



VÝROČNÍ ZPRÁVA VYŠKOVSKÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA ZA ROK 2013

Zpracoval: Ing. Jaroslav KOZŮBEK, Ph.D.
Předseda představenstva

**VYŠKOV
2014**

ÚVOD

Výroční zpráva Vyškovského bytového družstva (dále jen družstvo) seznamuje s účetní závěrkou družstva za rok 2013 k datu 31. 12. 2013, s hospodařením družstva v roce 2013 a organizačním uspořádáním družstva v roce 2013.

Od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013 bylo účetnictví družstva vedeno firmou Vrtílek s.r.o. a to na základě smlouvy o vedení účetnictví. Podrobnější informace, týkající se výsledků hospodaření družstva v roce 2013, lze, po prokázání se členstvím v družstvu, shlédnout na firmě Vrtílek s.r.o. se sídlem ve Vyškově na ulici Masarykovo nám. 350/31.

1 VÝSLEDEK ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Ve své účetní závěrce družstvo k 31. 12. 2013 vykázalo závazky ve výši 4.423.190,24 Kč (jedná se o nezaplacené dodavatelské faktury ve lhůtě splatnosti, nevyúčtované zálohy na služby spojené s užíváním bytů za rok 2012, závazky z podílu na nájemném (51%) vůči Městu Vyškov, dohadné položky a další) a pohledávky ve výši 827.367,79 Kč (nezaplacené nájemné, faktury vydané, zálohy na plyn a elektřinu a nedoplatek záloh).

Z uvedené účetní závěrky vyplynul hospodářský výsledek běžného roku, kterým je **ztráta** ve výši **555.030,21 Kč**.

Vlastní kapitál družstva je tvořen základním kapitálem ve výši 1.750.000,00 Kč, bytovým fondem ve výši 106.441.120 Kč, nedělitelným fondem ve výši 201.000,00 Kč, výsledkem hospodaření minulých let ve výši -13.823.791,13 Kč a hospodářským výsledkem běžného roku po zdanění ve výši -555.030,21 Kč.

Účetní zůstatek fondu oprav a mimořádných investic k 31.12.2013 je ve výši 3.175.650,20 Kč. Z fondu v roce 2013 nebylo čerpáno.

K 31.12. 2013 je celková výše vlastního jmění družstva 94.568.328,87 Kč.

K 31.12.2013 činí účetní zůstatková hodnota hmotného majetku družstva 94.530.829,23 Kč.

Návrh na úhradu ztráty z minulých let a roku 2013

Družstvo eviduje na účtu 429 – neuhrazená ztráta z minulých let částku 13.922.343,78 Kč, a na účtu 431 – hospodářský výsledek ve schvalovacím řízení částku 555.030,21 Kč, to je celková ztráta ve výši 14.477.373,99 Kč.

Tato ztráta bude uhrazena následovně:

- 1) 98.552,65 Kč – Z nerozděleného zisku z minulých let (účet 428);
- 2) Ponížením ostatních kapitálových fondů ve výši 13.861.290,77 Kč (účet 413);
- 3) 517.530,57 Kč – zůstatek neuhrazené ztráty z minulých let (účet 429).

Zůstatek ztráty ve výši **517.530,57 Kč** bude převeden do dalších let.

2 HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA V ROCE 2013

K 31. 12. 2013 družstvo hospodařilo se všemi vybranými prostředky z nájemného a záloh za služby spojené s užíváním bytů a zároveň se i 100% podílem podílí na celkové správě a údržbě bytového fondu družstva.

Celkové příjmy z nájemného za rok 2013 činily výše **1.312.308,00 Kč** z toho podíl města Vyškov činil **669.277,78 Kč** (51%) a podíl VBD **643.030,92 Kč** (49%).

Uváděné výsledky hospodaření družstva vyplývají z účetní závěrky. Základní přehled hospodaření družstva v roce 2013 je uveden v tabulce č. 1.

Podrobnější ekonomické údaje jsou obsaženy v účetních výkazech zpracovaných k datu účetní závěrky, tj. 31. 12. 2013 a jsou k dispozici k nahlédnutí u představenstva družstva nebo firmy Vrtílek s.r.o.

Náklady na běžnou údržbu bytových domů v roce 2013 dosáhly celkové výše **1.591.298,66 Kč**. Hlavní podíl na uvedené částce byla výměna střešních oken na všech bytových domech na ulici A. B. Svojsíka, generální oprava obou balkónů na bytovém domě na ulici Hybešova 117 a výměna technologie ohřevu TUV v bytovém domě Hybešova 110. Ve všech třech případech šlo o opravy havarijních stavů daných stavebních a technologických celků.

Souhrnný přehled nákladů na běžnou údržbu v roce 2013 za jednotlivé bytové domy je uveden v tabulce č. 2.

N á k l a d y		
501	Spotřeba materiálu	201,47
501020	Hardware + Software	4 779,82
501030	Režijní materiál	5 875,71
501100	Drobný hmotný majetek	998,00
511001	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 1	339 114,15
511002	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 3	360 106,00
511003	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 5	264 378,50
511004	Běžná údržba domu - Hybešova 109	90 783,11
511005	Běžná údržba domu - Hybešova 110	160 246,65
511006	Běžná údržba domu - Hybešova 111	11 286,13
511007	Běžná údržba domu - Hybešova 113	160 022,96
511008	Běžná údržba domu - Hybešova 115	37 074,06
511009	Běžná údržba domu - Hybešova 117	168 287,10
511100	Kotelny - údržba a opravy	156 816,00
512100	Cestovní náhrady	743,70
518010	Správa nemovitostí	241 392,00
518020	Poštovné	7 809,00
518030	Telefon	33 558,00
518041	Ostatní služby - A.B.Svojsíka 1	17 131,60
518042	Ostatní služby - A.B.Svojsíka 3	17 157,60
518043	Ostatní služby - A.B.Svojsíka 5	16 964,00
518044	Ostatní služby - Hybešova 109	30 728,58
518045	Ostatní služby - Hybešova 110	45 702,50
518046	Ostatní služby - Hybešova 111	30 051,98
518047	Ostatní služby - Hybešova 113	21 588,50
518048	Ostatní služby - Hybešova 115	20 914,45
518049	Ostatní služby - Hybešova 117	16 065,54
518050	Vedení účetnictví	41 484,00
518060	Náklady na činnost družstva	1 313,00
518100	Ostatní režijní náklady	0,70
521	Odměny členům družstva - DPP	18 012,00
523	Odměny členům družstva	77 976,00
548001	Pojištění nemovitostí	122 161,00
568	Ostatní finanční náklady	1 925,00
588	Ostat.mimořádné nákl.	87 191,03
591	Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	10 640,00
Celkem		2 620 479,84

V ý n o s y		
602	Nájemné	643 030,92
602100	Zúčtování nákladů na kotelny	156 816,00
602300	Zúčtování 51% nákladů - Město Vyškov	1 146 164,19
648	Ostatní provozní výnosy	64 234,00
648100	Poplatek z prodlení (penále)	20 594,00
662	Úroky	8 267,54
662001	Úroky-2400281218/2010	1 635,94
662002	Úroky-2300282504/2010	7 136,96
662003	Úroky-2000437906/2010	1 570,05
688	Ostatní mimořádné výnosy	16 000,03
Celkem		2 065 449,63

Z i s k / z t r á t a		- 555 030,21
------------------------------	--	---------------------

Tabulka č. 1 Přehled hospodaření družstva za rok 2013

Dům	Náklady 100%	Podíl Města Vyškov na nákladech (51%)	Zůstatek nákladů ve VBD (49%)
A.B.Svojsíka 725/1	339114,15	172948,22	166165,93
A.B.Svojsíka 726/3	360106,00	183654,06	176451,94
A.B.Svojsíka 727/5	264378,50	134833,04	129545,47
Hybešova 758/110	90783,11	46299,39	44483,72
Hybešova 759/109	160246,65	81725,79	78520,86
Hybešova 760/111	11286,13	5755,93	5530,20
Hybešova 761/113	160022,96	81611,71	78411,25
Hybešova 762/115	37074,06	18907,77	18166,29
Hybešova 763/117	168287,10	85826,42	82460,68
Celkem	1591298,66	811562,32	779736,34

Tabulka č. 2 Náklady na běžnou údržbu domů za rok 2013

V roce 2013 nebyla z účtu 475 – dlouhodobá záloha na opravy čerpána žádná částka.

3 ORGANIZAČNÍ USPOŘÁDÁNÍ DRUŽSTVA

Chod družstva řídilo v roce 2013 tříčlenné představenstvo. Přehled členů představenstva je uvedeno v tabulce č. 3.

Funkce	Jméno, příjmení	Adresa
Předseda představenstva	Ing. Jaroslav KOZŮBEK, Ph.D.	A. B. Svojsíka 726/3
Místopředseda představenstva	Ing. Aleš OLEJNÍČEK, Ph.D.	A. B. Svojsíka 726/3
Člen představenstva	Pavel DUDA	Hybešova 761/113

Tabulka č. 3 Představenstvo družstva v roce 2013

K rozhodování ve věcech převodů členských práv a povinností, podnájmů a dalších operativních záležitostí představenstvo využívalo v souladu s obchodním zákoníkem elektronických způsobů komunikace (e-mail, SMS).

V souladu se zák. č. 513/1991 Sb. „obchodní zákoník“ § 239, odst. 7 bylo v roce 2013 nejvyšším orgánem družstva „Shromáždění delegátů“, které v roce 2008 nahradilo schůzi členů družstva „Členskou schůzi“. V roce 2013 mělo družstvo sedm delegátů. Pro usnášení schopnost Shromáždění delegátů je nutná přítomnost minimálně čtyř delegátů.

V roce 2013 proběhla volby dvou nových delegátů družstva.

Dne 21. 1. 2013 proběhla volba nového delegáta v bytovém domě Hybešova 117. Důvodem volby nového delegáta bylo odstoupení delegátky paní Kateřiny RIEGLOVÉ, která převedla svůj družstevní podíl a z družstva vystoupila. Novým delegátem se stal Luděk RYPAL (byt č. 23).

Dne 26. 3. 2013 proběhla volba nového delegáta v bytovém domě Hybešova 110. Důvodem volby nového delegáta bylo odstoupení delegáta pana MUDr. Igora ČERNÉHO, který odstoupil na vlastní žádost. Novým delegátem se stal pan Tomislav KUNEŠ (byt č. 19).

K 31. 12. 2013 mělo družstvo celkem 7 delegátů. Jmenný seznam delegátů je uveden v tabulce č. 4.

Část družstva	Delegát
A. B. Svojsíka (celek)	Ing. Aleš OLEJNÍČEK, Ph.D.
Hybešova 759/109	Milan DOLEŽEL
Hybešova 763/117	Luděk RYPAL
Hybešova 758/110	Tomislav KUNEŠ
Hybešova 760/111	Mgr. Dalibor CIBULKA
Hybešova 762/115	Petr KULÍŠEK
Hybešova 761/113	Pavel DUDA

Tabulka č. 4 Delegáti družstva k 31. 12. 2013

Dalším orgánem družstva je kontrolní komise družstva, která je tříčlenná. V roce 2013 měla kontrolní komise jen dva členy, protože se nepodařilo získat nového člena kontrolní komise (viz tabulka č. 5).

Funkce	Jméno, příjmení
Předseda kontrolní komise	neobsazeno
Člen kontrolní komise	Mgr. Radka JEŽOVÁ
Člen kontrolní komise	Jaroslav CHRÁST

Tabulka č. 6 Kontrolní komise družstva v roce 2013

V roce 2013 byla pověřena předsednictvím Mgr. Radka JEŽOVÁ. Volba nového člena kontrolní komise se do konce roku 2013 nerealizovala z důvodu, že se nepodařilo nového člena pro Kontrolní komisi získat.

Oběma členům Kontrolní komise vypršelo pětileté členství k 17. 6. 2013. I přes opakované výzvy představenstva se nepodařilo novou Kontrolní komisi obsadit.

Družstvo k datu 31. 12. 2013 nemělo žádného zaměstnance.

4 ČLENSKÁ ZÁKLADNA

V průběhu roku 2013 nedošlo k početním změnám v členské základně družstva. Členská základna družstva má celkem **175 členů a společných členů**, přičemž společnými členy jsou jen ti manželé, kteří se po dobu manželství stali společnými vlastníky členského podílu v družstvu, nebo o společné vlastnictví družstevního podílu požádali.

V roce 2013 se uskutečnilo celkem pět převodů členských práv a povinností (ČPaP), viz tabulka č. 6.

Strany převodu členských práv a povinností (Převodce/Nabyvatel)	Ulice, popisné a orientační číslo bytového domu	Číslo bytu	Datum schválení Radou
Kateřina RIEGLOVÁ / Květoslava PLIMLOVÁ	Hybešova č. 763/117	B 17	29.1.2013
Iva SOTORIOVÁ / Magda ŠPERKOVÁ	Hybešova č. 763/117	B 26	18.6.2013
Jaroslav ZIMÁK	Hybešova č. 760/111	D 16	3.9.2013
Jaroslav JAŠEK	Hybešova č. 762/115	E 11	3.9.2013
manželé JANČOVI / Lenka KALOVÁ	A. B. Svojsíka 726/3	B 3	15.10.2013

Tabulka č. 6 Přehled převodů ČPaP v roce 2013

V roce 2013 představenstvo obdrželo celkem 17 žádostí o povolení podnájmu družstevního bytu třetí osobě. Z toho čtyři žádosti se týkaly prodloužení již schváleného podnájmu o jeden rok. Všech 17 žádostí bylo představenstvem schváleno a dále postoupeno k odsouhlasení Radě města Vyškova. Všechny žádosti, které byly představenstvem a Radou města Vyškov schváleny, byly povoleny s platností na jeden rok. Přehled je uveden v tabulce č. 7.

Strana žádající o povolení podnájmu	Ulice, popisné a orientační číslo bytového domu	Číslo bytu	Datum schválení Radou
Bc. Markéta KOMÁNKOVÁ	A. B. Svojsíka 725/1	C 9	29.1.2013
Blanka BÍLKOVÁ	Hybešova č. 763/117	B 12	29.1.2013
Tomáš SOMER	Hybešova č. 759/109	A 4	29.1.2013
Miloslava MICHÁLKOVÁ	Hybešova č. 758/110	C 6	29.1.2013
Václav LOŠEK	A. B. Svojsíka 725/1	C7	29.1.2013
Martina BURIÁNOVÁ	Hybešova č. 763/117	B18	29.1.2013
Marie HOLUBOVÁ	Hybešova 761/113	F7	11.2.2013
Dana FARKAŠOVÁ	Hybešova 759/109	A 19	11.2.2013
Irena SPIROVÁ	Hybešova 760/111	D26	18.6.2013
Jaromír LUKÁŠEK	Hybešova 761/113	F8	18.6.2013
Vyškovské nemovitosti s.r.o.	Hybešova 763/117	B12 a B15	18.6.2013
Lenka LOŠKOVÁ	A. B. Svojsíka 725/1	C 8	16.7.2013
Martin SNÍDAL	Hybešova 760/111	D17	17.9.2013
Michal NOVOTNÝ	A. B. Svojsíka 727/5	A5	17.9.2013
Markéta KOMÁNKOVÁ	A. B. Svojsíka 725/1	C 9	17.9.2013
Ing. Jana ŠIROKÁ	Hybešova č. 763/117	B 19	15.10.2013
Silvie MAZÁNKOVÁ	Hybešova 760/111	D4	11.11.2013

Tabulka č. 7 Přehled podaných žádostí o povolení podnájmu v roce 2013