

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

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

**ROK**  
**2018**

## **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 .....	6
3	HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA .....	6
3.1	PLNĚNÍ ROZPOČTU DRUŽSTVA ZA ROK 2018 .....	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 2018 .....	7
6	VYPOŘÁDACÍ PODÍL PŘI ZÁNIKU ČLENSTVÍ .....	7
7	ČINNOSTI DRUŽSTVA V ROCE 2018 .....	7
7.1	ÚDRŽBA, OPRAVY, REKONSTRUKCE .....	8
7.2	DRUŽSTEVNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA V ROCE 2018 .....	8
8	ČINNOST DRUŽSTVA V DALŠÍM OBDOBÍ .....	9
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.

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

### **1.1.2 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 29. května 2018 se konalo shromáždění delegátů a to v malém sále Kulturního domu v Uherském Hradišti, přítomno bylo 19 delegátů z celkem 35 pozvaných delegátů. Shromáždění delegátů projednalo a schválilo výsledky hospodaření družstva v roce 2017, schválilo rozpočet hospodaření a plán investic družstva na rok 2018.





## 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* - od 1. 3. 2018 byl pověřen vedením technického úseku Martin Čech.

### 2.1.1 ÚDAJE O ZAMĚSTNANCÍCH K 31. 12. 2018

		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 vitaminových produktů, rehabilitaci a masáže, kulturní tělovýchovné a sportovní akce, kurzy cvičení,
  - přispívá zaměstnancům na stravování, resp. na nákup stravenek.

### 2.1.3 BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ

V průběhu roku 2018 nebyly zaznamenány žádné pracovní úrazy zaměstnanců družstva. Prověra dodržování předpisů BOZP byla provedena v dubnu 2018, 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.



## 2.1.4 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 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 2018

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

	<i>rozpočet (tis. Kč)</i>	<i>skutečnost (tis. Kč)</i>
náklady celkem	36 563	38 877
výnosy celkem	36 563	38 892
hospodářský výsledek, zisk	0	15

- 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 (z předpisu nájmu a vyúčtování) k 31. 12. 2018 celkem 398.360,00 Kč
- k 31. 12. 2018, mělo družstvo uhrazeny veškeré závazky, splátky úvěrů byly placeny řádně v daném termínu.

### 3.1.2 POHYB MAJETKU

- zařazení dlouhodobého nehmotného majetku ve výši 251 243,00 Kč
- zařazení dlouhodobého hmotného majetku (stavby správa) ve výši 0,00 Kč
- zařazení dlouhodobého hmotného majetku movitého ve výši 103 838,00 Kč
- vyřazení dlouhodobého hmotného movitého majetku ve výši 530 182,00 Kč
- zařazení dlouhodobého hmotného majetku (pozemky) ve výši 18 680,00 Kč

Na celkové výši majetku družstva se i v roce 2018, projevovaly převody bytů do osobního vlastnictví členům družstva. V roce 2018 bylo převedeno 116 bytových jednotek a snížení dlouhodobého hmotného majetku družstva činilo 37.167 tis. Kč. Zhodnocení bytových domů činilo celkem 217.635,05 Kč. Celkový počet převedených bytů od počátku do 31. 12. 2018, činí 3870 bytových jednotek.

Z vlastnictví státu byly družstvu bezúplatně převedeny pozemky pod bytovým domem v účetní hodnotě 21 977,99 Kč. Současně s převodem bytů do vlastnictví družstvo převedlo pozemky v hodnotě 624 715,91 Kč.

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

#### *a) Fyzické inventury*

Fyzická inventura majetku byla provedena na základě příkazu č. 3/18 ze dne 22. 2. 2018.

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. 2018 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 2018**

Hospodářský výsledek je zisk ve výši 15.028,13 Kč. Dosažený zisk je navržen k převodu do sociálního fondu družstva ve výši 15.028,13 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 2018**

- 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. Dne 6. listopadu 2018 družstvo zorganizovalo pravidelný Aktiv pro předsedy samospráv a Společenství vlastníků jednotek s programem zaměřeným na čištění ventilačních systémů v panelových domech, dále na čištění venkovních fasád a odstraňování graffiti. Aktivu se zúčastnilo 41 předsedů samospráv a 31 zástupců SVJ.
- V červnu družstvo svolalo seminář k GDPR pro předsedy samospráv a zástupce Společenství vlastníků.



- 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.
- Bylo vypracováno 1 nové prohlášení vlastníka budovy.
- Bylo převedeno 116 bytů do vlastnictví členovi družstva nájemci bytu.
- Bylo uzavřeno 56 dohod o převodu čl. práv a povinností.
- Bylo schváleno 102 žádostí o podnájem družstevního bytu.
- Byla poskytnuta součinnost k 62 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
  - 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 2018

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) efektivní využití informačního systému INTEGRI pro správu bytů a domů,
- d) zřízení elektronického bankovníctví pro Společenství vlastníků jednotek právnická osoba ve správě družstva,
- e) zapojení uživatelů bytů a zástupců bytových domů k využívání Internetové aplikace INTEGRI INFO k poskytování informací o hospodaření bytu a domu.
- 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) spolupráci se samosprávami domu při volbě členů výborů samosprávy,
- h) spolupráci se Společenstvím vlastníků jednotek právnická osoba při zajištění volby nového výboru po skončení funkčního období a zápisu výboru do Obchodního rejstříku,
- i) zajištění proškolení pracovníků družstva na změny legislativy a předpisů související s výkonem správy a údržby nemovitostí,
- j) získávání nových klientů Společenství vlastníků jednotek právnická osoba a bytová družstva na zajišťování správy společných částí domů družstvem
- k) aktualizace SVJ právnických osob v souladu s NOZ, včetně nových stanov a ostatních předpisů.

## **9 PŘÍLOHY, TABULKOVÁ ČÁST**

- Příloha*
- č. 1 Přehled vybraných ukazatelů „A“
  - č. 2 Přehled vybraných ukazatelů „B“
  - č. 3 Plnění rozpočtu za rok 2018
  - č. 4 Hospodaření středisek družstva za rok 2018
  - č. 5 Rozvaha za rok 2018
  - č. 6 Výkaz zisků a ztrát za rok 2018
  - č. 7 Výrok auditora

Podrobné doklady týkající se účetní závěrky a hospodaření družstva za rok 2018 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 2019*

*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"

	2018	2017	2016	2015
počet bytů				
ve vlastnictví družstva	1 304	1 420	1 533	1 624
ve správě družstva mimo vlastní byty	3 719	3 573	3 460	3 369
počet garáží ve vlastnictví a správě družstva	142	142	142	142
počet jednotek (byty+garáže) ve správě družstva	5 165	5 135	5 135	5 135
počet bytů převedených do vlastnictví	116	113	91	119
počet nebydlících členů, žadatelů o byt	39	61	64	71
evidenční celkem				
počet zaměstnanců z toho THP	30	30	31	29
k 31. 12.	25	25	26	24
počet pracovníků na správu byt. hospodářství	23	23	24	22
počet pracovníků na 100 bytů	0,46	0,46	0,48	0,44
počet pracovníků - dělníků údržby	3	3	3	3
dlouhodobá záloha na opravy - tvorba v tis. Kč	32 464	14 881	14 083	15 179
dlouhodobá záloha na opravy - čerpání v tis. Kč	16 719	13 800	13 862	35 441
dlouhodobá záloha na opravy k 31. 12. v tis. Kč	41 351	25 606	24 525	24 303
výnosy střediska údržby vlastními kapacitami v tis. Kč	3 015	2 382	2 341	2 969
zásoby materiálu sklad v tis. Kč	620	608	508	575
správní poplatek na družstevní byt	148,- Kč/měs.	148,- Kč/měs.	148,- Kč/měs.	148,- Kč/měs.



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

	2018	2017	2016	2015
pohledávky po lhůtě splatnosti	529	471	511	802
z toho pohledávky z nájemného a služeb	398	312	427	454
závazky po lhůtě splatnosti	0	0	0	0
úroky a poplatky z prodlení přijaté	56	63	74	413
zaplacené úroky z prodlení	0	0	0	0
zaplacené pokuty a penále	0	0	1	1
manka a škody (materiál MTZ)	0	0	0	0

základní jmění	416	457	492	743
ostatní kapitálové fondy	453 265	487 907	518 448	543 432
nedělitelný fond	11 744	11 744	11 744	11 643
fond sociálních potřeb	274	309	262	270
dlouhodobá záloha na opravy	41 351	25 606	24 525	24 303
dlouhodobý majetek				
- nákup (pořizovací cena)	104	0	768	0
- prodej (prodejní cena)	0	1	1	0
- zhodnocení	0	0	91	0

# Plnění rozpočtu za rok 2018

družstvo celkem

(v tis. Kč)

Č.ú.	Náklady	Skutečnost	Rozpočet	Č.ú.	Výnosy	Skutečnost	Rozpočet
		2018	2018			2018	2018
501	Spotřeba materiálu	2 038	1 659	602	Tržby z prodeje služeb	22 969	25 980
502	Spotřeba energie	2 270	3 250	624	Aktivace DHM	0	0
503	Vodné stočné	40	40	641	Tržby z prodej DHM	0	0
511	Opravy a udržování	6 088	2 705	642	Tržby z prodeje materiálu	3	0
512	Cestovné	2	5	644	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	56	0
513	Náklady na reprezentaci	32	30	646	Výnosy z odepsaných pohledávek	0	0
518	Ostatní služby	4 643	5 372	648	Jiné provozní výnosy	7 782	4 617
521	Mzdové náklady	8 384	9 016	661	Prodej cenných papírů a podílů	3 005	0
	z toho dohody	436	636	662	Úroky přijaté	411	225
523	Odměny čl.orgánů družstva	590	656	668	Ostatní finanční výnosy	3 401	4 700
524	Zákonné sociální pojištění	2 736	2 952	699	Vnitropodnikové výnosy	1 265	1 041
527	Zákonné sociální náklady	271	309		<b>Výnosy celkem</b>	<b>38 892</b>	<b>36 563</b>
528	Ostatní sociální náklady	37	10		<b>Skutečnost – Rozpočet</b>	<b>2 329</b>	
531	Daň silniční	18	20		<b>Zisk, ztráta +, -</b>	<b>15</b>	<b>0</b>
532	Daň z nemovitostí	1 391	1 535				
538	Ostatní daně a poplatky	114	84				
543	Dary	4	4				
548	Ostatní provozní náklady	1 311	1 896				
551	Odpisy DNM a DHM	1 005	994				
554	Tvorba ostatních rezerv	-61	0				
561	Prodané cenné papíry a podíly	3 017	0				
562	Úroky	1 924	2 908				
568	Ostatní finanční náklady	1 759	1 977				
591	Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	0	100				
595	Účtované doměrky daně	-1	0				
599	Vnitropodnikové náklady	1 265	1 041				
	<b>Náklady celkem</b>	<b>38 877</b>	<b>36 563</b>				
	<b>Skutečnost – Rozpočet</b>	<b>2 314</b>					



## HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK DRUŽSTVA ZA ROK 2018

Číslo	Středisko název	Náklady	Výnosy	Výsledek hospodaření
-	Bytové hospod.	15 639 726,01 Kč	15 639 726,01 Kč	0,00 Kč
-	Kotelny	2 758 641,83 Kč	2 758 641,83 Kč	0,00 Kč
Celkem		18 398 367,84 Kč	18 398 367,84 Kč	0,00 Kč
<b>Výsledek hospodaření středisek bytových domů zisk+/ztráta - celkem</b>				<b>0,00 Kč</b>
913	Údržba	3 186 605,13 Kč	3 014 933,71 Kč	-171 671,42 Kč
943	MTZ	228 131,99 Kč	228 312,75 Kč	180,76 Kč
973	Správa	17 063 750,29 Kč	17 250 269,08 Kč	186 518,79 Kč
Celkem		20 478 487,41 Kč	20 493 515,54 Kč	15 028,13 Kč
<b>Výsledek hospodaření středisek bez bytových domů zisk+/ztráta - celkem</b>				<b>15 028,13 Kč</b>
<b>Hospodaření družstvo celkem</b>		<b>38 876 855,25 Kč</b>	<b>38 891 883,38 Kč</b>	<b>15 028,13 Kč</b>

## NÁVRH NA ROZDĚLENÍ VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2018

Zisk+/ztráta - celkem	<b>15 028,13 Kč</b>
Hospodaření bytových domů zisk	0,00 Kč
Hospodaření bytových domů ztráta	0,00 Kč
Hospodaření středisek bez bytových domů zisk	15 028,13 Kč
<b>Převod do nedělitelného fondu družstva</b>	<b>0,00 Kč</b>
<b>Převod do sociálního fondu družstva</b>	<b>15 028,13 Kč</b>

**ROZVAHA ZA ROK 2018**  
(v tis. Kč)

	Aktiva	2018	2017	2016	2015
	<b>Celkem</b>	<b>648 227</b>	<b>708 644</b>	<b>757 695</b>	<b>804 879</b>
<b>A.</b>	<b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>	<b>329</b>	<b>329</b>	<b>206</b>	<b>216</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>491 249</b>	<b>530 310</b>	<b>565 610</b>	<b>593 676</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	251	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	483 842	520 062	555 508	584 193
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	7 156	10 248	10 102	9 483
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>156 009</b>	<b>177 300</b>	<b>191 012</b>	<b>209 862</b>
C.I.	Zásoby	620	608	508	575
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	58 482	52 378	67 167	79 820
C.II.2	Krátkodobé pohledávky	32 742	62 308	63 625	67 665
C.IV.	Peněžní prostředky	64 165	62 006	59 712	61 802
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>640</b>	<b>705</b>	<b>867</b>	<b>1 125</b>

	Pasiva	2018	2017	2016	2015
	<b>Celkem</b>	<b>648 227</b>	<b>708 644</b>	<b>757 695</b>	<b>804 879</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>465 861</b>	<b>500 646</b>	<b>531 114</b>	<b>556 651</b>
A.I.	Základní kapitál	416	457	492	743
A.II.	Kapitálové fondy	453 412	488 129	518 524	543 859
A.III.	Fondy ze zisku	12 018	12 053	12 006	11 913
A.V.	Výsledek hospodaření účetního období	15	7	92	136
<b>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>177 912</b>	<b>203 346</b>	<b>221 507</b>	<b>243 425</b>
B.I.	Rezervy	691	752	1 398	1 808
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	60 179	73 030	92 598	114 358
C.I.3	Dlouhodobé přijaté zálohy	41 351	25 606	24 525	24 907
C.II.	Krátkodobé závazky	75 691	103 958	102 986	102 352
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>4 454</b>	<b>4 652</b>	<b>5 074</b>	<b>4 803</b>



**AUDIT**  
**roční účetní závěrky a výroční zprávy**  
**za období roku 2018**  
**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 2018**

**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**







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

Předmětem ověření je účetní závěrka k 31.12.2018, 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.

## **ZHODNOCENÍ 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 2018**

---

**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 31.12.2018, 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 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2018 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. Naš 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 způsobilé 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 obdržných 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 vznikat 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 29. dubna 2019



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 8

Od: 1.1.2018 Do: 31.12.2018

v tisících Kč

IČ: 0 0 2 1 2 5 3 9

česká 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 2017)
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	A.+B.+C.+D.	<b>669 085</b>	<b>-20 858</b>	<b>648 227</b>	<b>708 644</b>
A	Pohledávky za upsaný základní kapitál	A.1+A.2	329		329	329
B	<b>Stálá aktiva</b>	B.1+...+B.8	<b>512 107</b>	<b>-20 858</b>	<b>491 249</b>	<b>530 310</b>
B.I	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.1.1+...+B.1.5	955	-704	251	0
B.I.2	Ocenitelná práva	B.1.2.1+B.1.2.2	955	-704	251	0
B.I.2.1	Software	účty 013, (-)073, (-)091AÚ	955	-704	251	0
B.II	Dlouhodobý hmotný majetek	B.1.1+...+B.1.5	503 996	-20 154	483 842	520 062
B.II.1	Pozemky a stavby	B.1.1.1+B.1.1.2	497 111	-17 027	480 084	518 503
B.II.1.1	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ	9 089		9 089	9 673
B.II.1.2	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ	488 022	-17 027	470 995	508 830
B.II.2	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ	3 695	-3 127	568	584
B.II.5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.1.1.5.1+B.1.1.5.2	3 190		3 190	975
B.II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094	3 190		3 190	975
B.III	Dlouhodobý finanční majetek	B.1.1+...+B.1.5	7 156		7 156	10 248
B.III.5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	účty 043, 063, 065, (-)096AÚ	7 156		7 156	10 248
C	<b>Oběžná aktiva</b>	C.1+C.2+C.3+C.4	<b>156 009</b>		<b>156 009</b>	<b>177 300</b>
C.I	Zásoby	C.1.1+...+C.1.5	620		620	608
C.I.1	Materiál	účty 111, 112, 118, (-)191	620		620	608
C.II	Pohledávky	C.1.1+C.1.2+C.1.3	91 224		91 224	114 686
C.II.1	Dlouhodobé pohledávky	C.1.1.1+...+C.1.1.5	58 482		58 482	52 378
C.II.1.5	Pohledávky - ostatní	C.1.1.5.1+...+C.1.1.5.4	58 482		58 482	52 378
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	58 482		58 482	52 378
C.II.2	Krátkodobé pohledávky	C.1.2.1+...+C.1.2.5	32 742		32 742	62 308
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	26 437		26 437	53 891
C.II.2.4	Pohledávky - ostatní	C.1.2.4.1+...+C.1.2.4.6	6 305		6 305	8 417
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ				135
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	5 404		5 404	7 272
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	účty 388	806		806	888
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	95		95	122
C.IV	Peněžní prostředky	C.1.1+...+C.1.5	64 165		64 165	62 006
C.IV.1	Peněžní prostředky v pokladně	účty 211, 213, 261	92		92	104
C.IV.2	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	64 073		64 073	61 902
D	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	D.1+...+D.3	<b>640</b>		<b>640</b>	<b>705</b>
D.1	Náklady příštích období	účty 381	41		41	96
D.3	Příjmy příštích období	účty 385	599		599	609



Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto (Rok 2017)	
	PASIVA CELKEM	A+B+C+D	001	648 227	708 644
A	Vlastní kapitál	A.I+A.II+A.III	002	465 861	500 646
A.I.	Základní kapitál	A.I.1+...+A.I.x	003	416	457
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	416	457
A.II.	Řízení a kapitálové fondy	A.II.1+...+A.II.x	007	453 412	488 129
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1+...+A.II.2.6	009	453 412	488 129
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010	453 265	487 907
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-) 414	011	147	222
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1+...+A.III.x	015	12 018	12 053
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421, 422	016	11 744	11 744
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	účty 423, 427	017	274	309
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.I - A.II - A.III - A.N - B - C - D - A.VI	021	15	7
B.+C.	Cizí zdroje	B+C	023	177 912	203 346
B.	Rezervy	B.1+...+B.x	024	691	752
B.4.	Ostatní rezervy	účty 459	028	691	752
C.	Závazky	C.I+C.II+C.III	029	177 221	202 594
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1+...+C.I.x	030	101 530	98 636
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 461	034	60 179	73 030
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	035	41 351	25 606
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1+...+C.II.x	045	75 691	103 958
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	050	26 692	63 117
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	282	325
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1+...+C.II.8.7	055	48 717	40 516
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	účty 364, 365, 366, 367, 368	056	57	35
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	058	525	446
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	059	284	256
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	99	0
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	28	7
C.II.8.7.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 378	062	47 724	39 772
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1+...+D.x	066	4 454	4 652
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067	4 430	4 652
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	068	24	0



Sestaveno dne: 11.4.2019	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma: stavební bytové družstvo účetní jednotky:	Ing. Drahomír Hlaváč Ing. Lumír Hedbávný
Předmět podnikání: Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory	
Pozn.:	



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 31.12.2018

Od: 1.1.2018 Do: 31.12.2018

v tisících Kč

IČ: 00212539

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.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2017)
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	22 969	23 617
II.	Tržby za prodej zboží účty 904	002		
A	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x	003	15 113	12 173
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží účty 504	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	4 347	4 727
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	10 766	7 446
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) účty 581, 582, 583, 584	007		
C.	Aktivace (-) účty 585, 586, 587, 588	008		
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x	009	12 017	11 668
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	8 974	8 747
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	3 043	2 921
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 528	012	2 735	2 626
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013	308	295
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x	014	1 005	902
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	1 005	1 008
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	1 005	1 008
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasně účty 559	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob účty 558	018		-106
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek účty 558, 559	019		
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x	020	7 841	3 498
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021		1
III.2.	Tržby z prodaného materiálu účty 642	022	3	5
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 643, 645, 647, 648, 657	023	7 838	3 492
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x	024	2 778	2 349
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025		
F.2.	Prodáný materiál účty 542	026		0
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	1 524	1 567
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období účty 552, 554, 555	028	-61	-646
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 546, 548, 547, 546, 548, 537	029	1 315	1 428
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I+II.x+E+Ex+B-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-103	23



Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2017)
M.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	IV.1.+...+IV.x.	031	
M.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 661, 665	032	
M.2.	Ostatní výnosy z podílů	účty 661, 665	033	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	účty 561	034	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	V.1.+...+V.x.	035	3 005
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 661, 665	036	
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	účty 661, 665	037	3 005
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	účty 561, 566	038	3 017
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	VI.1.+...+VI.x.	039	411
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 662, 665	040	
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	účty 662, 665	041	411
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	účty 574, 579	042	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	J.1.+...+J.x.	043	1 924
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 562	044	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	účty 562	045	1 924
VII.	Ostatní finanční výnosy	účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	3 401
K.	Ostatní finanční náklady	účty 661, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 698	047	1 759
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	117
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-	049	14
L.	Daň z příjmů	L.1.+...+L.x.	050	-1
L.1.	Daň z příjmů splatná	účty 591, 592, 595, 599	051	-1
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	účty 592	052	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)		053	15
M.	Převod podílů na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	účty 596	054	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)		055	15
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	37 627



Sestaveno dne: 11.4.2019	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	<i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>
Pozn.:	



# Příloha k roční účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31. 12. 2018

Předkládaná účetní závěrka družstva byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a na základě vyhlášky č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč.

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

Rozvahový den: 31. 12. 2018

Kategorie účetní jednotky: malá účetní jednotka

## A. Obecné údaje

### 1. Popis účetní jednotky (§ 39 odst. 1 písm. a) vyhlášky)

Obchodní firma: **SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo**  
Sídlo: Uherské Hradiště, Průmyslová 1144, PSČ 686 01  
IČ: 00212539  
DIČ: CZ00212539

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

## B. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

### 1.1. Zásoby

Účtování zásob je prováděno:

- způsobem A evidence zásob

Výdej ze skladu je účtován:

- metodou FIFO

Oceňování nakupovaných zásob je prováděno:

- ve skutečných pořizovacích cenách zahrnujících cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady (dopravné, balné)

### 1.2. Dlouhodobý majetek

Ocenění dlouhodobého hmotného i nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností se u účetní jednotky nevyskytl.

Nakupovaný dlouhodobý hmotný i nehmotný majetek je oceňován v pořizovacích cenách.





### 1.3. Cenné papíry a podíly

#### Ocenění cenných papírů a podílů

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala cenné papíry pořizovacími cenami.

## 2. Způsoby korekcí oceňování aktiv (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 2 Vyhlášky

### Odepisování dlouhodobého hmotného majetku

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku sestavila účetní jednotka v interní směrnici, kde vycházela z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání (účetní a daňové odpisy se nerovnají).

### Odepisování dlouhodobého nehmotného majetku

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého nehmotného majetku účetní jednotka sestavila v interním předpisu tak, že se účetní a daňové odpisy nerovnají.

### Daňové odpisy – použité metody

- rovnoměrné odpisy

V roce 2018 jsou účetní odpisy nižší než daňové o 17.156,- Kč.

### Systém odepisování drobného dlouhodobého majetku

Drobný dlouhodobý hmotný majetek do Kč 40 000,- je veden jako zásoba a je účtován do nákladů při zařazení do používání na účet 501 – spotřeba materiálu.

Drobný dlouhodobý nehmotný majetek do Kč 60 000,- je účtován do nákladů účetní jednotky na účet 518 – ostatní služby.

### 2.1. Opravné položky a oprávky k majetku

Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

### 3. Přepočtení cizích měn na českou měnu (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 3 Vyhlášky)

Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

### 4. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou, změny reálných hodnot (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 4 + § 39 odst. 1 písm. c) Vyhlášky)

Reálnou hodnotou byly oceněny cenné papíry k rozvahovému dni, a to na účet oceňovacích rozdílů (414).

### 5. Odchyly od metod dle § 7 zákona o účetnictví

5.1. V průběhu roku je účtováno nájemné z bytů zálohové 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 účtováno prostřednictvím účtu 315 na MD a DAL 602, tímto dochází k navýšení obrátů na účtech 315 a 602.

5.2. Od roku 2018 se účtuje na družstvu zůstatek, tvorba a čerpání DZ na opravy a investice družstevních bytů, které jsou ve Společenství vlastníků na účtech 475 jako závazek a na účtu 378 jako pohledávka.

5.3. Na účtu 042 je účtována hodnota investice na bytovém domě, snížená o přijatou dotaci JROE, která nepodléhá účetním ani daňovým odpisům. Na tomto účtu se bude evidovat po celé období udržitelnosti projektu.

## C. Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty

### 1. Dlouhodobé závazky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let

Nesplacený dlouhodobý investiční úvěr na družstevní bytovou výstavbu:

Úvěr	Počet k 31.12.2017	Zůstatek (v tis. Kč) 31.12.2017	Počet k 31.12.2018	Zůstatek k (v tis. Kč) 31.12.2018
DBV 0,5%	4	182	4	149
DBV 1,0%	67	21 800	64	18 947
<b>Celkem</b>	<b>71</b>	<b>21 982</b>	<b>68</b>	<b>19 096</b>



Nesplacený dlouhodobý úvěr na opravy a technické zhodnocení bytových domů:

Úvěr	Počet k 31.12.2017	Zůstatek (v tis. Kč) 31.12.2017	Počet k 31.12.2018	Zůstatek k (v tis. Kč) 31.12.2018
ČSOB a.s.	43	37 359	43	31 273
Komerční banka a.s.	10	7 775	9	6 225
Wüstenrot st. spoř. a.s.	12	4 409	7	2 453
Buřinka SSČS a.s.	2	1 504	2	1 132
<b>Celkem</b>	<b>67</b>	<b>51 047</b>	<b>61</b>	<b>41 083</b>

Celkem nesplacené úvěry za družstvo	Počet k 31.12.2017	Zůstatek (v tis. Kč) 31.12.2017	Počet k 31.12.2018	Zůstatek k (v tis. Kč) 31.12.2018
<b>Celkem</b>	<b>138</b>	<b>73 029</b>	<b>129</b>	<b>60 179</b>

2. Závazky / dluhy kryté věcnými zárukami (§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky) v tis. Kč

Druh závazku / věřitel	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
Úvěry na výstavbu BD/MF ČR	317 173	Zástavní právo /SBD	349 692	Zástavní právo
Úvěr na revitalizaci BD/ČSOB	138 134	Zástavní právo/SBD	152 225	Zástavní právo
Úvěr na revitalizaci BD/Wüstenrot	0	Zástavní právo /SBD	14 170	Zástavní právo
Úvěr na revitalizaci BD/KB	34 606	Zástavní právo/ SBD	35 786	Zástavní právo
<b>Celkem</b>	<b>489 913</b>		<b>551 873</b>	

3. Položky výnosů a nákladů mimořádné svým objemem nebo původem (§ 39 odst. 1 písm g) Vyhlášky)

Druh výnosu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ
Finanční výnosy	1 576	Dotace k úrokům z úvěru	1 669	Dotace k úrokům
Finanční výnosy	694	Dotace IROP	0	
Finanční výnosy	3 005	Prodej cenných papírů	0	
<b>Celkem</b>	<b>5 275</b>		<b>1 669</b>	

Komentář k tabulce: Dotace k úrokům z úvěru poskytla Česká záruční a rozvojová banka v rámci programu PANEL.

Druh nákladu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ
Finanční náklady	3 017	Prodej cenných papírů	0	
<b>Celkem</b>	<b>3 017</b>		<b>0</b>	

Komentář k tabulce: Prodej podílových listů Amundi Czech Republic, investiční společnosti, a.s., dříve Investiční kapitálové společnosti Komerční banky a.s.





**4. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců**

<i>Stav</i>	<i>k 31.12. běžného účetního období</i>	<i>k 31.12. minulého účetního období</i>
<i>Průměrný přepočtený počet zaměstnanců</i>	28	29



<i>Sestaveno dne:</i> 11. 4. 2019	<i>Sestavil:</i>  Bc. Lenka Máčalová Tomešková BA – ekonom  Zdenka Vaškových - DP	<i>Podpis statutárního zástupce:</i>  Ing. Drahomír Hlaváč předseda představenstva  Ing. Lumír Hedbávný člen představenstva
--------------------------------------	--	---