

Stavební bytové družstvo Vítkovice
Daliborova 390/54, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory
zapsáno u KS v Ostravě, OR oddíl DrXXII, vložka 8
IČ 00050806, DIČ CZ00050806



Výroční zpráva

**o výsledcích hospodaření
za rok 2023**

Zpracoval: Ing. Jiří Revenda
ředitel Stavebního bytového družstva Vítkovice
dne 03. 05. 2024

I.

Charakteristika společnosti Stavební bytové družstvo Vítkovice

Název: Stavební bytové družstvo Vítkovice

Sídlo: Daliborova 390/54, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Právní forma: družstvo

IČO: 00050806

DIČ: CZ00050806

Rozhodujícím předmětem činnosti je organizování přípravy a provádění výstavby, oprav a udržování bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných služeb s užíváním.

Datum vzniku společnosti: 18.07.1959

Stavební bytové družstvo Vítkovice (také jen „SBD“) vzniklo jako družstvo lidové podle zák. č. 27/1959 Sb. přijetím stanov ustavující členskou schůzí dne 15.07.1959 a udělením souhlasu k jeho vzniku usnesením rady Městského národního výboru v Ostravě ze dne 17.07.1959.

Předmětem činnosti družstva je správa a provoz vlastního domovního fondu, výstavba nových bytů v družstevních domech a jejich přidělování členům družstva.

Zapísaný základní kapitál 500.000,- Kč

Základní členský vklad 300,- Kč

Statutárním orgánem Stavebního bytového družstva Vítkovice je představenstvo družstva. Družstvo zastupuje ve všech záležitostech předseda představenstva, který jedná a podepisuje způsobem zapsaným do veřejného rejstříku. Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva, v pořadí stanoveném představenstvem. Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda a místopředseda představenstva nebo dva místopředsedové.

Stavební bytové družstvo Vítkovice je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je opatrovat si společnou činností a společnými prostředky byty, garáže a další nebytové prostory, hospodařit s nimi, a tak se podílet na uspokojování svých bytových potřeb a tím i obecného zájmu.

Stavební bytové družstvo Vítkovice je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

II.

Základní údaje o provozu a hospodaření družstva

Průběh roku 2023 lze z pohledu družstva hodnotit pozitivně. Samotný provoz byl poznamenán velkým množstvím vnějších vlivů, ať již jde o ceny energií či inflační vlivy. Mezi další negativní vnější vlivy jde počítat dopady ruské agrese na Ukrajině, včetně souvisejících problémů v rámci dodavatelských řetězců a dostupnosti stavebních materiálů nebo nedostatku kvalifikovaných stavebních dělníků. Přes všechny výše uvedené vnější negativní vlivy je provoz a hospodaření družstva stabilní a s pozitivním výhledem do dalších let.

Počátkem roku 2023 byla zahájena kompletní rekonstrukce správní budovy na ulici Daliborova. První etapa zahrnující rekonstrukci doposud nevyužívaného objektu a přístavbu spojovacího krčku byla dokončena v prvním kvartálu roku 2024. Po kolaudaci první etapy bude přestěhován technický úsek družstva a následně bude zahájena druhá etapa spočívající v rekonstrukci stávajících prostor technického úseku.

Rekonstrukce je finančně kryta zapojením vlastních zdrojů družstva a z bankovního úvěru, který byl čerpán až v průběhu roku 2024.

I v roce 2023 pokračoval proces zakládání společenství vlastníků (také jen „SV“) v domech SBD Vítkovice, ve kterých jsou splněny zákonné podmínky. K 01. 01. 2024 je SV založeno na 284 domech ve správě SBD Vítkovice a jedná se již o naprosto běžný model fungování.

Velmi pozitivně lze hodnotit stabilitu klientů. V roce 2023 odešlo ze správy družstva jedno SV, naopak jeden dům do správy družstva přibyl. Podstatný a výrazně kladný dopad na fungování spravovaných domů má skutečnost, že SBD Vítkovice vykonává funkci předsedy společenství vlastníků. K 31.12.2023 družstvo vykonává tuto funkci na celkem 227 společenství vlastníků. Velmi pozitivním trendem je, že družstvo se stává předsedou SV i na domech, kde má minimální nebo dokonce žádnou majetkovou účast.

Ukazatel	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
počet bytů ve vlastnictví družstva	8 491	7 808	7 331
počet bytů ve správě družstva	12 191	12 199	12 209
počet garáží ve vlastnictví družstva	194	185	178
počet garáží ve správě družstva	279	279	279

K 31.12.2023 vlastní družstvo 7 331 bytů a 178 garáží v lokalitách Bělský Les, Dubina, Hrabůvka, Mariánské Hory, Moravská Ostrava, Poruba, Vítkovice a Zábřeh.

Ve vlastnictví družstva je 88 bytů a 2 garáže, u kterých vykonává funkci správce jiný subjekt.

Členským oddělením bylo provedeno v roce 2023 ve smyslu Stanov SBD Vítkovice celkem 428 převodů majetkových a nemajetkových nájemních a členských práv a bylo schváleno 665 podnájmu bytů. Do osobního vlastnictví bylo v roce 2023 převedeno celkem 477 bytových a 7 nebytových jednotek (garáží). Evidujeme snížení počtu úplatných převodů družstevních podílů, a naopak navýšení počtu podnájmu, což koresponduje se současnou ekonomickou situací v ČR. Počet převedených jednotek do osobního vlastnictví oproti minulému roku klesl o více než 25 %. Důvodem takového poklesu je jednak situace na hypotečním trhu v ČR s přetrvávajícími vysokými úrokovými sazbami. Velmi podstatným vlivem však je i dobrá kondice družstva, neboť nedochází ani k masivním převodům

bytů do osobního vlastnictví na domech s doplaceným družstevním úvěrem na výstavbu nebo rekonstrukci domu.

Kombinace provedených převodů do osobního vlastnictví a vzniku nových společenství vlastníků vyvolává velké změny v některých vybraných ukazatelích uvedených v této výroční zprávě. Jedná se zejména o hodnotu dlouhodobého hmotného majetku, finanční majetek, pokles výkonů v opravách a údržbě, celkové sumy za náklady či výnosy apod. Z výše uvedených důvodů **velké množství dat v této výroční zprávě není možno meziročně porovnat** s předchozími účetními obdobími.

Ukazatel (v tis. Kč)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
stálá aktiva	3 093 119	2 873 881	2 731 076
krátkodobé pohledávky	66 475	54 397	37 989
finanční majetek	92 248	78 456	67 247
ostatní aktiva	514	278	67
AKTIVA CELKEM	3 252 356	3 007 012	2 836 379

Krátkodobé pohledávky jsou z velké části tvořeny náklady na služby, které jsou každoročně vyúčtovány s nájemci družstevních jednotek a tyto pohledávky jsou kryty naopak krátkodobými přijatými zálohami, které se projevují v rámci krátkodobých závazků. Klesající finanční majetek je způsoben již zmiňovaným účetním osamostatněním jednotlivých SV, včetně samostatného vedení účetnictví a samostatného bankovního účtu. Ve struktuře aktiv představuje dlouhodobý hmotný majetek, tj. hodnota obytných budov a příslušných zastavěných pozemků přibližně 96 % veškerého majetku. Zbylé 4 % majetku jsou oběžná aktiva - finanční prostředky uložené na běžných, spořicí a termínovaných účtech družstva, finanční hotovost v pokladně a hodnota pohledávek družstva.

Ukazatel (v tis. Kč)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
vlastní kapitál	2 586 179	2 479 266	2 419 430
krátkodobé závazky	56 659	39 860	34 879
dlouhodobé závazky	74 334	64 426	51 639
bankovní úvěry	532 859	423 381	330 212
ostatní pasiva	2 325	79	219
PASIVA CELKEM	3 252 356	3 007 012	2 836 379

Majetek je zabezpečen vlastním kapitálem, tj. fondem základních členských vkladů, kapitálovým fondem družstevní bytové výstavby a nedělitelným fondem celkem ve výši přibližně 85 % z celkových zdrojů krytí majetku družstva. Zbylých 15 % představuje především zůstatky na krátkodobé i dlouhodobé záloze, nezaplacené zůstatky bankovních úvěrů, z kterých část tvoří dlouhodobé investiční úvěry na výstavbu domů, část úvěry na rekonstrukci domů. Velmi pozitivně lze hodnotit rychlost splácení bankovních úvěrů, kdy již několik let po sobě družstvo doplatí ročně úvěry ve výši minimálně 93 mil. Kč. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu je vykazován ve výši 51,6 mil. Kč. Vývoj krátkodobých závazků je ovlivněn výší přijatých záloh na služby spojené s bydlením a opět jeho intenzivní snížení je dáno zakládáním SV a jejich účetním osamostatněním.

III. Hospodářský výsledek

Dosažený hospodářský výsledek roku 2023 je obdobný jako v roce předchozím. Pozitivně se projeví trendy v úsporných opatřeních zavedených v minulých letech. Naopak na příjmové straně se daří nacházet nové příležitosti pro družstvo. Výsledek hospodaření družstva bude zaúčtován vůči nedělitelnému fondu.

Rekapitulace nákladů a výnosů za období posledních tří let (v Kč):

Ukazatel	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
náklady za družstvo celkem (v Kč)	51 862 240,89	54 240 672,87	50 608 774,46
výnosy za družstvo celkem (v Kč)	57 897 161,35	59 879 980,65	56 956 560,76
hospodářský výsledek (v Kč)	6 034 920,46	5 639 307,78	6 347 786,30

Přehled nákladů a výnosů hospodaření za období posledních tří let (v tis. Kč):

Název	č. účtu	2021	2022	2023
spotřeba materiálu	501	927	933	791
spotřeba energie	502	309	489	518
opravy a udržování	511	6 950	4 466	1 564
cestovné	512	30	39	27
náklady na reprezentaci	513	50	76	106
ostatní služby	518	2 237	2 774	3 603
mzdové a ostatní osobní náklady	521	16 871	18 644	19 668
funkcionářské odměny	523	5 591	8 865	5 618
sociální pojištění	524	7 209	8 463	7 194
ostatní sociální pojištění	525	211	216	207
zákonné sociální náklady	527	665	682	884
ostatní sociální náklady	528	151	201	109
daň silniční	531	8	0	0
daň z nemovitosti	532	4 728	4 447	4 110
ostatní daně	538	42	26	27
smluvní pokuty	544	3	3	0
ostatní pokuty	545	0	0	1
odpis pohledávek	546	405	157	1 136
pojištění majetku, ostatní provoz. nákl.	548	3 016	2 062	1 551
odpisy HIM	551	888	877	1 024
opravné položky	559	0	-570	625
ostatní finanční náklady	568	123	47	43
daň z příjmu	591	1 448	1 343	1 801
náklady celkem		51 862	54 240	50 609

Název	č. účtu	2021	2022	2023
tržby	602	42 208	45 473	43 994
tržby z prodeje	641	1	0	0
pokuty, úroky z prodlení	644	165	185	100
ostatní provozní výnosy	648	15 011	10 690	8 620
úrok	662	512	3 531	4 243
výnosy celkem		57 897	59 879	56 957
zisk/ztráta		6 034	5 639	6 348

Hospodaření středisek bytového hospodářství vykazuje k 31.12.2023 nulový hospodářský výsledek. Družstvo v roce 2023 důsledně uplatnilo zásadu neziskovosti hospodaření s byty.

Hospodaření středisek bytového hospodářství (v Kč):

Ukazatel	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
náklady bytového hospodářství	15 604 241,18	15 304 074,78	8 161 731,32
výnosy bytového hospodářství	15 604 241,18	15 304 074,78	8 161 731,32
hospodářský výsledek	0	0	0

Struktura hospodářského výsledku střediska správy (v Kč):

Ukazatel	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
náklady ostatního hospodaření	36 257 999,71	38 936 598,09	42 447 043,14
výnosy ostatního hospodaření	42 292 920,17	44 575 905,87	48 794 829,44
hospodářský výsledek	6 034 920,46	5 639 307,78	6 347 786,30

V rámci hospodářského výsledku střediska správy družstva jsou plně vidět pozitivní dopady přijatých úsporných opatření aplikovaných v posledních letech. Velmi pozitivně se na hospodaření správy družstva projevuje zajišťovaný výkon funkce předsedy společenství vlastníků.

Velmi kladně lze hodnotit zavedení nových pravidel pro přidělování bytů. Byty vyklizené po neplatičích jsou opravovány a dále pronajímány. Zatímco v minulých letech se byty prodávaly a započítávaly jednorázově do výnosů. Od druhé poloviny roku 2018, kdy tato pravidla začala platit, bylo do tohoto projektu zařazeno již 14 bytů.

Celý průběh roku byl dále ovlivněn neustálým tlakem na růst cen od dodavatelů. S jednotlivými dodavateli bylo průběžně jednáno a docházelo k individuálním cenovým úpravám. Část dodavatelských cen však družstvo není schopno ovlivnit – typicky ceny energií, poštovních služeb apod. a byla postupně zaváděna úsporná opatření, která tyto náklady minimalizují. Např. dochází k domluvě s klienty na výhradní emailové komunikaci místo klasického poštovního doručování. U nákladových položek jsou rozhodující položkou náklady na mzdy pracovníků.

IV.

Záchovná péče o majetek SBD

Opravy a údržba domovního a bytového fondu za rok 2023 (v tis. Kč):

Ukazatel	2021	2022	2023
Opravy a údržba dodavatelé	6 720	4 219	923

Uvedené meziroční srovnání není vypovídající, neboť v rámci družstva již nejsou prováděny zásadní opravy. V případě, že je připravována oprava či rekonstrukce velkého rozsahu, je vždy realizována až po založení společenství vlastníků na domě.

Rekapitulace úvěrů čerpaných na výstavbu či opravy bytových domů k 31.12.2023:

Nezaplacené zůstatky úvěrů na výstavbu bytových domů poklesly ze stavu 23 601 704,22 Kč na výši 18 423 595,63 Kč k 31.12.2023. Všechny tyto úvěry jsou spravovány Československou obchodní bankou, a.s.

Nezaplacené zůstatky úvěrů na opravy bytových domů poklesly z 399 778 871,85 Kč na zůstatek ve výši 311 788 129,37 Kč k 31.12.2023.

Úvěry jsou vedeny u Československé obchodní banky, a.s., Komerční banky, a.s., Raiffeisen stavební spořitelny a.s., MONETY Stavební spořitelny, a.s. a Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

Jediným novým úvěrem v roce 2023 byl úvěr na dofinancování rekonstrukce správní budovy na ulici Daliborova, a to ve výši 10 000 000,- Kč. Smlouva o úvěru byla uzavřena v průběhu roku 2023, avšak samotné čerpání proběhlo až v únoru 2024. Žádné další úvěry již na družstvo nově čerpány nejsou, vyjma úvěrů, kterými se refinancují stávající úvěry, u kterých toto refinancování je možno a jejichž úrokové sazby nejsou pro družstvo výhodné. Veškeré větší opravy či rekonstrukce bytových domů vyžadující financování novým úvěrem, jsou řešeny po vzniku společenství vlastníků.

V.

Nájemné a úhrady za služby spojené s bydlením

Předpis nájemného členů družstva a příspěvku vlastníků u domů bez založeného společenství vlastníků byl stanoven na rok 2023 ve výši 461 452 190,- Kč.

Dlužné nájemné k 31.12.2023:

Ke konci roku 2023 evidovalo družstvo celkovou dlužnou částku nájemného ve výši 2 594 172,92 Kč. Naopak přeplatky činily 1 552 305,74 Kč. Saldo dlužného nájemného dosahovalo k 31.12.2023 částky 1 041 867,18 Kč.

Lze konstatovat, že v roce 2023 nebyly evidovány žádné zásadní dopady na platby nájemného spojené s pandemií Covid-19, růstem cen energií nebo růstem inflace. Tento stav byl dosažen i díky intenzivní a individuální práci s problematickými nájemníky, kdy se družstvo snaží najít rychlé a účinné řešení vzniklé situace.

V průběhu roku 2023 byly v účetnictví vytvořeny opravné položky ve výši 625 275,- Kč pro pohledávky dlužníků, které jsou soudně či exekučně podchyceny, avšak dlouhodobě se nedaří je vymoci. Ve všech případech se jedná o dlužníky, kteří již byty ve správě družstva neobývají.

Právním referátem SBD Vítkovice bylo v roce 2023 vykázáno, resp. podáno celkem:

Ukazatel	2021	2022	2023
žalob na nájmené	10	3	3
žalob na vyúčtování služeb	0	0	0
mimosoudních dohod	6	7	7
návrhů na exekuci	3	1	1
vystěhovaných bytů	1	1	1

Pro řešení vymáhání vyšších dlužných částek byl zvolen postup prostřednictvím výstrah před vyloučením a v krajním případě vyloučení člena družstva. Tento proces se ukazuje jako nejúčinnější a zároveň je pro družstvo i nejlépejší, neboť je zajišťován vlastními zaměstnanci. V roce 2023 bylo na základě usnesení představenstva uděleno celkem 9 výstrah před vyloučením a celkem 5 vyloučení. V rámci podaných žalob prakticky vždy u soudu družstvo uspěje s předloženým návrhem, problémem je však následná vymahatelnost rozsudku u předlužených osob.

V roce 2023 byly rovněž podány 4 přihlášky buď do nově vzniklých insolvenčních řízení nebo do již probíhajících řízení, u nichž došlo ke vzniku nových dluhů na nájmu bytu a zálohách na služby spojené s nájmem bytu. Lze konstatovat, že výše uvedená čísla pro rok 2023 jsou prakticky totožná jako v předchozích letech.

Vnitrodružstevní půjčky

Z důvodu nezaplacených zůstatků poskytnutých vnitrodružstevních půjček středisek bytového hospodářství činí pasivní zůstatky dlouhodobých záloh na opravy a údržbu k 31.12.2023 celkem částku 599 333,43 Kč u celkem 3 hospodářských středisek. U všech tří středisek byla přijata opatření tak, aby došlo v rámci možností domů k brzkému splacení těchto půjček. Nové vnitrodružstevní půjčky již nejsou realizovány.

středisko	adresa	31.12.2021 (v Kč)	31.12.2022 (v Kč)	31.12.2023 (v Kč)
4251	Varenská 2934/22	- 530 608,82	- 338 728,69	- 233 132,08
4252	Varenská 2935/20	- 189 947,67	- 154 944,39	- 116 739,39
4253	Varenská 2936/18	- 425 546,99	- 449 061,96	- 249 461,96

Podle vnitrodružstevních pravidel pro poskytování vnitrodružstevních půjček budou pasivní zůstatky u domů s poskytnutou vnitrodružstevní půjčkou úročeny stanovenou úrokovou sazbou a zúčtovány k tíži dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu k 30.06.2024.

VI. Hospodaření s fondy družstva

Zůstatek nedělitelného fondu družstva je stabilní a jsou vůči němu zaúčtovány jednotlivé položky jako v letech předchozích. Všechny níže uvedené operace jsou provedeny na základě usnesení shromáždění delegátů SBD Vítkovice z června 2023 a dle platných účetních standardů.

Nedělitelný fond družstva (v Kč):

Ukazatel	Tvorba (+)	Čerpání (-)
počáteční zůstatek k 01.01.2023	15 539 368,17	
úhrada z úroků z vnitrodružstevních půjček	27 607,00	
rozdělení výnosů z úroků z vnitrodružstevních půjček		27 607,00
rozdělení výnosů z pronájmu nebytových prostor a společných částí domu		2 803 823,57
zúčtování vypořádacího podílu		296 959,00
zúčtování hospodářského výsledku roku 2022	5 639 307,78	
konečný zůstatek k 31.12.2023	18 077 893,38	

Změna stavu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu je velmi intenzivně ovlivněna, jako u jiných ekonomických ukazatelů, vznikem společenství vlastníků a jejich účetním osamostatněním.

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu (v Kč):

Ukazatel	Tvorba (+)	Čerpání (-)
počáteční zůstatek k 01.01.2023	64 426 170,13	
příděl do dlouhodobé zálohy v roce 2023	2 787 197,43	
čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu v roce 2023		15 573 908,80
konečný zůstatek k 31.12.2023	51 639 458,76	

VII. Závěr

Družstvo nevykonává žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje a nemá organizační jednotky v zahraničí. SBD Vítkovice bude i nadále pokračovat v zajišťování správy pro domy ve vlastnictví družstva a pro domy s ustanoveným společenstvím vlastníků. V rámci rozvoje služeb nadále dbá na komplexnost poskytovaných služeb, včetně zajištění výkonu předsedy společenství vlastníků. Družstvo velmi intenzivně zkoumá nové obchodní příležitosti pro svůj rozvoj. Velký důraz je nadále kladen na digitalizaci správy družstva, efektivní, vstřícnou a seriózní komunikaci s klienty družstva. Prioritou pro následující období je zajištění velmi kvalitních služeb pro členy družstva s důrazem na spokojené a klidné bydlení.