



Výtisk jediný!

Počet stran: 9

Počet příloh: 1/4

VÝROČNÍ ZPRÁVA VYŠKOVSKÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA ZA ROK 2022

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
2023

ÚVOD

Výroční zpráva Vyškovského bytového družstva (dále jen družstvo) seznamuje s účetní závěrkou družstva za rok 2022 k datu 31. 12. 2022, s hospodařením družstva v roce 2022 a s organizačním uspořádáním družstva v roce 2022.

Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 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 2022, 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.

Výroční zpráva obsahuje přílohu:

- Příloha č. 1 Obratová předvaha k 31. 12. 2022

1 VÝSLEDEK ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Družstvo ve své účetní závěrce k 31. 12. 2022 vykázalo závazky ve výši 1.015.208,76 Kč (jedná se o nezaplacené dodavatelské faktury ve lhůtě splatnosti, nevyúčtované zálohy na služby spojené s užíváním bytů za rok 2022, závazky z podílu na nájemném 51% vůči Městu Vyškov, dohadné položky a další) a pohledávky ve výši **320.615,30 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 **-192.367,31 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 **-2.168.415,30 Kč** a hospodářským výsledkem běžného roku ve výši **-192.367,31 Kč**.

Účetní zůstatek fondu oprav a mimořádných investic k 31. 12. 2022 je ve výši **12.013.401,97 Kč**.

K 31. 12. 2022 je celková výše vlastního jmění družstva **92.170.046,62 Kč**.

K 31. 12. 2022 činí účetní zůstatková hodnota hmotného majetku družstva **94.530.829,23 Kč**.

Návrh na úhradu ztráty za rok 2022

Ztrátu ve výši **-192.367,31 Kč** za účetní období roku 2022 převést do dalšího účetního období.

2 HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA V ROCE 2022

K 31. 12. 2022 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 2022 dosáhly výše **1.311.743,00 Kč**, z toho podíl města Vyškov činil **669.387,24 Kč** (51%) a podíl VBD činil **642.355,76 Kč** (49%).

Uváděné výsledky hospodaření družstva vyplývají z účetní závěrky. Základní přehled hospodaření družstva v roce 2022 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. 2022 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.

Náklady na běžnou údržbu bytových domů v roce 2022 dosáhly celkové výše **781.227,47 Kč**, které byly rozděleny v poměru 51% na podíl města Vyškov a 49% na podíl družstva (viz tabulka č. 2).

Náklady na běžnou údržbu bytových domů čerpané z dlouhodobé zálohy (fondu oprav) za rok 2022 dosáhly celkové výše **3.494.654,13 Kč**. Součástí byly zásadní investice do modernizací kotlen v bytových domech Hybešova 759/109, 758/110 a 761/113. Bližší přehled je uveden v tabulce č. 3.

V roce 2022 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 kotlen, 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.

N á k l a d y		
501010	Kancelářský materiál	1 949,00
511001	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 1	36 149,80
511002	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 3	14 546,63
511003	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 5	13 887,67
511004	Běžná údržba domu - Hybešova 109	391 597,14
511005	Běžná údržba domu - Hybešova 110	457 262,19
511006	Běžná údržba domu - Hybešova 111	34 065,23
511007	Běžná údržba domu - Hybešova 113	46 933,00
511008	Běžná údržba domu - Hybešova 115	33 887,19
511009	Běžná údržba domu - Hybešova 117	100 919,62
511100	Kotelny - údržba a opravy	171 364,49
518010	Správa nemovitostí	263 779,12
518020	Poštovné	4 471,00
518030	Telefon	7 937,49
518050	Vedení účetnictví	45 244,43
518060	Náklady na činnost družstva	6 055,51
518100	Vlastní správní činnost	30 374,04
518101	T-Mobile - kotelny Hybešova	2 480,04
521	Odměny členům družstva - DPP	114 024,00
523	Odměny členům družstva	77 976,00
532	Daň z nemovitých věcí	16 991,00
545	Ostatní pokuty a penále	3 071,00
548002	Pojištění odpovědnosti zaměstnavatele	400,00
591	Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	2 850,00
Celkem		1 878 215,59

V ý n o s y		
602	Nájemné	642 355,76
602100	Zúčtování nákladů na kotelny	171 364,49
602300	Zúčtování 51% nákladů - Město Vyškov	777 469,34
648	Mimořádné provozní výnosy	8 000,00
648300	Pojistné plnění	78 780,45
662001	Úroky-2400281218/2010	1,86
662002	Úroky-2300282504/2010	1 437,20
662003	Úroky-2000437906/2010	1 471,31
662004	Úroky-2100604716/2010	2 085,45
662005	Úroky-2500704740/2010	2 882,42
Celkem		1 685 848,28

Z i s k / z t r á t a		- 192 367,31
------------------------------	--	---------------------

Tabulka č. 1 Přehled hospodaření družstva za rok 2022

Dům	Náklady 100% [Kč]	Podíl Města Vyškov na nákladech (51%) [Kč]	Zůstatek nákladů ve VBD (49%) [Kč]
A. B. Svojsíka 725/1	36.149,80	18.436,40	17.713,40
A. B. Svojsíka 726/3	14.546,63	7.418,78	7.127,85
A. B. Svojsíka 727/5	13.887,67	7.082,71	6.804,96
Hybešova 759/109	43.576,14	22.223,83	21.352,31
<i>Hybešova 759/109 – oprava izolace střechy</i>	<i>348.021,00</i>	<i>Započteno v roce 2021</i>	
Hybešova 758/110	457.262,19	233.203,72	224.058,47
<i>Hybešova 758/110 – z toho oprava izolace střechy</i>	<i>396.184,00</i>		
Hybešova 760/111	34.065,23	17.373,27	16.691,96
Hybešova 761/113	46.933,00	23.935,83	22.997,17
Hybešova 762/115	33.887,19	17.282,47	16.604,72
Hybešova 763/117	100.919,62	51.469,01	49.450,61
Celkem	781.227,47	398.426,01	382801,46

Tabulka č. 2 Celkové náklady na běžnou údržbu

Dům	Náklady celkem [Kč]
A.B.Svojsíka 725/1	2.415,00
A.B.Svojsíka 726/3	0,00
A.B.Svojsíka 727/5	294.152,41
Hybešova 759/109	1.007.413,78
Hybešova 758/110	1.016.453,24
Hybešova 760/111	58.987,50
Hybešova 761/113	997.257,20
Hybešova 762/115	58.987,50
Hybešova 763/117	58.987,50
Celkem	3.494.654,13

Tabulka č. 3 Celkové náklady na běžnou údržbu s fondu oprav

3 ORGANIZAČNÍ USPOŘÁDÁNÍ DRUŽSTVA

Chod družstva řídilo v roce 2022 tříčlenné představenstvo. Přehled členů představenstva je uvedeno v tabulce č. 4.

Funkce	Jméno a příjmení
Předseda představenstva	Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.
Místopředseda představenstva	doc. Ing. Aleš OLEJNÍČEK, Ph.D.
Člen představenstva	Pavel DUDA

Tabulka č. 4 Přehled členů představenstva družstva

K rozhodování ve věcech převodů členských práv a povinností, podnájmu 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 2022 nedošlo ke změně členů v Kontrolní komisi. Přehled členů kontrolní komise je uvedeno v tabulce č. 5.

Funkce	Jméno a příjmení
Předseda kontrolní komise	David KUSALA
Člen kontrolní komise	Petr KULÍŠEK
Člen kontrolní komise	Ladislav HEJDUŠEK

Tabulka č. 5 Přehled členů kontrolní komise družstva

Družstvo k datu 31. 12. 2022 mělo tři zaměstnance, kterými jsou všichni tři členové představenstva.

4 ČLENSKÁ ZÁKLADNA

V průběhu roku 2022 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 2022 se uskutečnily celkem 3 převody členských práv a povinností. Celkový přehled provedených převodů je uveden v tabulce č. 6.

Strany převodu členských práv a povinností (Převodce / Nabyvatel)	Číslo bytu	Datum schválení Radou
Převod členského podílu ve VBD – Vladimír MĚŘÍNSKÝ, Vladimíra MĚŘÍNSKÁ/Karolína Anna MĚŘÍNSKÁ	B 10	26.1. 2022
Převod členského podílu ve VBD – Mgr. Petra POHLODKOVÁ/Mgr. Iva HRAZDÍROVÁ, Bc. Radek HRAZDÍRA	E 27	3. 8. 2022
Převod členského podílu ve VBD – Zdenka ZOUFALÁ/ Ing. Bohdana ŠTASTNÁ	F 21	3. 10. 2022

Tabulka č. 6 Přehled převodů v roce 2022

V roce 2022 představenstvo obdrželo celkem 21 žádostí o povolení podnájmu družstevního bytu třetí osobě. Z těchto 21 žádostí bylo 13 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. 7.

Strana žádající o povolení podnájmu	Číslo bytu	Datum schválení Radou
Hana SEDLÁČKOVÁ (prodloužení)	D 22	26. 1. 2022
Jiří CENDELÍN (prodloužení)	A 2	9. 2. 2022

Strana žádající o povolení podnájmu	Číslo bytu	Datum schválení Radou
Markéta KOMÁNKOVÁ	C 9	9. 2. 2022
Marie HOLUBOVÁ (prodloužení)	F 7	9. 2. 2022
Radek ŠVÉDA (prodloužení)	D 20	23. 2. 2022
Lenka MARŠALOVÁ (prodloužení)	A 18	23. 2. 2022
Jaroslav DORKO, Miroslava DORKOVÁ (prodloužení)	A 3	23. 2. 2022
Ing. Karel SPIRA, Ing. Irena SPIROVÁ (prodloužení)	D 26	23. 2. 2022
Lucie VYKOUKALOVÁ, Kamil VYKOUKAL	C 12	21. 4. 2022
Jiří PROSSER (prodloužení)	E 23	18. 5. 2022
Ľubomír ZAJAC	B 13	1. 6. 2022
Ing. Jana ŠIROKÁ	B 19	1. 6. 2022
Martina BEDNÁŘOVÁ	B 18	1. 6. 2022
Vyškovské nemovitosti s.r.o. (prodloužení)	B 21	20. 7. 2022
Vyškovské nemovitosti s.r.o. (prodloužení)	B 15	20. 7. 2022
Danuše POLÁKOVÁ	F 11	3. 8. 2022
Pavla POSPÍŠILOVÁ, Milan POSPÍŠIL (prodloužení)	C 19	3. 8. 2022
Silvie MAZÁNKOVÁ (prodloužení)	D 4	14. 9. 2022
Terezie RACLAVSKÁ (zastoupená Marií RACLAVSKOU) (prodloužení)	F 15	2. 11. 2022
Lenka ZAHRADNÍČKOVÁ	F 10	2. 11. 2022
Dana HOLZEROVÁ	A 17	14. 12. 2022

Tabulka č. 7 Přehled podaných žádostí o povolení podnájmu v roce 2022