

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

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

**ROK**  
**2020**

# **OBSAH :**

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | ÚVOD .....  | 3  |
| 1.1 | PŘEDMĚT ČINNOSTI .....  | 3  |
| 1.2 | ORGÁNY DRUŽSTVA .....   | 3  |
| 1.3 | ÚDAJE O ČLENSKÉ ZÁKLADNĚ .....                                  | 5  |
| 1.4 | ÚDAJE O BYTOVÉM FONDU VE VLASTNICTVÍ A SPRÁVĚ<br>DRUŽSTVA ..... | 5  |
| 2   | SPRÁVA DRUŽSTVA .....   | 5  |
| 2.1 | ÚDAJE O ZAMĚSTNANCÍCH .....                                     | 5  |
| 2.2 | PRACOVNĚ PRÁVNÍ VZTAHY .....                                    | 6  |
| 2.3 | BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ .....                               | 6  |
| 2.4 | OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ .....                               | 6  |
| 3   | HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA .....                                      | 6  |
| 3.1 | PLNĚNÍ ROZPOČTU DRUŽSTVA ZA ROK 2020 .....                      | 7  |
| 3.2 | POHYB MAJETKU .....   | 7  |
| 3.3 | VÝSLEDKY INVENTARIZACE MAJETKU .....                            | 8  |
| 4   | ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI .....                | 8  |
| 5   | NÁVRH NA ROZDĚLENÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU ZA ROK 2020 .....     | 8  |
| 6   | VYPOŘADACÍ PODÍL PŘI ZÁNIKU ČLENSTVÍ .....                      | 8  |
| 7   | ČINNOSTI DRUŽSTVA V ROCE 2020 .....                             | 8  |
| 7.1 | ÚDRŽBA, OPRAVY, REKONSTRUKCE .....                              | 9  |
| 7.2 | DRUŽSTEVNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA V ROCE 2020 .....                    | 10 |
| 8   | ČINNOST DRUŽSTVA V DALŠÍM OBDOBÍ .....                          | 10 |
| 9   | PŘÍLOHY, TABULKOVÁ ČÁST .....                                   | 11 |

## **1. ÚVOD**

SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo bylo zřízeno ustavující členskou schůzí dne 12. března 1971 a se souhlasem Českého svazu bytových družstev – Jihomoravského krajského soudu v Brně. Navazuje svojí tradicí na původní bytové družstvo občanů, založené v roce 1959. Postupným slučováním menších družstev v regionu a okresního výstavbového družstva, vzniklo stavební bytové družstvo v dnešní podobě. V současné době družstvo zajišťuje bydlení a služby s bydlením spojené ve 28 obcích regionu Uherské Hradiště.

### **1.1. PŘEDMĚT ČINNOSTI**

Předmětem činnosti družstva je především zajišťování správy a provozu bytových a nebytových objektů ve vlastnictví družstva, ve vlastnictví členů družstva, ale i ve vlastnictví jiných fyzických, či právnických osob, zejména společenství vlastníků jednotek a malých bytových družstev, včetně zabezpečování dalších plnění (služeb) poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor.

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

Rozhodující předmět činnosti:

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

Datum vzniku družstva: 12. května 1971

### **1.2. ORGÁNY DRUŽSTVA**

Právní poměry družstva upravují stanovy přijaté shromážděním delegátů dne 29.10.1992 a přizpůsobené úpravě družstva přeměněného podle ust. § 765 odst.1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku a ust. § 22 zákona č. 42/1992 Sb. ve znění pozdějších změn stanov 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.

Shromáždění delegátů bylo dle řádně schváleného Plánu práce představenstva na I. pololetí roku 2020 naplánováno na 28. května 2020. S ohledem na vyhlášení nouzového stavu a na něj navazující opatření směřující k potlačení epidemie koronaviru SARS COV-2 nemohl být tento termín dodržen. Představenstvo na své schůzi 28. dubna 2020 usnesením 68/20 schválilo náhradní termín pro konání Shromáždění delegátů na den 6.



října 2020. Vzhledem k aktuální situaci a Usnesení vlády ČR ze dne 30. září 2020 č. 958 o přijetí krizového opatření se s účinností od 5. října zakazuje konání hromadných akcí v počtu vyšším než deset osob ve vnitřních prostorech. Představenstvo proto 6. října na mimořádném jednání rozhodlo usnesením 207/20 o nahrazení standartního prezenčního jednání SD jednáním mimo zasedání (per rollam). **Ustanovení § 19 zákona č. 191/2020 Sb. ve spojení s ustanovením § 652 a násl. ZOK za této situace umožňuje rozhodovat mimo zasedání v písemné formě (per rollam).**

Oprávněných k rozhodování bylo 31 delegátů, z toho 29 delegátů se rozhodování aktivně zúčastnilo, 2 delegáti se rozhodování nezúčastnili. Při hlasování per rollam se uplatní zákonné pravidlo „kdo mlčí, nesouhlasí“, jedná se o hlasování proti návrhu (ust. § 654 odst. 1 z. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích). Většina rozhodná pro určení, zda byl příslušný návrh usnesení schválen, se počítá z celkového počtu hlasů všech delegátů. Pro schválení návrhů usnesení byla potřebná nadpoloviční většina hlasů všech delegátů. Usnesení bylo přijato, když pro něj byl řádně doručen dostatečný počet hlasů delegátů v korespondenčním hlasování.

Shromáždění delegátů projednalo a schválilo výsledky hospodaření družstva v roce 2020, schválilo rozpočet hospodaření a plán investic družstva na rok 2020.

#### **PŘEDSTAVENSTVO DRUŽSTVA**

Je statutárním a výkonným orgánem družstva.

V roce 2016 shromážděním delegátů byli za členy představenstva a kontrolní komise pro pětileté funkční období s účinností od 2. 6. 2016 zvoleni:

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

#### **KONTROLNÍ KOMISE**

Je nezávislým kontrolním orgánem družstva.

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

#### **PŘESEDNA PŘEDSTAVENSTVA**

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

#### **ČLENSKÁ SCHŮZE SAMOSPRÁVY**

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

#### **VÝBOR SAMOSPRÁVY**

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

### 1.3. ÚDAJE O ČLENSKÉ ZÁKLADNĚ

|   |                     |
|---|---------------------|
| K 31. 12. 2020, evidovalo družstvo celkem | 1403 členů družstva |
| z toho nájemců bytů a nebytových prostor  | 1313                |
| vlastníci jednotek převedených družstvem  | 53                  |
| žadatelé o byt                            | 37                  |

### 1.4. ÚDAJE O BYTOVÉM FONDU VE VLASTNICTVÍ A SPRÁVĚ DRUŽSTVA

|  |      |
|--|------|
| Počet bytů ve vlastnictví družstva                             | 1160 |
| Počet bytů ve vlastnictví a správě družstva                    | 5059 |
| Počet garáží ve vlastnictví a správě družstva                  | 171  |
| Počet bytových domů ve vlastnictví<br>a správě družstva celkem | 258  |
| Počet Společenství vlastníků jednotek<br>ve správě             | 192  |
| Počet malých bytových družstev ve správě                       | 2    |

## 2. SPRÁVA DRUŽSTVA

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

Správa družstva je rozdělena na jednotlivé úseky a střediska:

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

### 2.1. ÚDAJE O ZAMĚSTNANCÍCH K 31. 12. 2020

|                          |                              | THP | DĚLNÍCI | CELKEM |
|--------------------------|------------------------------|-----|---------|--------|
| <b>Počet zaměstnanců</b> |                              | 24  | 5       | 29     |
| z toho                   | správa bytového hospodářství | 22  | 0       | 22     |
|                          | hospodářská správa           | 1   | 2       | 3      |
|                          | údržba a MTZ                 | 1   | 3       | 4      |



## **2.2. PRACOVNĚ PRÁVNÍ VZTAHY**

Řídí se zákoníkem práce a pracovním řádem.

- Kolektivní vyjednávání bylo završeno podpisem Kolektivní smlouvy mezi zaměstnavatelem a základní organizací OS UNIOS.
- V souladu s kolektivní smlouvou zaměstnavatel:
  - poskytuje prodlouženou výměru dovolené v délce 5 týdnů všem zaměstnancům v pracovním poměru na dobu neurčitou,
  - přispívá zaměstnancům na životní pojištění, penzijní a důchodové připojištění částkou 300,- Kč měsíčně,
  - umožňuje zaměstnancům čerpání bezúročných půjček ze sociálního fondu družstva,
  - v rámci preventivní péče přispívá zaměstnancům ze sociálního fondu 1.500,- Kč ročně na pořízení vitamínových produktů, rehabilitaci a masáže, kulturní tělovýchovné a sportovní akce, kurzy cvičení,
  - přispívá zaměstnancům na stravování, resp. na nákup stravenek,
  - poskytuje zaměstnancům 3 pracovní dny zdravotního volna, tzv. Sick-days, ročně.

## **2.3. BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ**

V průběhu roku 2020 nebyly zaznamenány žádné pracovní úrazy zaměstnanců družstva.

Prověrka dodržování předpisů BOZP byla provedena v dubnu 2020, 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, pracovně lékařská péče je smluvně zajištěna u odborného lékaře.

## **2.4. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

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

## **3. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

Hospodaření družstva je sledováno a účetně vedeno podle střediskového hospodaření:

- střediska bytového hospodářství – bytové domy
- kotelny na bytových domech
- středisko správy družstva a neutrální středisko
- středisko údržby
- středisko MTZ

### 3.1. PLNĚNÍ ROZPOČTU DRUŽSTVA ZA ROK 2020

Rozpočet družstva na rok 2020, byl schválen shromážděním delegátů jako vyrovnaný.

|                              | <i>rozpočet (tis. Kč)</i> | <i>skutečnost (tis. Kč)</i> |
|------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| náklady celkem               | 34 825                    | 38 346                      |
| výnosy celkem                | 34 825                    | 38 396                      |
| hospodářský výsledek, ztráta | 0                         | 50                          |

- 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. 2020 celkem 220.610,00 Kč
- k 31. 12. 2020, mělo družstvo uhrazeny veškeré závazky, splátky úvěrů byly placeny řádně v daném termínu.

### 3.2. POHYB MAJETKU

- zařazení dlouhodobého nehmotného majetku ve výši 0 Kč
- zařazení dlouhodobého hmotného majetku (stavby správa) ve výši 80 937,00 Kč
- zařazení dlouhodobého hmotného majetku movitého ve výši 0 Kč
- vyřazení dlouhodobého hmotného movitého majetku ve výši 51 170,00 Kč
- zařazení dlouhodobého hmotného majetku (pozemky) ve výši 8 300,00 Kč

Na celkové výši majetku družstva se i v roce 2020, projevovaly převody bytů do osobního vlastnictví členům družstva. V roce 2020 bylo převedeno 59 bytových jednotek a snížení dlouhodobého hmotného majetku družstva činilo 18.145 tis. Kč. Zhodnocení bytových domů činilo celkem 0 Kč. Celkový počet převedených bytů od počátku do 31. 12. 2020, činí 4014 bytových jednotek.

Z vlastnictví státu byly družstvu bezúplatně převedeny pozemky pod bytovým domem v účetní hodnotě 761.359,23,- Kč. Současně s převodem bytů do vlastnictví družstvo převedlo pozemky v hodnotě 360.237,79 Kč a nakoupilo pozemky k bytovým domům v hodnotě 114.247,00 Kč.



### **3.3. VÝSLEDKY INVENTARIZACE MAJETKU A ZÁVAZKŮ**

#### *a) Fyzické inventury*

Fyzická inventura majetku byla provedena na základě příkazu č. 4/20 ze dne 25. 2. 2020.

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. 2020 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 2020**

Hospodářský výsledek je zisk ve výši 49.605,73 Kč. Dosažený zisk je navržen k převodu do sociálního fondu družstva ve výši 49.605,73 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. 27 a 28 stanov družstva v platném znění.

### **7. ČINNOSTI DRUŽSTVA V ROCE 2020**

- 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.
- Z důvodu trvalého nouzového stavu, družstvo neorganizovalo pravidelný Aktiv pro předsedy samospráv a Společenství vlastníků jednotek.  
Opatření proti zabránění šíření nákazy COVID 19  
Bylo přerušeno provádění revizí a odborných prohlídek v bytech a na omezenou domu byly rovněž zrušeny práce pracovníky údržby probíhající současně ve více bytech (výměny vodoměrů, společných rozvodů vody aj).  
Uzavření všech oddělení správy pro veřejnost. Zaměstnanci komunikovali s klienty zejména emailovou poštou, či telefonicky, vypracovávali a odesílali potřebné dokumenty k podpisu nebo vyřízení s tím, že je možné, aby je klienti doručili zpět do družstva poštou, nebo elektronicky, dále klienti byli informováni o upřednostnění úhrady příslušné částky bezhotovostně na účty. Zaměstnanci prováděli další úkony dle dohody a naléhavosti.



Ve vestibulu byl instalován interní telefon pro komunikaci se zaměstnancem a desinfekční prostředky. Zaměstnanci byli vybaveni ochrannými rouškami, desinfekčními prostředky a obličejovými štíty. Na frekventovaná pracoviště byly instalovány ochranné plexisklové zábrany.

Záměrem všech opatření bylo v maximálně možné míře navrátit se k běžnému provozu družstva.

- Aktualizace software k zabezpečení ochrany osobních údajů dle GDPR.
- Organizační, technická a právní opatření k zavedení pravidel, pokynů a směrnic k ochraně osobních údajů.
- 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.
- Nebylo vypracováno žádné prohlášení vlastníka budovy.
- Bylo převedeno 59 bytů do vlastnictví členovi družstva nájemci bytu.
- Bylo uzavřeno 44 dohod o převodu čl. práv a povinností.
- Bylo schváleno 95 žádostí o podnájem družstevního bytu.
- Byla poskytnuta součinnost k 83 dotazům exekutora na právní, majetkový a finanční stav dlužníka k družstvu.

### **7.1. ÚDRŽBA, OPRAVY, REKONSTRUKCE**

- Technický úsek ve spolupráci se samosprávami bytových domů zajišťoval:
  - opravy stupaček (výměna rozvodů vody, odpadů a plynu) a výměny vodoměrů, za vodoměry s dálkovým odečtem spotřeby,
  - vyjádření k rekonstrukcím bytů včetně výměny oken a rekonstrukce bytových jader prováděné vlastníky bytů,
  - kontroly technického stavu střech a jejich opravy a rekonstrukce,
  - měření spotřeby tepla v bytech, výměnou RTN za indikátory topných nákladů s rádiovým přenosem spotřeby,
  - opravy silnoproudých a slaboproudých rozvodů,
  - ostatní běžnou údržbu a opravy v domech a bytech,
  - kontroly a revize technických rozvodů a zařízení a následné odstraňování zjištěných závad,
  - řešení reklamací vad vyskytujících se na zrealizovaných zakázkách,
  - realizaci telekomunikačních rozvodů (internetu),
  - řešení pojistných událostí,
  - zajišťování využití nebytových prostor vhodnými nájemci (správa nebytových prostor),
  - zajišťování průkazů energetické náročnosti budov u domů v souladu s platnou legislativou a požadavky.

Jednotlivé práce a dodávky jsou zajišťovány jednak kapacitami vlastního střediska údržby, jednak ostatními dodavateli.

- Financování oprav, rekonstrukcí, modernizací a regenerace panelových domů družstvo zajišťuje:
  - z dlouhodobé zálohy na opravy
  - jednorázovým navýšením tvorby DZO
  - dalšími členskými vklady
  - pomocí úvěrů finančních ústavů (banky a stavební spořitelny)
  - případně za použití státní dotace Zelená úsporám a IROP.
- Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy
  - prostřednictvím nájemného
  - jednorázovým vkladem na základě schválení samosprávy domu

## **7.2. DRUŽSTEVNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA V ROCE 2020**

Zahájeno 0 bytů

Dokončeno 0 bytů

## **8. ČINNOST DRUŽSTVA V DALŠÍM OBDOBÍ**

V následujícím období je nutné činnost družstva zaměřit zejména na

- a) průběžné dodržování hygienických opatření, zejména testování zaměstnanců, nošení respirátorů FFP2 a dalších opatření dle platných rozhodnutí,
- b) převody pozemků pod bytovými domy do vlastnictví družstva,
- c) zajišťování komplexních regenerací bytových domů, rekonstrukce, modernizace a úspory energií v návaznosti na energetickou úsporu,
- d) efektivní využití informačního systému INTEGRI pro správu bytů a domů,
- e) zřízení elektronického bankovníctví pro Společenství vlastníků jednotek právnická osoba ve správě družstva,
- f) zapojení uživatelů bytů a zástupců bytových domů k využívání Internetové aplikace INTEGRI INFO k poskytování informací o hospodaření bytu a domu,
- g) na zkvalitňování spolupráce s družstevními samosprávami a výbory společenství vlastníků při plánování oprav a zajišťování vhodného financování oprav a rekonstrukcí společných částí domů,
- h) spolupráci se samosprávami domu při volbě členů výborů samosprávy,
- i) spolupráci se Společenstvím vlastníků jednotek právnická osoba při zajištění volby nového výboru po skončení funkčního období a zápisu výboru do rejstříku společenství,
- j) zajištění proškolení pracovníků družstva na změny legislativy a předpisů související s výkonem správy a údržby nemovitostí,
- k) získávání nových klientů Společenství vlastníků jednotek právnická osoba a bytová družstva na zajišťování správy společných částí domů družstvem.



## **9. PŘÍLOHY, TABULKOVÁ ČÁST**

- Příloha*
- č. 1 Přehled vybraných ukazatelů „A“
  - č. 2 Přehled vybraných ukazatelů „B“
  - č. 3 Plnění rozpočtu za rok 2020
  - č. 4 Hospodaření středisek družstva za rok 2020
  - č. 5 Rozvaha za rok 2020
  - č. 6 Výkaz zisků a ztrát za rok 2020
  - č. 7 Výrok auditora

Podrobné doklady týkající se účetní závěrky a hospodaření družstva za rok 2020 jsou k nahlédnutí v sídle stavebního bytového družstva SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo, Průmyslová 1144, 686 01 Uherské Hradiště.

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

*V Uherském Hradišti, duben 2021*

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



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



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

PŘEHLED VYBRANÝCH UKAZATELŮ "A"

|  | 2020             | 2019             | 2018             | 2017             |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| počet bytů   |                  |                  |                  |                  |
| ve vlastnictví družstva                                | 1 160            | 1 219            | 1 304            | 1 420            |
| ve správě družstva mimo vlastní byty                   | 3 899            | 3 794            | 3 719            | 3 573            |
| počet garáží ve vlastnictví a správě družstva          | 171              | 142              | 142              | 142              |
| počet jednotek (byty+garáže) ve správě družstva        | 5 230            | 5 155            | 5 165            | 5 135            |
| počet bytů převedených do vlastnictví                  | 59               | 85               | 116              | 113              |
| počet nebydlících členů, žadatelů o byt                | 37               | 39               | 39               | 61               |
| evidenční počet celkem                                 | 29               | 29               | 30               | 30               |
| zaměstnanců z toho THP k 31. 12.                       | 24               | 24               | 25               | 25               |
| počet pracovníků na správu byt. hospodářství           | 22               | 22               | 23               | 23               |
| počet pracovníků na 100 bytů                           | 0,43             | 0,44             | 0,46             | 0,46             |
| počet pracovníků - dělníků údržby                      | 3                | 3                | 3                | 3                |
| dlouhodobá záloha na opravy - tvorba v tis. Kč         | 6 692            | 9 091            | 32 464           | 14 881           |
| dlouhodobá záloha na opravy - čerpání v tis. Kč        | 11 030           | 7 675            | 16 719           | 13 800           |
| dlouhodobá záloha na opravy k 31. 12. v tis. Kč        | 38 429           | 42 767           | 41 351           | 25 606           |
| výnosy střediska údržby vlastními kapacitami v tis. Kč | 2 478            | 3 035            | 3 015            | 2 382            |
| zásoby materiálu sklad v tis. Kč                       | 482              | 216              | 620              | 608              |
| správní poplatek na družstevní byt                     | 155,-<br>Kč/měs. | 148,-<br>Kč/měs. | 148,-<br>Kč/měs. | 148,-<br>Kč/měs. |



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

|  | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|------|------|------|------|
| pohledávky po lhůtě splatnosti         | 449  | 366  | 529  | 471  |
| z toho pohledávky z nájemného a služeb | 221  | 265  | 398  | 312  |
| závazky po lhůtě splatnosti            | 0    | 0    | 0    | 0    |
| úroky a poplatky z prodlení přijaté    | 30   | 35   | 56   | 63   |
| zaplacené úroky z prodlení             | 0    | 0    | 0    | 0    |
| zaplacené pokuty a penále              | 0    | 0    | 0    | 0    |
| manka a škody (materiál MTZ)           | 0    | 0    | 0    | 0    |

|                             |         |         |         |         |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| základní jmění              | 380     | 399     | 416     | 457     |
| ostatní kapitálové fondy    | 411 176 | 426 498 | 453 265 | 487 907 |
| nedělitelný fond            | 11 293  | 11 744  | 11 744  | 11 744  |
| fond sociálních potřeb      | 202     | 244     | 274     | 309     |
| dlouhodobá záloha na opravy | 38 429  | 42 767  | 41 351  | 25 606  |
| dlouhodobý majetek          |         |         |         |         |
| - nákup (pořízovací cena)   | 0       | 294     | 104     | 0       |
| - prodej (prodejní cena)    | 0       | 0       | 0       | 1       |
| - zhodnocení                | 0       | 0       | 0       | 0       |

# Plnění rozpočtu za rok 2020

družstvo celkem

(v tis. Kč)

| Č.ú. | Náklady                                 | Skutečnost    | Rozpočet      | Č.ú. | Výnosy                            | Skutečnost    | Rozpočet      |
|------|---|---------------|---------------|------|-----------------------------------|---------------|---------------|
|      |   | 2020          | 2020          |      |                                   | 2020          | 2020          |
| 501  | Spotřeba materiálu                      | 1 697         | 2 184         | 602  | Tržby z prodeje služeb            | 21 740        | 23 746        |
| 502  | Spotřeba energie                        | 995           | 1 183         | 624  | Aktivace DHM                      | 0             | 0             |
| 503  | Vodné stočné                            | 38            | 45            | 641  | Tržby z prodej DHM                | 0             | 0             |
| 511  | Opravy a udržování                      | 7 332         | 3 815         | 642  | Tržby z prodeje materiálu         | 1             | 5             |
| 512  | Cestovné                                | 2             | 7             | 644  | Smluvní pokuty a úroky z prodlení | 30            | 0             |
| 513  | Náklady na reprezentaci                 | 16            | 35            | 646  | Výnosy z odepsaných pohledávek    | 0             | 0             |
| 518  | Ostatní služby                          | 3 919         | 4 813         | 648  | Jiné provozní výnosy              | 8 886         | 6 046         |
| 521  | Mzdové náklady                          | 8 930         | 9 783         | 661  | Prodej cenných papírů a podílů    | 4 248         | 0             |
|      | z toho dohody                           | 250           | 537           | 662  | Úroky přijaté                     | 551           | 665           |
| 523  | Odměny čl.orgánů družstva               | 605           | 645           | 668  | Ostatní finanční výnosy           | 2 200         | 3 150         |
| 524  | Zákonné sociální pojištění              | 2 426         | 3 267         | 699  | Vnitropodnikové výnosy            | 740           | 1 213         |
| 527  | Zákonné sociální náklady                | 295           | 305           |      | <b>Výnosy celkem</b>              | <b>38 396</b> | <b>34 825</b> |
| 528  | Ostatní sociální náklady                | 37            | 42            |      | <b>Skutečnost – Rozpočet</b>      | <b>3 571</b>  |               |
| 531  | Daň silniční                            | 16            | 17            |      | <b>Zisk, ztráta +, -</b>          | <b>50</b>     | <b>0</b>      |
| 532  | Daň z nemovitosti                       | 1 201         | 1 294         |      |                                   |               |               |
| 538  | Ostatní daně a poplatky                 | 77            | 101           |      |                                   |               |               |
| 543  | Dary                                    | 2             | 4             |      |                                   |               |               |
| 548  | Ostatní provozní náklady                | 1 377         | 1 487         |      |                                   |               |               |
| 551  | Odpisy DNM a DHM                        | 1 104         | 1 082         |      |                                   |               |               |
| 554  | Tvorba ostatních rezerv                 | 945           | 0             |      |                                   |               |               |
| 561  | Prodané cenné papíry a podíly           | 4 000         | 0             |      |                                   |               |               |
| 562  | Úroky                                   | 1 131         | 1 791         |      |                                   |               |               |
| 568  | Ostatní finanční náklady                | 1 299         | 1 702         |      |                                   |               |               |
| 591  | Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná | 169           | 10            |      |                                   |               |               |
| 595  | Účtované doměrky daně                   | 0             | 0             |      |                                   |               |               |
| 599  | Vnitropodnikové náklady                 | 740           | 1 213         |      |                                   |               |               |
|      | <b>Náklady celkem</b>                   | <b>38 346</b> | <b>34 825</b> |      |                                   |               |               |
|      | <b>Skutečnost – Rozpočet</b>            | <b>3 521</b>  |               |      |                                   |               |               |



## HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK DRUŽSTVA ZA ROK 2020

| Číslo   | Středisko název | Náklady                 | Výnosy                  | Výsledek hospodaření |
|---|-----------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| -   | Bytové hospod.  | 14 722 773,25 Kč        | 14 722 773,25 Kč        | 0,00 Kč              |
| -   | Kotelny         | 1 241 692,06 Kč         | 1 241 692,06 Kč         | 0,00 Kč              |
| Celkem  |                 | 15 964 465,31 Kč        | 15 964 465,31 Kč        | 0,00 Kč              |
| <b>Výsledek hospodaření středisek bytových domů zisk+/ztráta - celkem</b>     |                 |                         |                         | <b>0,00 Kč</b>       |
| 913   | Údržba          | 2 997 873,50 Kč         | 2 477 659,18 Kč         | -520 214,32 Kč       |
| 943   | MTZ             | 981,30 Kč               | 155 992,95 Kč           | 155 011,65 Kč        |
| 973   | Správa          | 19 383 325,32 Kč        | 19 798 133,72 Kč        | 414 808,40 Kč        |
| Celkem  |                 | 22 382 180,12 Kč        | 22 431 785,85 Kč        | 49 605,73 Kč         |
| <b>Výsledek hospodaření středisek bez bytových domů zisk+/ztráta - celkem</b> |                 |                         |                         | <b>49 605,73 Kč</b>  |
| <b>Hospodaření družstvo celkem</b>  |                 | <b>38 346 645,43 Kč</b> | <b>38 396 251,16 Kč</b> | <b>49 605,73 Kč</b>  |

## NÁVRH NA ROZDĚLENÍ VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2020

|  |                     |
|--|---------------------|
| Zisk+/ztráta - celkem                          | <b>49 605,73 Kč</b> |
| Hospodaření bytových domů zisk                 | 0,00 Kč             |
| Hospodaření bytových domů ztráta               | 0,00 Kč             |
| Hospodaření středisek bez bytových domů ztráta | 49 605,73 Kč        |
| <b>Převod do nedělitelného fondu družstva</b>  | <b>0,00 Kč</b>      |
| <b>Převod do sociálního fondu družstva</b>     | <b>49 605,73 Kč</b> |

**ROZVAHA ZA ROK 2020**

(v tis. Kč)

|           | <b>Aktiva</b>                                | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|-----------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|           | <b>Celkem</b>                                | <b>581 967</b> | <b>611 498</b> | <b>648 227</b> | <b>708 644</b> |
| <b>A.</b> | <b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b> | <b>296</b>     | <b>329</b>     | <b>329</b>     | <b>329</b>     |
| <b>B.</b> | <b>Dlouhodobý majetek</b>                    | <b>444 012</b> | <b>466 469</b> | <b>491 249</b> | <b>530 310</b> |
| B.I.      | Dlouhodobý nehmotný majetek                  | 188            | 220            | 251            | 0              |
| B.II.     | Dlouhodobý hmotný majetek                    | 435 337        | 453 793        | 483 842        | 520 062        |
| B.III.    | Dlouhodobý finanční majetek                  | 8 487          | 12 456         | 7 156          | 10 248         |
| <b>C.</b> | <b>Oběžná aktiva</b>                         | <b>137 006</b> | <b>144 102</b> | <b>156 009</b> | <b>177 300</b> |
| C.I.      | Zásoby                                       | 482            | 216            | 620            | 608            |
| C.II.     | Dlouhodobé pohledávky                        | 40 788         | 49 101         | 58 482         | 52 378         |
| C.II.2    | Krátkodobé pohledávky                        | 26 198         | 30 569         | 32 742         | 62 308         |
| C.IV.     | Peněžní prostředky                           | 69 538         | 64 216         | 64 165         | 62 006         |
| <b>D.</b> | <b>Časové rozlišení</b>                      | <b>653</b>     | <b>598</b>     | <b>640</b>     | <b>705</b>     |

|              | <b>Pasiva</b>                        | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|              | <b>Celkem</b>                        | <b>581 967</b> | <b>611 498</b> | <b>648 227</b> | <b>708 644</b> |
| <b>A.</b>    | <b>Vlastní kapitál</b>               | <b>423 579</b> | <b>439 029</b> | <b>465 861</b> | <b>500 646</b> |
| A.I.         | Základní kapitál                     | 380            | 399            | 416            | 457            |
| A.II.        | Kapitálové fondy                     | 411 654        | 426 945        | 453 412        | 488 129        |
| A.III.       | Fondy ze zisku                       | 11 495         | 11 991         | 12 018         | 12 053         |
| A.V.         | Výsledek hospodaření účetního období | 50             | -306           | 15             | 7              |
| <b>B.+C.</b> | <b>Cizí zdroje</b>                   | <b>154 263</b> | <b>167 980</b> | <b>177 912</b> | <b>203 346</b> |
| B.I.         | Rezervy                              | 1 499          | 554            | 691            | 752            |
| C.I.2.       | Závazky k úvěrovým institucím        | 36 038         | 47 381         | 60 179         | 73 030         |
| C.I.3        | Dlouhodobé přijaté zálohy            | 38 429         | 42 767         | 41 351         | 25 606         |
| C.II.        | Krátkodobé závazky                   | 78 297         | 77 278         | 75 691         | 103 958        |
| <b>D.</b>    | <b>Časové rozlišení</b>              | <b>4 125</b>   | <b>4 489</b>   | <b>4 454</b>   | <b>4 652</b>   |



**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT ZA ROK 2020**  
(v tis. Kč)

|             |  | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|-------------|--|--------|--------|--------|--------|
| I.          | Tržby z prodeje výrobků a služeb                               | 21 741 | 21 968 | 22 969 | 23 617 |
| C           | Aktivace   | -8     | 0      | 0      | 0      |
| A           | Výkonová spotřeba  | 13 999 | 12 004 | 15 113 | 12 173 |
| +           | Přidaná hodnota  | 7 734  | 9 964  | 7 856  | 11 444 |
| D           | Osobní náklady   | 12 294 | 12 509 | 12 017 | 11 668 |
| E           | Úprava hodnot v provozní oblasti                               | 1 104  | 1 071  | 1 005  | 902    |
| F.4.        | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období | 945    | -137   | -61    | -646   |
| III.        | Ostatní provozní výnosy  | 8 917  | 5 731  | 7 841  | 3 498  |
| F2+F3+F5    | Ostatní provozní náklady                                       | 2 674  | 3 055  | 2 839  | 2 995  |
| *           | Provozní výsledek hospodaření                                  | -350   | -803   | -103   | 23     |
| V.+VI.+VII. | Ostatní finanční výnosy  | 6 999  | 3 555  | 6 817  | 4 284  |
| H+J+K       | Ostatní finanční náklady                                       | 6 430  | 3 058  | 6 700  | 4 300  |
| *           | Finanční výsledek hospodaření                                  | 569    | 497    | 117    | -16    |
| L           | Daň z příjmu   | 169    | 0      | -1     | 0      |
| **          | Výsledek hospodaření po zdanění                                | 50     | -306   | 15     | 7      |
| ***         | Výsledek hospodaření za účetní období                          | 50     | -306   | 15     | 7      |
| ****        | Výsledek hospodaření před zdaněním                             | 219    | -306   | 14     | 7      |

**ZPRÁVA**  
**o kontrole účetnictví družstva**  
**SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo**  
**za období 1.1.2020 – 31.12.2020**

---

**Členům družstva SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo:**

Provedli jsme kontrolu účetnictví družstva SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo k 31. prosinci 2020. Za sestavení účetní závěrky je odpovědný statutární orgán družstva.

Kontrolu jsme provedli v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění a dalšími souvisejícími právními předpisy. Cílem kontroly účetnictví je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Kontrola účetnictví zahrnuje výběrovým způsobem provedené ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Kontrola rovněž zahrnuje posouzení použitých účetních postupů a významných odhadů učiněných společnostmi a zhodnocení celkové prezentace účetní závěrky.

Na základě namátkové kontroly dokladů – faktury vydané, faktury přijaté, interní doklady a pokladní doklady a dále kontrolou inventarizace účtů a zůstatků v hlavní knize jsme nezjistili žádnou skutečnost, která by nás vedla k přesvědčení, že účetní závěrka není ve všech významných (materiálních) ohledech sestavena v souladu s českými účetními předpisy.

Ve Zlíně dne 22. dubna 2021

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



*Frkalová*  
Ing. Pavla Frkalová