



Výtisk jediný!

Počet stran: 10

Počet příloh: 1/4

# VÝROČNÍ ZPRÁVA VYŠKOVSKÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA ZA ROK 2021

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

VYŠKOVSKÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO  
A.B. Svojsíka 726/3, Vyškov, 682 01  
tel: 775 670 100, IČO: 259 617 30 ①

VYŠKOV  
2022

## ÚVOD

Výroční zpráva Vyškovského bytového družstva (dále jen družstvo) seznamuje s účetní závěrkou družstva za rok 2021 k datu 31. 12. 2021, s hospodařením družstva v roce 2021 a s organizačním uspořádáním družstva v roce 2021.

Od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 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 2021, lze, po prokázání se členstvím v družstvu (předložením průkazu totožnosti), 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).

Výroční zpráva obsahuje přílohu:

- Příloha č. 1      Obratová předvaha k 31. 12. 2021

## 1 VÝSLEDEK ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Družstvo ve své účetní závěrce k 31. 12. 2021 vykazalo závazky ve výši **1.119.866,04 Kč** (jedná se o nezaplacené dodavatelské faktury ve lhůtě splatnosti, nevyúčtované zálohy na služby spojené s užíváním bytů za rok 2021, závazky z podílu na nájemném 51% vůči Městu Vyškov, dohadné položky a další) a pohledávky ve výši **368.455,00 Kč** (nezaplacené nájemné, faktury vydané, zálohy na plyn a elektřinu a nedoplatek záloh).

Z účetní závěrky vyplynul hospodářský výsledek běžného roku po zdanění, kterým je **ztráta** ve výši **166.052,82 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 -2.002.362,48 Kč a hospodářským výsledkem běžného roku ve výši – **166.052,82 Kč**.

Účetní zůstatek fondu oprav a mimořádných investic k 31. 12. 2021 je ve výši 12.236.544,10 Kč. V roce 2021 nebylo z fondu čerpáno.

K 31. 12. 2021 je celková výše vlastního jmění družstva **93.008.965,16 Kč**.

K 31. 12. 2021 činí účetní zůstatková hodnota hmotného majetku družstva **94.530.829,23 Kč**.

### Návrh na úhradu ztráty za rok 2021

Ztrátu ve výši **166.053,00 Kč** za účetní období roku 2021 převést do dalšího účetního období.

## 2 HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA V ROCE 2021

K 31. 12. 2021 družstvo hospodařilo se všemi vybranými prostředky z nájemného a záloh za služby spojené s užíváním bytů a zároveň se i 100% podílem podílů na celkové správě a údržbě bytového fondu družstva.

Celkové příjmy z nájemného za rok 2021 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 2021 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. 2021 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 2021 dosáhly celkové výše **1.334.130,30**, které byly rozděleny v poměru 51% na podíl města Vyškov a 49% na podíl družstva (viz tabulka č. 2).

Z důvodu chybného zaúčtování dvou významných investičních akcí (uvedeny níže) z fondu oprav dvou dotčených bytových domů, nejsou uvedené vykázány v účetní dokladech a celková výše běžných výdajů tak činí **691.956,89 Kč**. Správce přišel na chybné zaúčtování až při roční uzávěrce, kdy už nebylo možné provést opravu a správně to zaúčtovat na nákladové účty v účetnictví družstva, jelikož účtování Města Vyškov bylo již uzavřené a nesouhlasily by tak zůstatky účtů pro zaúčtování nájemného a nákladů. Proto se uvedené náklady nepromítly do přehledu účtu 511. Na základě dokladu správce oprava účtování bude udělána v roce 2022.

Mezi nejvýznamnější výdaje v rámci údržby bytových domů patřily:

- nová izolace (krytina) střechy na domě družstva na ulici Hybešova 109 ve výši **348.020,97 Kč**,
- výměna technologie kotelní v domě družstva na ulici A. B. Svojsíka 727/5 ve výši **294.152,41 Kč**,

V roce 2021 byly v bytových domech družstva realizovány zákonem vyžadované revize OPZ, požární revize, revize elektrických zařízení, revize nouzového osvětlení, provozní revize, revize výtahů, kontrola spalinových cest, údržba a drobné opravy kotelen, jarní a podzimní deratizace a další. V rámci běžné údržby byla dále zajištěna dodávka tabletové soli, provedena výměna žárovek za technologii LED, oprava elektrozařízení ve společných prostorech (vypínače, svítidla) a další.

| <b>N á k l a d y</b> |                                         |                     |
|----------------------|-----------------------------------------|---------------------|
| 501010               | Kancelářský materiál                    | 1 766,54            |
| 501030               | Režijní materiál                        | 2 370,00            |
| 511001               | Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 1      | 19 575,85           |
| 511002               | Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 3      | 11 486,29           |
| 511003               | Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 5      | 8 345,55            |
| 511004               | Běžná údržba domu - Hybešova 109        | 69 890,86           |
| 511005               | Běžná údržba domu - Hybešova 110        | 125 213,54          |
| 511006               | Běžná údržba domu - Hybešova 111        | 84 074,40           |
| 511007               | Běžná údržba domu - Hybešova 113        | 161 730,48          |
| 511008               | Běžná údržba domu - Hybešova 115        | 64 106,64           |
| 511009               | Běžná údržba domu - Hybešova 117        | 98 712,74           |
| 511100               | Kotelny - údržba a opravy               | 156 816,00          |
| 518010               | Správa nemovitostí                      | 287 465,94          |
| 518030               | Telefon                                 | 8 110,49            |
| 518041               | Ostatní služby - A.B.Svojsíka 1         | 4 619,74            |
| 518042               | Ostatní služby - A.B.Svojsíka 3         | 1 904,40            |
| 518043               | Ostatní služby - A.B.Svojsíka 5         | 1 904,40            |
| 518044               | Ostatní služby - Hybešova 109           | 6 732,00            |
| 518045               | Ostatní služby - Hybešova 110           | 6 732,00            |
| 518046               | Ostatní služby - Hybešova 111           | 6 732,00            |
| 518047               | Ostatní služby - Hybešova 113           | 6 732,00            |
| 518048               | Ostatní služby - Hybešova 115           | 6 732,00            |
| 518049               | Ostatní služby - Hybešova 117           | 6 732,00            |
| 518050               | Vedení účetnictví                       | 41 483,64           |
| 518060               | Náklady na činnost družstva             | 54 258,14           |
| 518100               | Ostatní režijní náklady                 | 14 866,00           |
| 521                  | Odměny členům družstva - DPP            | 123 526,00          |
| 523                  | Odměny členům družstva                  | 84 474,00           |
| 538                  | Ostatní daně a poplatky                 | 57 403,00           |
| 548001               | Pojištění nemovitostí                   | 132 624,00          |
| 591                  | Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná | 4 180,00            |
| <b>Celkem</b>        |                                         | <b>1 661 300,64</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 | 672 426,85          |
| 648                | Mimořádné provozní výnosy            | 15 000,00           |
| 662001             | Úroky-2400281218/2010                | 1,86                |
| 662002             | Úroky-2300282504/2010                | 2 871,23            |
| 662003             | Úroky-2000437906/2010                | 1 965,97            |
| 662004             | Úroky-2100604716/2010                | 2 082,65            |
| 662005             | Úroky-2500704740/2010                | 946,50              |
| <b>Celkem</b>      |                                      | <b>1 495 247,82</b> |

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| <b>Zisk/ztráta</b> | <b>- 166 052,82</b> |
|--------------------|---------------------|

**Tabulka č. 1 Přehled hospodaření družstva za rok 2021**

Souhrnný přehled všech nákladů na běžnou údržbu a ostatní služby za jednotlivé bytové domy v roce 2021 je uveden v tabulce č. 2.

V roce 2021 nebyla z účtu 475 (dlouhodobá záloha na opravy) čerpána žádná částka.

| <b>Dům</b>                                      | <b>Náklady 100%<br/>[Kč]</b> | <b>Podíl Města Vyškov<br/>na nákladech (51%)<br/>[Kč]</b> | <b>Zůstatek nákladů<br/>ve VBD (49%)<br/>[Kč]</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| A. B. Svojsíka 725/1                            | 24.195,59                    | 12.339,75                                                 | 11.855,84                                         |
| A. B. Svojsíka 726/3                            | 13.390,69                    | 6.829,25                                                  | 6.561,44                                          |
| A. B. Svojsíka 727/5                            | 10.249,95                    | 5.227,47                                                  | 5.022,48                                          |
| A. B. Svojsíka 727/5<br>- výměna kotle          | 294.152,41                   | 150.017,73                                                | 144.134,68                                        |
| Hybešova 758/110                                | 76.622,86                    | 39.077,66                                                 | 37.545,20                                         |
| Hybešova 759/109                                | 131.945,54                   | 67.292,23                                                 | 64.653,31                                         |
| Hybešova 759/109<br>- oprava izolace<br>střechy | 348021,00                    | 177490,71                                                 | 170530,29                                         |
| Hybešova 760/111                                | 90.806,40                    | 46.311,26                                                 | 44.495,14                                         |
| Hybešova 761/113                                | 168.462,48                   | 85.915,86                                                 | 82.546,62                                         |
| Hybešova 762/115                                | 70.838,64                    | 36.127,71                                                 | 34.710,93                                         |
| Hybešova 763/117                                | 105.444,74                   | 53.776,82                                                 | 51.667,92                                         |
| <b>Celkem</b>                                   | <b>691.956,89</b>            | <b>352.898,01</b>                                         | <b>339.058,88</b>                                 |
| <b>Celkem<br/>s doplněnými<br/>náklady</b>      | <b>1.334.130,30</b>          | <b>680.406,45</b>                                         | <b>653.723,85</b>                                 |

**Tabulka č. 2 Celkové náklady na provoz bytových domů za rok 2021**

### 3 ORGANIZAČNÍ USPOŘÁDÁNÍ DRUŽSTVA

Chod družstva řídilo v roce 2021 tříčlenné představenstvo. Přehled členů představenstva je uvedeno v tabulce č. 3.

| <b>Funkce</b>                | <b>Jméno a příjmení</b>                |
|------------------------------|----------------------------------------|
| Předseda představenstva      | <b>Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.</b>    |
| Místopředseda představenstva | <b>doc. Ing. Aleš OLEJNÍČEK, Ph.D.</b> |
| Člen představenstva          | <b>Pavel DUDA</b>                      |

**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) a hlasování per-rollam.

Dalším statutárním orgánem družstva je Kontrolní komise družstva, která je tříčlenná. V roce 2021 nedošlo ke změně členů v Kontrolní komisi. Přehled členů kontrolní komise je uvedeno v tabulce č. 4.

| <b>Funkce</b>             | <b>Jméno a příjmení</b>  |
|---------------------------|--------------------------|
| Předseda kontrolní komise | <b>David KUSALA</b>      |
| Člen kontrolní komise     | <b>Petr KULÍŠEK</b>      |
| Člen kontrolní komise     | <b>Ladislav HEJDUŠEK</b> |

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

Družstvo k datu 31. 12. 2021 mělo tři zaměstnance, kterými jsou všichni tři členové představenstva.

## 4 ČLENSKÁ ZÁKLADNA

V průběhu roku 2021 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 2021 se uskutečnilo celkem 5 převodů členských práv a povinností. Celkový přehled provedených převodů je uveden v tabulce č. 5.

| Strany převodu členských práv a povinností<br>(Převodce / Nabyvatel)                                 | Číslo bytu | Datum schválení Radou |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|
| Převod členského podílu ve VBD – Michaela BERÁNKOVÁ, Luděk BERÁNEK/Pavla POSPÍŠILOVÁ, Milan POSPÍŠIL | C 19       | 1. 2. 2021            |
| Převod členského podílu ve VBD – Václav LOŠEK/Jaroslava SLOUKOVÁ                                     | C 7        | 15. 2. 2021           |
| Převod členského podílu ve VBD – Jaroslav CHRÁST, Lenka CHRÁSTOVÁ/Marek POSPÍŠIL                     | D 24       | 15. 2. 2021           |
| Převod členského podílu ve VBD (Dědictví po Janě DRMOLOVÉ, roz. MIKOLÁŠOVÉ)/Kateřina REITEROVÁ       | D 11       | 20. 9. 2021           |
| Převod členského podílu ve VBD – Danka MALÁKOVÁ/Miroslava DORKOVÁ, Jaroslav DORKO                    | A 3        | 13. 12. 2021          |

**Tabulka č. 5 Přehled převodů v roce 2021**

V roce 2021 představenstvo obdrželo celkem 21 žádostí o povolení podnájmu družstevního bytu třetí osobě. Z těchto 21 žádostí bylo 15 žádostí o povolení prodloužení podnájmu. Všech 21 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.

| <b>Strana žádající o povolení podnájmu</b>      | <b>Číslo bytu</b> | <b>Datum schválení Radou</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Marie HOLUBOVÁ                                  | F 7               | 1. 02. 2021                  |
| Mgr. Květoslava PLIMLOVÁ, Karel PLIML           | B 17              | 1. 02. 2021                  |
| Radek ŠVĚDA                                     | D 20              | 15. 2. 2021                  |
| Lenka MARŠALOVÁ                                 | A 18              | 15. 2. 2021                  |
| Ing. Karel SPIRA, Ing. Irena SPIROVÁ            | D 26              | 15. 2. 2021                  |
| Jiří CENDELÍN                                   | A 2               | 15. 2. 2021                  |
| Jiří PROSSER                                    | E 23              | 26. 4. 2021                  |
| Mgr. Jitka SOCHOROVÁ                            | C 10              | 26. 4. 2021                  |
| Danuše POLÁKOVÁ                                 | F 11              | 7. 6. 2021                   |
| Ing. Jana ŠIROKÁ                                | B 19              | 7. 6. 2021                   |
| Pavla POSPÍŠILOVÁ, Milan POSPÍŠIL               | C 19              | 19. 7. 2021                  |
| Danuše POLÁKOVÁ                                 | F 11              | 19. 7. 2021                  |
| Karin ŠULCOVÁ, Zdeněk ŠULC                      | A 4               | 19. 7. 2021                  |
| Vyškovské nemovitosti s.r.o.                    | B 21              | 19. 7. 2021                  |
| Ing. Klára ŠIŠKOVÁ, Ph.D., Ing. Petr ŠIŠKA      | C 24              | 19. 7. 2021                  |
| Blanka BÍLKOVÁ                                  | B 12              | 19. 7. 2021                  |
| Vyškovské nemovitosti s.r.o.                    | B 15              | 20. 9. 2021                  |
| Silvie MAZÁNKOVÁ                                | D 4               | 20. 9. 2021                  |
| Dana ŠTĚPÁNKOVÁ                                 | B 1               | 18. 10. 2021                 |
| Terezie RACLAVSKÁ (zastoupená Marií RACLAVSKOU) | F 15              | 18. 10. 2021                 |
| Mgr. Květoslava PLIMLOVÁ, Karel PLIML           | B 17              | 13. 12. 2021                 |

**Tabulka č. 6 Přehled podaných žádostí o povolení podnájmu v roce 2021**