

# **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

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

**ROK  
2008**

# **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 2008 .....	6
3.2	POHYB MAJETKU.....	6
3.3	VÝSLEDKY INVENTARIZACE MAJETKU .....	6
5.	NÁVRH NA ROZDĚLENÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU ZA ROK 2008.....	7
6.	VYPOŘÁDACÍ PODÍL PŘI ZÁNIKU ČLENSTVÍ.....	7
7.	ČINNOSTI DRUŽSTVA V ROCE 2008.....	7
7.1	ÚDRŽBA, OPRAVY, REKONSTRUKCE.....	7
9.	DRUŽSTEVNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA V ROCE 2008.....	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 | BC. JAN JAGOŠ  |
| ▪ členové       | PHDR. MILAN BRÁZDA<br>OLGA HAMŘÍKOVÁ<br>ING. LUMÍR HEDBÁVNÝ<br>ING. MIROSLAVA KOŘÍNKOVÁ<br>JIŘÍ MIŠUREC<br>MARTA RUBEŠOVÁ<br>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 ZÁKLADĚ**

K 31.12.2008, evidovalo družstvo celkem	3494	členů družstva
z toho nájemců bytů a nebytových prostor	2737	
vlastníci jednotek převedených družstvem	562	
žadatelé o byt	195	

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

Počet bytů ve vlastnictví družstva	2509
Počet bytů ve vlastnictví a správě družstva	4916
Počet garáží ve vlastnictví a správě družstva	218
Počet bytových domů ve vlastnictví a správě družstva celkem	252
Počet Společenství vlastníků jednotek ve správě	73
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,  
od 1.10.2008 v zastoupení Karel Skuherský.

## 2.1 ÚDAJE O ZAMĚSTNANCÍCH

		<i>THP</i>	<i>DĚLNÍCI</i>	<i>CELKEM</i>
<b>Počet zaměstnanců</b>		<b>27</b>	<b>10</b>	<b>37</b>
z toho	správa bytového hospodářství	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>
	hospodářská správa	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
	údržba a MTZ	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>8</b>

## 2.2. PRACOVNĚ PRÁVNÍ VZTAHY

Se řídí zákoníkem práce a pracovním řádem.

- Kolektivní vyjednávání bylo završeno podpisem Kolektivní smlouvy ze dne 2. 1. 2009 mezi zaměstnavatelem a základní organizací OS UNIOS.
- V souladu s kolektivní smlouvou zaměstnavatel:
  - poskytuje prodlouženou výměru dovolené v délce 5 týdnů všem zaměstnancům v pracovním poměru na dobu neurčitou,
  - přispívá zaměstnancům na životní pojištění částkou 300,- Kč měsíčně,
  - umožňuje zaměstnancům čerpání bezúročných půjček ze sociálního fondu družstva,
  - v rámci preventivní péče přispívá zaměstnancům ze sociálního fondu 1.500,- Kč ročně na pořízení vitamínových prostředků, rehabilitaci a masáže, kulturní a sportovní akce,
  - přispívá zaměstnancům na stravování ve smluvně zajištěné výdejně stravy, resp. na nákup stravenek.

## 2.2 BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ

V průběhu roku 2008 nebyly zaznamenány žádné pracovní úrazy zaměstnanců družstva. Prověra dodržování předpisů BOZP byla provedena v dubnu 2008, zjištěné nedostatky byly odstraněny. Ke kontrole dodržování BOZP na realizovaných rekonstrukcích domů byl přizván pracovník OIP Brno. Školení zaměstnanců v oblasti BOZP je prováděno pravidelně, pracovní lékařská péče je smluvně zajištěna u odborného lékaře.

## 2.3 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 2008

Rozpočet družstva na rok 2008, byl schválen shromážděním delegátů jako vyrovnaný.

	<i>rozpočet (tis. Kč)</i>	<i>skutečnost (tis. Kč)</i>
náklady celkem	62.235	57.099
výnosy celkem	62.235	57.255
hospodářský výsledek, zisk	0	156

- roční účetní závěrka byla sestavena daňovým poradcem a ověřena Sdružením auditorů Zlín s.r.o.,
- družstvo nemá žádný provozní úvěr na zajišťování správy nebo služeb, poskytovaných s užíváním bytů,
- zástavní právo je zřízeno ve prospěch Ministerstva financí České republiky u domů a bytů ve vlastnictví družstva s nesplaceným investičním úvěrem, poskytnutým na družstevní výstavbu. Zřízení tohoto zástavního práva ukládá zákon č. 297/1992 Sb.,
- zástavní právo na druhém pořadí je zřízeno ve prospěch peněžních ústavů u domů a bytů ve vlastnictví družstva s nesplaceným úvěrem, poskytnutým na opravy a modernizace domu.
- pohledávky na nájemném z bytů k 31.12.2008 celkem 729.839,01 Kč  
pohledávky na nájemném Ø na 1 byt 237,00 Kč
- k 31.12. 2008, 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 2008 ve výši | 371.864,-- Kč |
| • nákup dlouhodobého majetku ve výši                | 371.864,-- Kč |
| • vyřazení hmotného dlouhodobého majetku ve výši    | 234.634,-- Kč |

Na celkové výši majetku družstva se i v roce 2008, projevovaly převody bytů do osobního vlastnictví členům družstva. V roce 2008 bylo převedeno 190 bytových jednotek a snížení dlouhodobého hmotného majetku družstva činilo cca 34.617,--tis. Kč. Celkový počet převedených bytů od počátku do 31.12.2008, činí 2 664 bytových jednotek.

Z vlastnictví státu byly družstvu bezúplatně převedeny pozemky pod bytovými domy v účetní hodnotě cca 696 tis. Kč. Současně s převodem bytu do vlastnictví družstvo převedlo pozemky v hodnotě cca 445 tis. Kč.

### 3.3 VÝSLEDKY INVENTARIZACE MAJETKU

#### a) *Fyzické inventury*

Fyzická inventarizace majetku byla provedena na základě příkazu č. 5/08 ze dne 29.2.2008.

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. 2008 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 2008**

Hospodářský výsledek ve výši 155.585,90 Kč. Dosažený zisk je navržen k převodu do nedělitelného fondu družstva ve výši 100.000,00 Kč a ve výši 55.585,90 Kč 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 2008**

- 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.
- Družstvo nadále převádělo byty do vlastnictví
  - bylo zpracováno 8 prohlášení vlastníka
  - byla provedena 1 změna prohlášení vlastníka
  - bylo převedeno do vlastnictví 190 bytů.
- Vzniklo 5 nových společenství vlastníků jednotek (právnických osob).
- Družstvo v souladu s usnesením shromáždění delegátů převedlo na základě kupní smlouvy do vlastnictví členovi družstva nájemci 13 garáží.
- 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 142 dohod o převodu čl. práv a povinností
- Bylo schváleno 219 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 lodžiiemi
- 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
  - dalšími členskými vklady
  - 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 2008**

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.
- g) efektivní využití informačního systému INTEGRI se zavedením internetové aplikace.



## **11. PŘÍLOHY, TABULKOVÁ ČÁST**

- Příloha*
- č. 1 Přehled vybraných ukazatelů „A“
  - č. 2 Přehled vybraných ukazatelů „B“
  - č. 3 Plnění rozpočtu za rok 2008
  - č. 4 Hospodaření středisek družstva za rok 2008
  - č. 5 Rozvaha za rok 2008
  - č. 6 Výkaz zisků a ztrát za rok 2008
  - č. 7 Výrok auditora

Podrobné doklady týkající se účetní závěrky a hospodaření družstva za rok 2008 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 2009*

*Zprávu předkládá představenstvo Slovácka, stavebního bytového družstva Uherské Hradiště.*

***Ing. Drahomír Hlaváč v.r.  
předseda představenstva***

***Bc. Jan Jagoš v.r.  
místopředseda představenstva***