646.399,- Kč.

c) Tvorba rezerv v roce 2017:

V roce 2017 se netvořila žádná rezerva.

#### 4.4.2. Dlouhodobé bankovní úvěry

Družstvo eviduje k 31. 12. 2017 následující úvěry (v tis. Kč)

Nesplacený dlouhodobý investiční úvěr na družstevní bytovou výstavbu:

Úvěr	Počet k 31. 12. 2016	Zůstatek k (v tis. Kč) 31. 12. 2016	Počet k 31. 12. 2017	Zůstatek (v tis. Kč) 31. 12. 2017
DBV 0,5%	4	215	4	182
DBV 1,0%	75	25 276	67	21 800
<b>Celkem</b>	<b>79</b>	<b>25 491</b>	<b>71</b>	<b>21 982</b>

Nesplacený dlouhodobý úvěr na opravy a technické zhodnocení bytových domů:

Úvěr	Počet k 31. 12. 2016	Zůstatek k (v tis. Kč) 31. 12. 2016	Počet k 31. 12. 2017	Zůstatek (v tis. Kč) 31. 12. 2017
ČSOB a.s.	43	45 009	43	37 359
Komerční banka a.s.	11	9 538	10	7 775
Wüstenrot st. spoř. a.s.	15	12 476	12	4 409
Modrá pyramida st. sp.	1	83	0	0
Buřinka SSČS a.s.	0	0	2	1 504
<b>Celkem</b>	<b>70</b>	<b>67 106</b>	<b>67</b>	<b>51 047</b>

Celkem nesplacené úvěry za družstvo	Počet k 31. 12. 2016	Zůstatek k (v tis. Kč) 31. 12. 2016	Počet k 31. 12. 2017	Zůstatek (v tis. Kč) 31. 12. 2017
<b>Celkem</b>	<b>149</b>	<b>92 597</b>	<b>138</b>	<b>73 029</b>

#### 4.5. Přijaté dotace na investiční a provozní účely

- a) dotace na úhradu části úroků z úvěru poskytnutých na opravu, regenerace a modernizace panelových domů podle nařízení vlády 299/2001 Sb. v rámci programu PANEL ve výši 1.669 tis. Kč Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou,

#### 4.6. Náklady

Struktura nákladů je uvedena ve Výkazu zisku a ztráty.

#### 4.7. Výnosy

Struktura tržeb vyplývajících z běžné činnosti (v tis. Kč)

Text	2016	2017	HV 2017
Tržby z bytového hospodářství	12 843	11 957	0
Kotelny	3 798	3 603	0
Nájmy nebytových prostor	3 703	3 222	1 586
Správa, údržba, MIZ	16 136	12 322	-1 875
Úroky	339	296	296
Vnitropodnikové výnosy	696	874	0
<b>Celkem</b>	<b>37 515</b>	<b>32 274</b>	<b>7</b>

## 5. Doplnující údaje

### 5.1. Pohledávky

Pohledávky po lhůtě splatnosti vůči odběratelům z faktur vystavených

Lhůta po splatnosti	Počet faktur	Částka v Kč
1 - 30 dnů	16	67.325,-
31 - 180 dnů	3	91.528,-
181 - 360 dnů	0	0,-
nad 361 dnů	0	0,-

Pohledávky po splatnosti z vystavených faktur k 31. 12. 2017 jsou v celkové výši 158.853,- Kč.

Pohledávky po lhůtě splatnosti z předpisu nájemného a vyúčtování

Dlužná částka	Počet b.j.	Částka v Kč
od 1,- Kč do 500,- Kč	33	4.326,-
od 501,- Kč do 3.500,- Kč	43	93.947,-
od 3.501,- Kč do 7.000,- Kč	21	104.734,-
nad 7.000,- Kč	10	109.471,-

Pohledávky z nájemného k 31. 12. 2017 jsou ve výši 312 tis. Kč u 107 bytových jednotek.

Po zápočtu přeplatek k 31. 12. 2017 s pohledávkami z nájemného evidujeme přeplatek ve výši 209 tis. Kč.

### 5.2. Závazky

Závazky po lhůtě splatnosti:

Lhůta po splatnosti	Částka v tis. Kč
3 měsíce (více než 91 dní do 180 dní)	0
6 měsíců (více než 181 dní do 360 dní)	0
24 měsíců (více než 731 dní)	0

### 5.3. Jiné skutečnosti

#### 5.3.1. Pronájem majetku:

Byty a nebytové prostory ve vlastnictví družstva členům družstva a jiným osobám.

#### 5.3.2. Majetek zatížený zástavním právem nebo věcným břemenem:

Zástavní právo zákonné ve prospěch Ministerstva financí České republiky k zajištění dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu – 68 bytových domů v účetní hodnotě domu 349.692 tis. Kč.

Zástavní právo ve prospěch Wüstenrot stavební spořitelny a.s. k zajištění úvěru ze stavebního spoření – 2 bytové domy v účetní hodnotě domů 14.170 tis. Kč.

Zástavní právo ve prospěch ČSOB, a.s. k zajištění úvěru – 22 bytových domů v účetní hodnotě 152.225 tis. Kč.

Zástavní právo ve prospěch Komerční banky, a. s. k zajištění úvěru – 5 bytových domů v účetní hodnotě domů 35.786 tis. Kč.

#### 5.3.3. Drobný nehmotný a hmotný majetek neuvedený v rozvaze: 2.283 tis. Kč.



**5.3.4. Dlouhodobé majetkové podílové listy a dluhopisy:**

**a) ČP Invest (Generali Investments CEE)**

- fond korporátních dluhopisů, vč. poplatků ve výši 3.121 tis. Kč,
- fond cílovaného výnosu ve výši 4.112 tis. Kč.

**b) Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s., dříve Investiční kapitálová společnost Komerční banky, a.s. (IKS)**

- podílové listy v hodnotě 3.030 tis. Kč.

**6. Přehled o peněžních tocích a vlastním kapitálu**

**6.1. Finanční prostředky (v tis. Kč)**

Text	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2017
Pokladna	20	22
Ceniny	21	83
Bankovní účet	59 670	61 902
<b>Celkem</b>	<b>59 711</b>	<b>62 007</b>



**6.2. Vlastní kapitál (v tis. Kč)**

Text	Stav k 31. 12. 2016	Přirůstky	Úbytky	Stav k 31. 12. 2017
Základní kapitál (411)	492	0	35	457
Nedělitelný fond (422)	11 744	0	0	11 744
Fond druž. výstavby (413)	518 448	39 416	69 957	487 907
Sociální fond (427)	262	92	45	309
Oceňovací rozdíly (414)	76	173	27	222
HV běžné účetní období	92	7	92	7
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>531 114</b>	<b>39 688</b>	<b>70 156</b>	<b>500 646</b>

**6.3. Úpravy informací za minulé účetní období ve výkazech - v rozvaze byly upraveny řádky minulého období tak, aby byly informace srovnatelné s údaji běžného období.**

**7. Významné události, které se staly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky:**

V účetní jednotce nenastaly žádné významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem vyhotovení závěrky.

Sestaveno dne: 13. 4. 2018	Sestavil:  Bc. Lenka Máčalová Tomešková BA – ekonom	Podpis statutárního zástupce:   Ing. Dragomír Hlaváč – předseda představenstva   Ing. Lumír Hedbávný – člen představenstva
-------------------------------	---	--

