



# VÝROČNÍ ZPRÁVA VYŠKOVSKÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA ZA ROK 2015

Zpracoval: Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.  
předseda představenstva

VYŠKOV  
2016

## ÚVOD

Výroční zpráva Vyškovského bytového družstva (dále jen družstvo) seznamuje s účetní závěrkou družstva za rok 2015 k datu 31. 12. 2015, s hospodařením družstva v roce 2015 a s organizačním uspořádáním družstva v roce 2015.

Od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 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 2015, 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 [www.vybydr.cz](http://www.vybydr.cz).

## 1 VÝSLEDEK ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Ve své účetní závěrce družstvo k 31. 12. 2015 vykázalo závazky ve výši 3.969.178,86 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 1.806.978,12 Kč (nezaplacené nájemné, faktury vydané, zálohy na plyn a elektřinu a nedoplatek záloh).

Z uvedené účetní závěrky vyplynul hospodářský výsledek běžného roku po zdanění, kterým je **ztráta** ve výši **332.179,65 Kč**.

Vlastní kapitál družstva je tvořen základním kapitálem ve výši 1.750.000,00 Kč, bytovým fondem ve výši 92.579.829,23 Kč, nedělitelným fondem ve výši 201.000,00 Kč, výsledkem hospodaření minulých let ve výši -519.739,60 Kč a hospodářským výsledkem běžného roku po zdanění ve výši -332.179,65 Kč.

Účetní zůstatek fondu oprav a mimořádných investic k 31. 12. 2015 je ve výši 6.347.592,10 Kč. Z fondu v roce 2015 nebylo čerpáno.

K 31. 12. 2015 je celková výše vlastního jmění družstva 94.011.089,63 Kč.

K 31. 12. 2015 činí účetní zůstatková hodnota hmotného majetku družstva 94.530.829,23 Kč.

### **Návrh na úhradu ztráty za rok 2015**

Ztráta ve výši 332.179,65 Kč za účetní období roku 2015 bude převedena do dalších let.

## 2 HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA V ROCE 2015

K 31. 12. 2015 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 2015 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 2015 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. 2015 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 [www.vybydr.cz](http://www.vybydr.cz).

Náklady na běžnou údržbu bytových domů v roce 2015 dosáhly celkové výše **425.260,85 Kč**, které byly rozděleny v poměru 51% na podíl města Vyškov a 49% na podíl družstva. Cenově nejvýznamnější zakázkou byla úprava technologie vytápění v bytovém domě Hybešova 759/109 v celkové výši **131.443,00 Kč**.

V roce 2015 byly v rámci ostatních služeb dále realizovány výdaje na dodávku a montáž 508 ks nových poměrových měřičů (vodoměrů) spotřeby studené vody a teplé užitkové vody s dálkovým odečtem v celkové výši **431.723,80 Kč** a dále výdaje na dodávku a montáž 699 ks nových poměrových měřičů spotřeby tepla s dálkovým odečtem v celkové výši **304.659,15 Kč**. Dále bylo realizováno poptávkové řízení na zpracování projektové dokumentace na dodávku nové technologie ohřevu teplé užitkové vody a vytápění pro bytové domy na ulici A. B. Svojsíka ve výši **36.300 Kč**. Byla realizována dodávka a montáž technologie na chemickou úpravu studené vody využívané k ohřevu teplé užitkové vody v bytovém domě Hybešova 762/115 ve výši **45.716 Kč**. Za účelem snížení tvorby inkrustů v rozvodech teplé užitkové vody, je záměr v roce 2016 realizovat dodávky

a montáže technologie na chemickou úpravu studené vody určené k ohřevu i u dalších bytových domů družstva.

Souhrnný přehled nákladů na běžnou údržbu a ostatní služby za jednotlivé bytové domy v roce 2015 je uveden v tabulce č. 2.

V roce 2015 nebyla z účtu 475 (dlouhodobá záloha na opravy) čerpána žádná částka.

| <b>N á k l a d y</b> |                                         |                     |
|----------------------|-----------------------------------------|---------------------|
| 511001               | Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 1      | 9 682,25            |
| 511002               | Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 3      | 4 755,00            |
| 511003               | Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 5      | 35 773,00           |
| 511004               | Běžná údržba domu - Hybešova 109        | 207 997,80          |
| 511005               | Běžná údržba domu - Hybešova 110        | 37 075,40           |
| 511006               | Běžná údržba domu - Hybešova 111        | 36 845,70           |
| 511007               | Běžná údržba domu - Hybešova 113        | 34 914,50           |
| 511008               | Běžná údržba domu - Hybešova 115        | 37 072,70           |
| 511009               | Běžná údržba domu - Hybešova 117        | 21 144,50           |
| 511100               | Kotelny - údržba a opravy               | 156 816,00          |
| 518010               | Správa nemovitostí                      | 241 392,00          |
| 518020               | Poštovné                                | 7 799,00            |
| 518030               | Telefon                                 | 8 392,00            |
| 518041               | Ostatní služby - A.B.Svojsíka 1         | 59 268,60           |
| 518042               | Ostatní služby - A.B.Svojsíka 3         | 62 816,82           |
| 518043               | Ostatní služby - A.B.Svojsíka 5         | 43 562,37           |
| 518044               | Ostatní služby - Hybešova 109           | 148 898,63          |
| 518045               | Ostatní služby - Hybešova 110           | 155 119,32          |
| 518046               | Ostatní služby - Hybešova 111           | 153 687,25          |
| 518047               | Ostatní služby - Hybešova 113           | 111 226,15          |
| 518048               | Ostatní služby - Hybešova 115           | 203 325,89          |
| 518049               | Ostatní služby - Hybešova 117           | 116 963,47          |
| 518050               | Vedení účetnictví                       | 41 484,00           |
| 518060               | Náklady na činnost družstva             | 17 104,54           |
| 521                  | Odměny členům družstva - DPP            | 54 012,00           |
| 523                  | Odměny členům družstva                  | 77 976,00           |
| 538100               | Ceniny                                  | 2 000,00            |
| 548001               | Pojištění nemovitostí                   | 127 368,00          |
| 548002               | Pojištění odpovědnosti zaměstnavatele   | 400,00              |
| 568                  | Ostatní finanční náklady                | 857,00              |
| 591                  | Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná | 5 890,00            |
| <b>Celkem</b>        |                                         | <b>2 221 619,89</b> |

  

| <b>V ý n o s y</b> |                                      |                     |
|--------------------|--------------------------------------|---------------------|
| 602                | Nájemné                              | 643 136,76          |
| 602100             | Zúčtování nákladů na kotelny         | 156 816,00          |
| 602300             | Zúčtování 51% nákladů - Město Vyškov | 972 784,89          |
| 648                | Ostatní provozní výnosy              | 14 008,00           |
| 662                | Úroky                                | 0,71                |
| 662001             | Úroky-2400281218/2010                | 251,75              |
| 662002             | Úroky-2300282504/2010                | 5 317,13            |
| 662003             | Úroky-2000437906/2010                | 6 160,34            |
| 662004             | Úroky-2100604716/2010                | 7 529,93            |
| 662005             | Úroky-2500704740/2010                | 4 383,73            |
| 688                | Ostatní mimořádné výnosy             | 79 051,00           |
| <b>Celkem</b>      |                                      | <b>1 889 440,24</b> |

  

|                              |  |                     |
|------------------------------|--|---------------------|
| <b>Z i s k / z t r á t a</b> |  | <b>- 332 179,65</b> |
|------------------------------|--|---------------------|

**Tabulka č. 1 Přehled hospodaření družstva za rok 2015**

| <b>Dům</b>           | <b>Náklady 100%<br/>[Kč]</b> | <b>Podíl Města Vyškov na<br/>nákladech (51%)<br/>[Kč]</b> | <b>Zůstatek nákladů ve<br/>VBD (49%)<br/>[Kč]</b> |
|----------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| A. B. Svojsíka 725/1 | 68.950,85                    | 35.164,93                                                 | 33.785,92                                         |
| A. B. Svojsíka 726/3 | 67.571,82                    | 34.461,63                                                 | 33.110,19                                         |
| A. B. Svojsíka 727/5 | 79.335,37                    | 40.461,04                                                 | 38.874,33                                         |
| Hybešova 758/110     | 192.194,72                   | 98.019,31                                                 | 94.175,41                                         |
| Hybešova 759/109     | 356.896,43                   | 182.017,18                                                | 174.879,25                                        |
| Hybešova 760/111     | 190.532,95                   | 97.171,80                                                 | 93.361,15                                         |
| Hybešova 761/113     | 146.140,65                   | 74.531,73                                                 | 71.608,92                                         |
| Hybešova 762/115     | 240.398,59                   | 122.603,28                                                | 117.795,31                                        |
| Hybešova 763/117     | 138.107,97                   | 70.435,06                                                 | 67.672,91                                         |
| <b>Celkem</b>        | <b>1.480.129,35</b>          | <b>754.865,97</b>                                         | <b>725.263,38</b>                                 |

**Tabulka č. 2 Celkové náklady na provoz bytových domů za rok 2015**

### 3 ORGANIZAČNÍ USPOŘÁDÁNÍ DRUŽSTVA

Chod družstva řídilo v roce 2015 tříčlenné představenstvo. Přehled členů představenstva je uvedeno v tabulce č. 3.

| <b>Funkce</b>                | <b>Jméno a příjmení</b>             | <b>Adresa</b>                    |
|------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Předseda představenstva      | <b>Ing. Jaroslav KOZŮBEK, Ph.D.</b> | A. B. Svojsíka 722/10,<br>Vyškov |
| Místopředseda představenstva | <b>Ing. Aleš OLEJNÍČEK, Ph.D.</b>   | A. B. Svojsíka 726/3,<br>Vyškov  |
| Člen představenstva          | <b>Pavel DUDA</b>                   | Hybešova 761/113,<br>Vyškov      |

**Tabulka č. 3 Přehled členů představenstva družstva**

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).

Dalším statutárním orgánem družstva je Kontrolní komise družstva, která je tříčlenná. Přehled členů kontrolní komise je uvedeno v tabulce č. 4.

| <b>Funkce</b>             | <b>Jméno a příjmení</b>  |
|---------------------------|--------------------------|
| Předseda kontrolní komise | <b>Mgr. Radka JEŽOVÁ</b> |
| Člen kontrolní komise     | <b>Leona OTEVŘELOVÁ</b>  |
| Člen kontrolní komise     | <b>Jaroslav CHRÁST</b>   |

**Tabulka č. 4 Přehled členů kontrolní komise družstva**

Družstvo k datu 31. 12. 2015 mělo tři zaměstnance, kterými jsou všichni tři členové představenstva.

## 4 ČLENSKÁ ZÁKLADNA

V průběhu roku 2015 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 2015 se uskutečnilo celkem 7 převodů členských práv a povinností. Celkový přehled provedených převodů je uveden v tabulce č. 5.

| Strany převodu členských práv a povinností<br>(Převodce / Nabyvatel) | Ulice, popisné<br>a orientační číslo<br>bytového domu | Číslo<br>bytu | Datum<br>schválení<br>Radou |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| Lenka LOŠKOVÁ / Přemysl DOLEŽAL                                      | A. B. Svojsíka 725/1                                  | <b>C 8</b>    | 2.6.2015                    |
| Bc. Barbora ČUŘÍKOVÁ / MUDr. Jiří BUKLVALD                           | A. B. Svojsíka 727/5                                  | <b>A 4</b>    | 9.7.2015                    |
| Pavčina PROSSEROVÁ / Ing. Ladislav HEJDŮŠEK                          | Hybešova č. 761/113                                   | <b>F 19</b>   | 12.10.2015                  |
| Petr ŠKOLAŘ / Eliška HRABOVSKÁ                                       | Hybešova č. 759/109                                   | <b>A 3</b>    | 26.10.2015                  |
| Hana ROZEHNALOVÁ / Jana SCHWEIDLEROVÁ                                | Hybešova č. 762/115                                   | <b>E 9</b>    | 26.10.2015                  |
| Radoslav MARUŠKA / Ingrid Kerdíková                                  | Hybešova č. 758/110                                   | <b>C 18</b>   | 9.11.2015                   |
| Hana SOMMEROVÁ / Ing. Zdeněk ŠULC                                    | Hybešova č. 759/109                                   | <b>A 4</b>    | 9.11.2015                   |

**Tabulka č. 5 Přehled převodů v roce 2015**

V roce 2015 představenstvo obdrželo celkem 22 žádostí o povolení podnájmu družstevního bytu třetí osobě. Z těchto 22 žádostí bylo 10 o povolení prodloužení podnájmu. Všechny 22 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 povolených podnájmu je uveden v tabulce č. 6.

| Strana žadající o povolení podnájmu   | Ulice, popisné a orientační číslo bytového domu | Číslo bytu        | Datum schválení Radou |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Mgr. Květoslava PLIMLOVÁ, Karel PLIML | Hybešova č. 763/117                             | <b>B 11</b>       | 23.2.2015             |
| Ing. Ladislav POSPÍŠIL (PP)           | Hybešova č. 763/117                             | <b>B16</b>        | 23.2.2015             |
| Marie HOLUBOVÁ (PP)                   | Hybešova 761/113                                | <b>F 7</b>        | 23.2.2015             |
| Irena SPIROVÁ                         | Hybešova 760/111                                | <b>D26</b>        | 23.2.2015             |
| Jana KOVÁŘOVÁ                         | Hybešova 761/113                                | <b>F23</b>        | 23.2.2015             |
| Miroslav RAŠKA                        | Hybešova 760/111                                | <b>D23</b>        | 23.2.2015             |
| Igor JELÍNEK                          | Hybešova č. 762/115                             | <b>E26</b>        | 23.2.2015             |
| Martina BURIANOVÁ (PP)                | Hybešova č. 763/117                             | <b>B 18</b>       | 1.6.2015              |
| Markéta KOMÁNKOVÁ                     | A. B. Svojsíka 725/1                            | <b>C 9</b>        | 1.6.2015              |
| L'ubomír ZAJAC                        | Hybešova č. 763/117                             | <b>B13</b>        | 1.6.2015              |
| Blanka JELÍNKOVÁ                      | Hybešova 762/115                                | <b>E26</b>        | 1.6.2015              |
| Lenka SVOBODOVÁ (PP)                  | Hybešova 761/113                                | <b>F 9</b>        | 20.7.2015             |
| VYŠKOVSKÉ NEMOVITOSTI (PP)            | Hybešova č. 763/117                             | <b>B 15, B 21</b> | 20.7.2015             |
| Mgr. Jitka SOCHOROVÁ (PP)             | Hybešova č. 758/110                             | <b>C 10</b>       | 20.7.2015             |
| Mgr. Radka JEŽOVÁ                     | Hybešova č. 762/115                             | <b>E 19</b>       | 12.10.2015            |
| Lenka HLEDÍKOVÁ                       | Hybešova 763/117                                | <b>B 11</b>       | 12.10.2015            |
| Ing. Jana ŠIROKÁ                      | Hybešova 763/117                                | <b>B19</b>        | 12.10.2015            |
| PharmDr. Michal NOVOTNÝ, Ph.D. (PP)   | A. B. Svojsíka 727/5                            | <b>A 5</b>        | 12.10.2015            |
| Silvie MAZÁNKOVÁ (PP)                 | Hybešova 760/111                                | <b>D 4</b>        | 12.10.2015            |
| Martin SNÍDAL (PP)                    | Hybešova 760/111                                | <b>D 17</b>       | 12.10.2015            |
| Marta OPRCHALOVÁ                      | Hybešova č. 762/115                             | <b>E 17</b>       | 14.12.2015            |
| Marie HOLUBOVÁ (PP)                   | Hybešova 761/113                                | <b>F 7</b>        | 14.12.2015            |

**Tabulka č. 6 Přehled podaných žádostí o povolení podnájmu v roce 2015**

*Legenda:*

*PP .... Prodloužení podnájmu*