



Výtisk jediný!

Počet stran: 9

Počet příloh: 1/4

VÝROČNÍ ZPRÁVA VYŠKOVSKÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA ZA ROK 2023

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 2023 k datu 31. 12. 2023, s hospodařením družstva v roce 2023 a s organizačním uspořádáním družstva v roce 2023.

Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 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 2023, 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. 2023

1 VÝSLEDEK ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Družstvo ve své účetní závěrce k 31. 12. 2023 vykázalo závazky ve výši **1.162.733,77 Kč** (jedná se o nezaplacené dodavatelské faktury ve lhůtě splatnosti, nevyúčtované zálohy na služby spojené s užíváním bytů za rok 2023, závazky z podílu na nájemném 51% vůči Městu Vyškov, dohadné položky a další) a pohledávky ve výši **49.770,00 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 **-475.396,21 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 **-2.377.415,97 Kč** a hospodářským výsledkem běžného roku ve výši **-475.396,21 Kč**.

Účetní zůstatek fondu oprav a mimořádných investic k 31. 12. 2023 je ve výši **12.042.982,66 Kč**.

K 31. 12. 2023 je celková výše vlastního jmění družstva **92.170.046,62 Kč**.

K 31. 12. 2023 činí účetní zůstatková hodnota hmotného majetku družstva **94.530.829,23 Kč**.

Návrh na úhradu ztráty za rok 2023

Ztrátu ve výši **-475.396,21 Kč** za účetní období roku 2023 převést do dalšího účetního období.

2 HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA V ROCE 2023

K 31. 12. 2023 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 2023 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 2023 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. 2023 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 2023 dosáhly celkové výše **1.107.511,07 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 2023 dosáhly celkové výše **3.241.931,31 Kč**. Součástí byly zásadní investice do **modernizací kotlen** v bytových domech Hybešova 760/111, 762/115 a 763/117. Bližší přehled je uveden v tabulce č. 3.

V roce 2023 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, prováděna kontinuální výměna LED žárovek, oprava elektrozařízení ve společných prostorech (vypínače, svítidla), podhledy a další.

N á k l a d y		
501030	Režijní materiál	3 434,00
511001	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 1	30 595,73
511002	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 3	21 746,33
511003	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 5	21 863,09
511004	Běžná údržba domu - Hybešova 109	90 913,58
511005	Běžná údržba domu - Hybešova 110	174 243,51
511006	Běžná údržba domu - Hybešova 111	662 945,06
511007	Běžná údržba domu - Hybešova 113	42 252,26
511008	Běžná údržba domu - Hybešova 115	34 119,28
511009	Běžná údržba domu - Hybešova 117	28 832,23
511100	Kotelny - údržba a opravy	196 542,12
518010	Správa nemovitostí	405 479,05
518020	Poštovné	1 005,00
518030	Telefon	6 944,79
518050	Vedení účetnictví	51 896,14
518100	Vlastní správní činnost	13 217,44
518101	T-Mobile - kotelny Hybešova	3 402,77
521	Odměny členům družstva - DPP	114 024,00
523	Odměny členům družstva	77 976,00
532	Daň z nemovitých věcí	16 990,00
548001	Pojištění nemovitostí	336 144,00
548002	Pojištění odpovědnosti zaměstnavatele	400,00
568	Ostatní finanční náklady	5,95
591	Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	17 290,00
Celkem		2 352 262,33

V ý n o s y		
602	Nájemné	643 136,76
602001	Povolení k podnájmu	10 000,00
602100	Zúčtování nákladů na kotelny	196 542,12
602300	Zúčtování 51% nákladů - Město Vyškov	960 893,12
648	Mimořádné provozní výnosy	5,63
662001	Úroky-2400281218/2010	1,01
662002	Úroky-2300282504/2010	1 923,90
662003	Úroky-2000437906/2010	1 473,47
662004	Úroky-2100604716/2010	2 087,97
662005	Úroky-2500704740/2010	1 428,84
662006	Úroky-2202608734/2010	59 373,30
Celkem		1 876 866,12

Z i s k / z t r á t a		- 475 396,21
------------------------------	--	---------------------

Tabulka č. 1 Přehled hospodaření družstva za rok 2023

Dům	Náklady 100% [Kč]	Podíl Města Vyškov na nákladech (51%) [Kč]	Zůstatek nákladů ve VBD (49%) [Kč]
A. B. Svojsíka 725/1	30 595,73	15 603,82	14 991,91
A. B. Svojsíka 726/3	21 746,33	11 090,63	10 655,70
A. B. Svojsíka 727/5	21 863,09	11 150,18	10 712,91
Hybešova 759/109	90 913,58	46 365,93	44 547,65
Hybešova 758/110	174 243,51	88 864,19	85 379,32
Hybešova 760/111	662 945,06	338 101,98	324 843,08
Hybešova 761/113	42 252,26	21 548,65	20 703,61
Hybešova 762/115	34 119,28	17 400,83	16 718,45
Hybešova 763/117	28 832,23	14 704,44	14 127,79
Celkem	1 107 511,07	564 830,65	542 680,42

Tabulka č. 2 Celkové náklady na běžnou údržbu

Dům	Náklady celkem [Kč]
A.B.Svojsíka 725/1	0,00
A.B.Svojsíka 726/3	0,00
A.B.Svojsíka 727/5	0,00
Hybešova 759/109	0,00
Hybešova 758/110	0,00
Hybešova 760/111	1 083 086,79
Hybešova 761/113	0,00
Hybešova 762/115	1 079 313,41
Hybešova 763/117	1 079 531,11
Celkem	3 241 931,31

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

3 ORGANIZAČNÍ USPOŘÁDÁNÍ DRUŽSTVA

Chod družstva řídilo v roce 2023 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 2023 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. 2023 mělo tři zaměstnance, kterými jsou všichni tři členové představenstva.

4 ČLENSKÁ ZÁKLADNA

V průběhu roku 2023 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 2023 se uskutečnily celkem 2 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 (Dědictvím) – Marie JAŠÍČKOVÁ	D 12	26. 1. 2023
Převod členského podílu ve VBD (Dědictvím) – Miluše POHLODKOVÁ	D 21	26. 1. 2023

Tabulka č. 6 Přehled převodů v roce 2023

V roce 2023 představenstvo obdrželo celkem 24 žádostí o povolení podnájmu družstevního bytu třetí osobě. Z těchto 24 žádostí bylo 13 žádostí o povolení prodloužení podnájmu. Všech 24 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 žadající o povolení podnájmu	Číslo bytu	Datum schválení Radou
Bc. Radek HRAZDÍRA, Mgr. Iva HRAZDÍROVÁ	E 27	23. 2. 2023
Jaromír LUKÁŠEK	F 8	23. 2. 2023
Marie HOLUBOVÁ (prodloužení)	F 7	10. 3. 2023
Hana SEDLÁČKOVÁ (prodloužení)	D 22	10. 3. 2023

Strana žádající o povolení podnájmu	Číslo bytu	Datum schválení Radou
Radek ŠVÉDA (prodloužení)	D 20	10. 3. 2023
Mgr. Květoslava PLIMLOVÁ, Karel PLIML (prodloužení)	B 17	10. 3. 2023
Jiří CENDELÍN (prodloužení)	A 2	10. 3. 2023
Ivana RAČANSKÁ	A 1	23. 3. 2023
Blanka JELÍNKOVÁ, Igor JELÍNEK	E 26	14. 6. 2023
Ing. Jana ŠIROKÁ (prodloužení)	B 19	14. 6. 2023
Ing. Jiří MEDEK	C 33	14. 6. 2023
L'ubomír ZAJAC (prodloužení)	B 13	14. 6. 2023
Blanka BÍLKOVÁ	B 12	14. 6. 2023
VYŠKOVSKÉ NEMOVITOSTI s.r.o. (prodloužení)	B 21	28. 6. 2023
VYŠKOVSKÉ NEMOVITOSTI s.r.o. (prodloužení)	B 15	28. 6. 2023
Petr ŠVEJNOHA, Jitka ŠVEJNOHOVÁ	D 7	28. 6. 2023
Ing. Jiří PROSSER (prodloužení)	E 23	28. 6. 2023
Danuše POLÁKOVÁ	F 11	20. 7. 2023
Ing. Petr KOZÁK	E 7	9. 8. 2023
Pavla POSPÍŠILOVÁ, Milan POSPÍŠIL (prodloužení)	C 19	9. 8. 2023
Mgr. Jitka SOCHOROVÁ	C 10	9. 8. 2023
Ing. Dita JAKUBÍKOVÁ	D 13	20. 9. 2023
Terezie RACLAVSKÁ (zastoupená Marií RACLAVSKOU) (prodloužení)	F 15	15. 11. 2023
Silvie MAZÁNKOVÁ (prodloužení)	D 4	15. 11. 2023

Tabulka č. 7 Přehled podaných žádostí o povolení podnájmu v roce 2023