

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

o hospodaření  
**SLOVÁCKA, stavebního bytového družstva**  
Uherské Hradiště

ROK  
**2007**

# **OBSAH :**

1	ÚVOD.....	3
1.1	PŘEDMĚT ČINNOSTI.....	3
1.2	ORGÁNY DRUŽSTVA.....	3
1.3	ÚDAJE O ČLENSKÉ ZÁKLADNĚ.....	4
1.4	ÚDAJE O BYTOVÉM FONDU VE VLASTNICTVÍ A SPRÁVĚ DRUŽSTVA .....	4
2	SPRÁVA DRUŽSTVA.....	4
2.1	ÚDAJE O ZAMĚSTNANCÍCH .....	5
2.2	PRACOVNĚ PRÁVNÍ VZTAHY .....	5
2.2	BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ.....	5
2.3	OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	5
3	HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA .....	5
3.1	PLNĚNÍ ROZPOČTU DRUŽSTVA ZA ROK 2007 .....	6
3.2	POHYB MAJETKU.....	6
3.3	VÝSLEDKY INVENTARIZACE MAJETKU .....	6
5.	NÁVRH NA ROZDĚLENÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU ZA ROK 2007.....	7
6.	VYPOŘÁDACÍ PODÍL PŘI ZÁNIKU ČLENSTVÍ.....	7
7.	ČINNOSTI DRUŽSTVA V ROCE 2007.....	7
7.1	ÚDRŽBA, OPRAVY, REKONSTRUKCE.....	7
9.	DRUŽSTEVNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA V ROCE 2007.....	8
10.	ČINNOST DRUŽSTVA V DALŠÍM OBDOBÍ.....	8
11.	PŘÍLOHY, TABULKOVÁ ČÁST .....	9

## **1 ÚVOD**

SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo navazuje svojí tradicí na původní bytové družstvo občanů, založené v roce 1959. Postupným slučováním menších družstev v regionu a okresního výstavbového družstva, vzniklo stavební bytové družstvo v dnešní podobě, přičemž přejímajícím družstvem bylo SLOVÁCKO, SBD, založené v roce 1971. Dnes toto družstvo působí ve 28 obcích regionu Uherské Hradiště.

### **1.1 PŘEDMĚT ČINNOSTI**

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

Pro zabezpečení předmětu činnosti má SLOVÁCKO, SBD, v obchodním rejstříku, vedeného u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr XXXIV, vložka 499, zapsány následující předměty podnikání :

- údržba, opravy a rekonstrukce bytového fondu, domu a nebytových prostor, doplňkové služby
- vodoinstalatérství
- dokončovací stavební práce
- zámečnictví
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- malířské a natěračské práce
- správa a údržba nemovitostí
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví
- montáž, opravy a zkoušky vyhrazených elektrických zařízení

### **1.2 ORGÁNY DRUŽSTVA**

#### ***SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ***

Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze družstva.

#### ***PŘEDSTAVENSTVO DRUŽSTVA***

Je statutárním a výkonným orgánem družstva.

- |                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| ▪ předseda      | ING. DRAHOMÍR HLAVÁČ |
| ▪ místopředseda | JAN JAGOŠ            |
| ▪ členové       | PHDR. MILAN BRÁZDA   |
|                 | OLGA HAMŘÍKOVÁ       |
|                 | ING. LUMÍR HEDBÁVNÝ  |
|                 | JIŘÍ MIŠUREC         |
|                 | ING. EVA POHOŘSKÁ    |
|                 | MARTA RUBEŠOVÁ       |
|                 | JAROSLAV ZLÁMALÍK    |

## **KONTROLNÍ KOMISE**

Je nezávislým kontrolním orgánem družstva.

- předseda    ING. ZDENĚK MIKEL
- místopředseda                                    VLASTA KULOVÁ
- členové     ING. VLADIMÍR BORÁŇ  
  IVANA MÜLLEROVÁ  
  JAN VOZÁR

## **PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA**

Řídí běžnou činnost družstva 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 31.12.2007, evidovalo družstvo celkem	3613	členů družstva
z toho    nájemců bytů a nebytových prosto	2829	
vlastníci jednotek převedených družstvem	584	
žadatelé o byt	200	

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

Počet bytů ve vlastnictví družstva	2699
Počet bytů ve vlastnictví a správě družstva	4878
Počet garáží ve vlastnictví a správě družstva	231
Počet bytových domů ve vlastnictví a správě družstva celkem	249
Počet Společenství vlastníků jednotek ve správě	69
Počet malých bytových družstev ve správě	1

## **2 SPRÁVA DRUŽSTVA**

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

Správa družstva je rozdělena na jednotlivé úseky a střediska:

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

## 2.1 ÚDAJE O ZAMĚSTNANCÍCH

		<i>THP</i>	<i>DĚLNÍCI</i>	<i>CELKEM</i>
<b>Počet zaměstnanců</b>		<b>28</b>	<b>9</b>	<b>37</b>
z toho	správa bytového hospodářství	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>
	hospodářská správa	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
	údržba a MTZ	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>9</b>

## 2.2. PRACOVNĚ PRÁVNÍ VZTAHY

Se řídí zákoníkem práce a pracovním řádem.

- Kolektivní vyjednávání bylo završeno podpisem Kolektivní smlouvy ze dne 2. 1. 2008 mezi zaměstnavatelem a základní organizací OS UNIOS.
- V souladu s kolektivní smlouvou zaměstnavatel:
  - přispívá zaměstnancům na životní pojištění částkou 300,- Kč měsíčně,
  - umožňuje zaměstnancům čerpání bezúročných půjček ze sociálního fondu družstva,
  - přispívá zaměstnancům na stravování v podnikové výdejně stravy, resp. na nákup stravenek pro pracovníky, kteří vykonávají práci mimo sídlo organizace, (poskytuje další dovolenou v délce 5 dnů)

## 2.2 BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ

V průběhu roku 2007 nebyly zaznamenány žádné pracovní úrazy zaměstnanců družstva. Prověřka dodržování předpisů BOZP byla provedena v dubnu 2007, zjištěné nedostatky byly odstraněny.

Školení zaměstnanců v oblasti BOZP je prováděno pravidelně, pracovní lékařská péče je smluvně zajištěna u odborného lékaře.

## 2.3 OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- Pokračovala postupná likvidace biologických septiků a napojení domovních kanalizací na čistírny odpadních vod v obcích.
- Družstvo dodržuje povinnost třídění a likvidace nebezpečných odpadů a má uzavřenou smlouvu o odběru obalových a dalších druhů odpadu včetně zajištění poradenství v oblasti životního prostředí se Sběrnými surovinami UH, s.r.o.

## 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 2007

Rozpočet družstva na rok 2007, byl schválen shromážděním delegátů jako vyrovnaný.

	rozpočet (tis. Kč)	skutečnost (tis. Kč)
náklady celkem	68.175	48.665
výnosy celkem	68.175	48.735
hospodářský výsledek, zisk	0	70

- 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 České konsolidační agentury 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.
- v případech, kdy obce poskytly půjčku na opravy a modernizaci domů, je zřízeno na těchto domech zástavní právo ve prospěch těchto obcí: Staré Město.
- pohledávky na nájemném z bytů k 31.12.2007 celkem 825.176,41 Kč  
pohledávky na nájemném Ø na 1 byt 234,-- Kč
- k 31.12. 2007, mělo družstvo uhrazeny veškeré závazky, splátky úvěrů byly placeny řádně v daném termínu.

### 3.2 POHYB MAJETKU

#### 3.2.1.1.1 Nákupy, prodeje a likvidace dlouhodobého majetku

- zařazení dlouhodobého majetku v roce 2007 ve výši 51.170,-- Kč
- nákup dlouhodobého majetku ve výši 51.170,-- Kč
- vyřazení hmotného dlouhodobého majetku ve výši 295.635,80 Kč

Na celkové výši majetku družstva se i v roce 2007, projevovaly převody bytů do osobního vlastnictví členům družstva. V roce 2007 bylo převedeno 87 bytových jednotek a snížení dlouhodobého hmotného majetku družstva činilo cca 16.575,--tis. Kč. Celkový počet převedených bytů od počátku do 31.12.2007, činí 2 474 bytových jednotek.

Z vlastnictví státu byly družstvu bezúplatně převedeny pozemky pod bytovými domy v účetní hodnotě cca 924 tis. Kč. Současně s převodem bytu do vlastnictví družstvo převedlo pozemky v hodnotě cca 186 tis. Kč.

### 3.3 VÝSLEDKY INVENTARIZACE MAJETKU

#### a) Fyzické inventury

Fyzická inventarizace majetku byla provedena na základě příkazu č. 5/07 ze dne 14.2.2007.

Inventarizační komise provedla inventuru dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku ve srovnání stavem účetní evidence na příslušných účtech a drobného hmotného a nehmotného majetku porovnáním s operativní evidencí.

HIK nezjistila rozdíly mezi stavem skutečným a účetním a dle zjištění DIK navrhla vyřazení nefunkčních prostředků.

#### b) *Dokladová inventura*

V souvislosti s účetním uzavřením roku byla zpracována dokladová inventura, která je k založena v účtárně družstva a byla ověřena auditorem.

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

- Inventura skladu byla provedena k 31. 10. 2007 současně s fyzickou inventurou majetku. Rozdíly mezi skutečným a účetním stavem nebyly zjištěny.
- Čtvrtletně byly v průběhu roku prováděny inventury stavu pokladny a cenin. Inventurou nebyly zjištěny žádné rozdíly mezi stavem skutečným a účetním.

#### **4. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI**

Slovácko, stavební bytové družstvo nemá účast na hospodaření jiných subjektů.

#### **5. NÁVRH NA ROZDĚLENÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU ZA ROK 2007**

Hospodářský výsledek ve výši 69.940,69 Kč. Dosažený zisk je navržen k převodu do sociálního fondu družstva.

#### **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 2007**

- 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 roce 2007 družstvo zahájilo implementaci jednotného informačního systému INTEGRI.
- Družstvo nadále převádělo byty do vlastnictví
  - bylo zpracováno 8 prohlášení vlastníka
  - bylo převedeno do vlastnictví 87 bytů.
- Vznikly 2 nová společenství vlastníků jednotek (právnických osob).
- Postupně jsou podle zákona převáděny pozemky pod bytovými domy z majetku státu do majetku družstva a vlastníků bytů.
- Ekonomický úsek postupně vyčlenil společenství vlastníků z účetnictví družstva.
- Bylo uzavřeno 178 dohod o převodu čl. práv a povinností
- Bylo schváleno 227 žádostí o podnájem družstevního bytu.

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

- Technický úsek ve spolupráci se samosprávami bytových domů zajišťoval:
  - opravy stupaček (výměna rozvodů vody, odpadů a plynu) a výměny vodoměrů
  - rekonstrukce bytových jader
  - výměny oken
  - opravy a rekonstrukce střech
  - zateplování objektů kontaktním zateplovacím systémem
  - náhrady ocelových balkonů betonovými lodžiami
  - montáž regulace a měření tepla v bytech

- nátěry a malby společných částí domů
- opravy silnoproudých a slaboproudých rozvodů
- ostatní běžnou údržbu a opravy v domech a bytech
- kontroly a revize technických rozvodů a zařízení a následné odstraňování zjištěných závad.

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
  - dodatečnými členskými podíly
  - pomocí úvěrů finančních ústavů (banky a stavební spořitelny)
  - případně za použití státní dotace PANEL
  
- Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy
  - prostřednictvím nájemného
  - v malé míře využitím produktu Rekofond stavební spořitelny Wüstenrot.

## **9. DRUŽSTEVNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA V ROCE 2007**

Zahájeno 0 bytů

Dokončeno 0 bytů

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

V následujícím období je nutné činnost družstva zaměřit zejména

- a) převody pozemků pod bytovými domy do vlastnictví družstva
- b) zajišťování komplexních regenerací panelových domů, rekonstrukce, modernizace a úspory energií v návaznosti na vyhodnocení energetických auditů budov,
- c) zajišťování financování regenerací úvěry s možností státní dotace z programu PANEL
- d) na postupnou přípravu a realizaci rekonstrukcí a oprav výtahů
- e) na zkvalitňování spolupráce s družstevními samosprávami a výbory společenství vlastníků při plánování oprav a zajišťování vhodného financování oprav a rekonstrukcí společných částí domů,
- f) na získávání nových klientů na zajišťování správy společných částí domů družstvem pro nově vznikající společenství vlastníků jednotek a malá bytová družstva.



## **11. PŘÍLOHY, TABULKOVÁ ČÁST**

- Příloha*
- č. 1 Přehled vybraných ukazatelů „A“
  - č. 2 Přehled vybraných ukazatelů „B“
  - č. 3 Plnění rozpočtu za rok 2007
  - č. 4 Hospodaření středisek družstva za rok 2007
  - č. 5 Rozvaha za rok 2007
  - č. 6 Výkaz zisků a ztrát za rok 2007
  - č. 7 Výrok auditora

Podrobné doklady týkající se účetní závěrky a hospodaření družstva za rok 2007 jsou k nahlédnutí v sídle Slovácka, stavebního bytového družstva, Průmyslová 1144 Uherské Hradiště.

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

*V Uh. Hradišti Duben 2008*

*Zprávu předkládá představenstvo Slovácko, stavební bytové družstvo Uherské Hradiště.*

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

***Jan Jagoš***  
***místopředseda představenstva***