



VÝROČNÍ ZPRÁVA VYŠKOVSKÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA ZA ROK 2014

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

**VYŠKOV
2015**

ÚVOD

Výroční zpráva Vyškovského bytového družstva (dále jen družstvo) seznamuje s účetní závěrkou družstva za rok 2014 k datu 31. 12. 2014, s hospodařením družstva v roce 2014 a organizačním uspořádáním družstva v roce 2014.

Od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014 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 2014, lze, po prokázání se členstvím v družstvu, shlédnout na firmě Vrtílek s.r.o. se sídlem ve Vyškově na ulici Masarykovo nám. 350/31.

Výroční zpráva a účetní závěrka družstva jsou k dispozici ke stažení i ze zabezpečené oblasti na webových stránkách družstva, které byly spuštěny k 1. 5. 2014 a registrovány na doméně www.vybydr.cz. Webové stránky družstva bezplatně vytvořilo a spravuje představenstvo družstva s využitím internetových nástrojů a služeb společnosti Webnode AG.

Webové stránky družstva jsou průběžně aktualizovány a začátkem roku 2015 byla vytvořena zabezpečená oblast pro registrované družstevníky, kde jsou uloženy základní interní dokumenty družstva.

1 VÝSLEDEK ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Ve své účetní závěrce družstvo k 31. 12. 2014 vykázalo **závazky** ve výši **5.286.383,32 Kč** (jedná se o nezaplacené dodavatelské faktury ve lhůtě splatnosti, nevyúčtované zálohy na služby spojené s užíváním bytů za rok 2014, závazky z podílu na nájemném (51%) vůči Městu Vyškov, dohadné položky a další) a **pohledávky** ve výši **867.212,12 Kč** (nezaplacené nájemné, faktury vydané, zálohy na plyn a elektřinu a nedoplatek záloh).

Z uvedené účetní závěrky vyplynul hospodářský výsledek po zdanění běžného roku, kterým **je ztráta ve výši 2.209,03 Kč**.

Vlastní kapitál družstva je tvořen základním kapitálem ve výši 1.750.000,00 Kč, bytovým fondem ve výši 92.579.829,00 Kč, nedělitelným fondem ve výši 201.000,00 Kč, výsledkem hospodaření minulých let ve výši -517.530,47 Kč a hospodářským výsledkem běžného roku po zdanění ve výši -2.209,03 Kč.

Účetní zůstatek fondu oprav a mimořádných investic k 31. 12. 2014 je ve výši 3.830.070,20 Kč. Z fondu v roce 2014 nebylo čerpáno.

K 31. 12. 2014 je celková výše vlastního jmění družstva 94.013.298,66 Kč.

K 31. 12. 2014 činí **účetní zůstatková hodnota hmotného majetku** družstva **94.530.829,23 Kč**.

Návrh na úhradu ztráty za rok 2014

Ztrátu za účetní období roku 2014 ve výši **2.209,03 Kč** převést do dalších let.

2 HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA V ROCE 2014

K 31. 12. 2014 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 2014 dosáhly výše **1.312.524,00 Kč**, z toho podíl města Vyškov činil **669.387,24 Kč** (51%) a podíl VBD činil **643.136,76 Kč** (49%).

Uváděné výsledky hospodaření družstva vyplývají z účetní závěrky. Základní přehled hospodaření družstva v roce 2014 je uveden v tabulce č. 1. Všechny uvedené finanční částky jsou v Kč.

Podrobnější ekonomické údaje jsou obsaženy v účetních výkazech zpracovaných k datu účetní závěrky, tj. 31. 12. 2014 a jsou k dispozici k nahlédnutí u představenstva družstva nebo firmy Vrtílek s.r.o a dále jsou ke stažení ze zabezpečené oblasti na webových stránkách družstva.

Náklady na běžnou údržbu bytových domů v roce 2014 dosáhly celkové výše **505.643,05 Kč**. Hlavní podíl na uvedených nákladech za běžnou údržbu v roce měla instalace nové technologie na ohřev TUV v bytovém domě **Hybešova 758/110** v celkové hodnotě **132.593,00 Kč** a generální oprava balkónů bytového domu **Hybešova 760/111** v celkové hodnotě **193.918,00 Kč**. V obou případech šlo o opravy havarijních stavů daných technologických a stavebních celků.

Souhrnný přehled nákladů na běžnou údržbu za jednotlivé bytové domy v roce 2014 je uveden v tabulce č. 2.

V roce 2014 nebyla z účtu 475 (dlouhodobá záloha na opravy) čerpána žádná částka.

N á k l a d y		
511001	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 1	7 860,65
511002	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 3	9 875,05
511003	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 5	16 287,10
511004	Běžná údržba domu - Hybešova 109	15 929,50
511005	Běžná údržba domu - Hybešova 110	164 013,00
511006	Běžná údržba domu - Hybešova 111	220 622,30
511007	Běžná údržba domu - Hybešova 113	36 199,95
511008	Běžná údržba domu - Hybešova 115	17 248,50
511009	Běžná údržba domu - Hybešova 117	17 607,00
511100	Kotelny - údržba a opravy	156 816,00
518010	Správa nemovitostí	241 392,00
518020	Poštovné	6 778,00
518030	Telefon	10 612,00
518041	Ostatní služby - A.B.Svojsíka 1	34 033,14
518042	Ostatní služby - A.B.Svojsíka 3	41 498,72
518043	Ostatní služby - A.B.Svojsíka 5	31 053,12
518044	Ostatní služby - Hybešova 109	14 710,98
518045	Ostatní služby - Hybešova 110	14 691,62
518046	Ostatní služby - Hybešova 111	20 452,93
518047	Ostatní služby - Hybešova 113	20 181,94
518048	Ostatní služby - Hybešova 115	20 496,54
518049	Ostatní služby - Hybešova 117	42 823,61
518050	Vedení účetnictví	41 484,00
518060	Náklady na činnost družstva	4 711,50
521	Odměny členům družstva - DPP	18 012,00
523	Odměny členům družstva	77 976,00
548001	Pojištění nemovitostí	124 945,00
568	Ostatní finanční náklady	2 067,04
588	Ostat.mimořádné nákl.-daňově neuznatelné	14 060,00
591	Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	7 030,00
Celkem		1 451 469,19

V ý n o s y		
602	Nájemné	643 136,76
602100	Zúčtování nákladů na kotelny	156 816,00
602300	Zúčtování 51% nákladů - Město Vyškov	598 160,48
648	Ostatní provozní výnosy	11 992,00
662	Úroky	1 942,95
662001	Úroky-2400281218/2010	376,35
662002	Úroky-2300282504/2010	5 298,55
662003	Úroky-2000437906/2010	5 707,56
662004	Úroky-2100604716/2010	2 509,51
688	Ostatní mimořádné výnosy	23 320,00
Celkem		1 449 260,16

Z i s k / z t r á t a		-2 209,03
------------------------------	--	------------------

Tabulka č. 1 Přehled hospodaření družstva za rok 2014

Dům	Náklady 100% [Kč]	Podíl Města Vyškov na nákladech (51%) [Kč]	Zůstatek nákladů ve VBD (49%) [Kč]
A. B. Svojsíka 725/1	7.860,65	4.008,93	3.851,72
A. B. Svojsíka 726/3	9.875,05	5.036,28	4.838,77
A. B. Svojsíka 727/5	16.287,10	8.306,42	7.980,68
Hybešova 758/110	164.013,00	83.646,63	80.366,37
Hybešova 759/109	15.929,50	8.124,05	7.805,46
Hybešova 760/111	220.622,30	112.517,37	108.104,93
Hybešova 761/113	36.199,95	18.461,97	17.737,98
Hybešova 762/115	17.248,50	8.796,74	8.451,77
Hybešova 763/117	17.607,00	8.979,57	8.627,43
Celkem	505.643,05	257.877,96	247.765,09

Tabulka č. 2 Náklady na běžnou údržbu domů za rok 2014

3 ORGANIZAČNÍ USPOŘÁDÁNÍ DRUŽSTVA

Chod družstva řídilo v roce 2014 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 (do 03/2014) A. B. Svojsíka 722/10 (od 04/2014)
Místopředseda představenstva	Ing. Aleš OLEJNÍČEK, Ph.D.	A. B. Svojsíka 726/3
Člen představenstva	Pavel DUDA	Hybešova 761/113

Tabulka č. 3 Přehled členů představenstva družstva v roce 2014

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

V roce 2014 došlo k zásadním změnám v organizačním uspořádání družstva a v celkovém chodu družstva, které vyplynuly z ustanovení **zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech** (zákon o obchodních korporacích), který vešel v účinnost dne 1. 1. 2014.

Ze zákona o obchodních korporacích vyplynuly následující zásadní změny:

- § 670; ukončení statutárního orgánu družstva „Shromáždění delegátů“ k 31. 3. 2014 – družstvo s počtem členů méně jak 200 musí mít Členskou schůzi,
- § 595, 597; řešení spoluvlastnictví a zastavení družstevního podílu lze stanovami vyloučit – doporučením je spoluvlastnictví a zastavení družstevního podílu stanovami vyloučit,
- § 735; stanovami lze omezit nebo vyloučit členství právnické osoby v družstvu – doporučení je členství právnické osoby v družstvu vyloučit,
- § 731; úprava stanov družstva týkající se nájemného – nutný souhlas všech členů družstva,

- § 608; finanční asistence – není zcela jasný účel – návrh na zamítnutí poskytování finanční asistence ve stanovách,
- § 652-655; rozhodování “per rollam” – poslání návrhu rozhodnutí členům družstva a vyžádání souhlasu či nesouhlasu – má zefektivnit rozhodování – musí povolit stanovy – doporučení stanovami hlasování „per rollam“ povolit,
- § 563 a § 636; družstvo musí mít informační desku, kterou musí zpřístupnit na internetových stránkách – realizovat vytvořením vlastních webových stránek družstva.

Dalším zákonem, který vešel v platnost dnem 1. 1. 2014, a který má vliv na vnitřní záležitosti družstva je **zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**.

Nový občanský zákoník se především oblasti družstevního bydlení dotýká problematiky vymezení právních vztahů u nájmu, společných nájmu a podnájmu bytových jednotek. Uvedené aspekty nájemního bydlení a nájmu jako takových musely být vymezeny v ustanovení stanov družstva.

Vzhledem k rozsáhlým změnám, které musí stanovy obsahovat, představenstvo rozhodlo, že se budou dělat stanovy zcela nové, které se dají ke schválení Členské schůzi družstva v roce 2015.

Vzhledem k výše uvedenému se dne 27. 3. 2014 uskutečnilo poslední Shromáždění delegátů družstva. Do dne 31. 3. 2014 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. 3. 2014

Dalším orgánem družstva je Kontrolní komise družstva, která je tříčlenná. Členům Kontrolní komise vypršel pětiletý mandát k 17. 6. 2013. I přes opakované výzvy představenstva se do 27. 3. 2014 nepodařilo novou Kontrolní komisi obsadit a ustanovit.

Družstvo proto v období od 18. 6. 2013 do 26. 3. 2014 nemělo ustanovenu Kontrolní komisi. Představenstvo družstva deklarovalo, že nově ustanovená Kontrolní komise dostane k dispozici veškeré podklady ohledně hospodaření družstva za uplynulé a současné účetní období tak, aby mohla začít řádně vykonávat své funkční povinnosti.

Na shromáždění delegátů družstva dne 27. 3. 2014 bylo 4. bodem jednání volba nové Kontrolní komise.

O členství v Kontrolní komisi družstva projeví zájem následující členové družstva:

- Mgr. Radka JEŽOVÁ,
- Leona OTEVŘELOVÁ,
- Jaroslav CHRÁST.

Na základě hlasování delegátů byli uvedení zájemci o členství v Kontrolní komisi schválení všemi hlasy.

Na ustanovujícím jednání členů Kontrolní komise dne 27. 3. 2014 bylo provedeno hlasování k volbě předsedy Kontrolní komise. Členové Kontrolní komise jednohlasně zvolili paní Mgr. Radku JEŽOVOU předsedkyní Kontrolní komise.

K 27. 3. 2014 byla ustanovena Kontrolní komise v následujícím složení (viz tabulka č. 5).

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

Tabulka č. 5 Kontrolní komise družstva ke dni 27. 3. 2014

Družstvo k datu 31. 12. 2014 nemělo žádného zaměstnance.

4 ČLENSKÁ ZÁKLADNA

V průběhu roku 2014 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 2014 se uskutečnily celkem 4 převody 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
Peter PUTERA / Mgr. Ivana MORAVCOVÁ	Hybešova 760/111	D 3	10. 2. 2014
Tomáš SOMMER / Hana SOMMEROVÁ	Hybešova 759/109	A 14	22. 4. 2014
Ing. Jaroslav HÁJEK / Ing. Martin ŠERŠEŇ	Hybešova 763/117	B 9	22. 4. 2014
Gabriela KROUTILÍKOVÁ / Miroslav RAŠKA	Hybešova 760/111	D 23	18. 8. 2014

Tabulka č. 6 Přehled převodů ČPaP v roce 2014

V roce 2014 představenstvo obdrželo celkem 13 žádostí o povolení podnájmu družstevního bytu třetí osobě. Z těchto 13 žádostí bylo 5 o povolení prodloužení podnájmu. Všech 13 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
Mgr. Jitky SOCHOROVÁ	Hybešova č. p. 758/110	C 10	24. 02. 2014
Blanky BÍLKOVÁ	Hybešova č. p. 763/117	B 12	24. 02. 2014
Mgr. Květoslava PLIMLOVÁ	Hybešova č. p. 763/117	B 17	24. 02. 2014
Karel a Irena SPIROVI (PP)	Hybešova č. p. 760/111	D26	2. 6. 2014
Mgr. Jitky SOCHOROVÁ	Hybešova č. p. 758/110	C 10	2. 6. 2014
Hana SOMMEROVÁ	Hybešova č. p. 759/109	A4	3. 7. 2014
Lenka SVOBODOVÁ	Hybešova č. p. 761/113	F9	3. 7. 2014
Lenka LOŠKOVÁ	A. B. Svojsíka č. p. 725/1	C8	3. 7. 2014
VYŠKOVSKÉ NEMOVITOSTI s.r.o. (PP)	Hybešova č. p. 763/117	B15, B21	3. 7. 2014
PharmDr. Michal NOVOTNÝ, Ph.D. (PP)	A. B. Svojsíka č. p. 727/5	A 5	29. 9. 2014
Ing. Jana ŠIROKÁ (PP)	Hybešova č. p. 763/117	B 19	29. 9. 2014
Martin SNÍDAL	Hybešova č. p. 760/111	D 17	29. 9. 2014
Silvie MAZÁNKOVÁ (PP)	Hybešova č. p. 760/111	D4	20. 10. 2014

Tabulka č. 7 Přehled podaných žádostí o povolení podnájmu v roce 2014

Legenda:

PP Prodloužení podnájmu