

Stavební bytové družstvo Stavbař, Krnovská 2034/2, 746 01 Opava

**VÝROČNÍ ZÁVĚREČNÁ ZPRÁVA**  
**představenstva družstva k účetní závěrce za účetní období roku 2022**

---

**Základní údaje:**

**Registrace:** Zápis v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, Oddíl Dr XX., vložka 12

**Právní forma:** družstvo

**Obchodní název:** Stavební bytové družstvo Stavbař  
**Adresa a sídlo:** Krnovská 2034/2, 746 01 Opava

**Statutární orgán:** Ludmila Gondková - předseda představenstva  
Alena Krzestanová – místopředseda  
Karel Ondrášek – člen

**Kontrolní komise:** Marie Pazderníková, Tomáš Heinz, Ondřej Solnický

**Identifikační číslo:** 00575909  
**DIC:** CZ 00575909

**Bankovní účet :** 1493273/0300  
**Peněžní ústav:** ČSOB a.s, Praha, pobočka Opava

Vůči státnímu rozpočtu je družstvo na základě registrace u správce daní a poplatků plátcem daně z příjmů právnických osob, daně z příjmů ze závislé činnosti, srážkové daně, daně z přidané hodnoty a daně z nemovitostí.

**1. Členská základna:**

Ke dni 31. 12. 2022 družstvo účetně evidovalo ve správě družstva 577 bytů, z toho 122 ve vlastnictví družstva, (z toho 1 byt obývá vyloučený člen bydlící), 455 bytů v osobním vlastnictví a 12 bytů spravovaných na základě mandátní smlouvy.

Počet garáží a garážových stání ve vlastnictví družstva činí 87, 1 garáž v osobním vlastnictví družstvo spravuje.

Počet členů družstva činí 231 z toho 121 členů nájemců, 89 vlastníků jednotek převedených družstvem a ostatních 21 členů (nebydlící + garáže). 1 družstevní byt obývá vyloučený člen bydlící.

## 2. Předmět činnosti družstva:

Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů a objektů s nebytovými prostorami, na správě a provozu bytů, včetně ostatního majetku bez ohledu vlastnictví v souladu s předmětem činnosti družstva.

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z ostatních středisek hospodaření družstva a ze středisek bytového hospodářství prostřednictvím stanoveného předpisu nájemného v položce správní náklady.

Středisko bytového hospodářství představuje základní ekonomickou jednotku, kterou obvykle tvoří bytový dům, jehož výstavba byla samostatně financována. Činnosti střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného z bytů a nebytových prostor a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek a z jiných zdrojů. Ostatní střediska hospodaření (správa) zajišťují správu nemovitostí družstva a služby a činnosti s tímto související.

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu a příslušného nebytového prostoru v poměrné výši nákladů na správu a provoz bytového domu a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu včetně příslušného nebytového prostoru a pozemku k bytovému domu náležícímu.

Z hlediska vedení prvotní účetní evidence byly bytové domy evidovány samostatně dle samospráv. Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domů byla účetně vedena taktéž samostatně na jednotlivé samosprávy.

Za účelem řádné správy stávajícího bytového fondu, průkazné prvotní evidence majetku a fondů družstva, průkazného zúčtování a řádného vyúčtování přijatých záloh na služby spojené s užíváním bytů a vyčíslení a zúčtování a řádného vyúčtování přijatých záloh na služby spojené s užíváním bytů a vyčíslení a zúčtování hospodářského výsledku středisek bytového hospodářství a družstva úhrnem je uplatněn tento způsob zúčtování:

- podle jednotlivých členů – fond členských podílů, platba záloh na dodávku tepla, TV, vodného a stočného, měřicí techniku, předpis a úhrada nájemného, dohodnutý splátkový režim dlužného nájemného a poplatků z prodlení
- podle bytových jednotek – splátka investičního úvěru poskytnutého na DBV (zbývající 3 samosprávy), pojištění bytového domu, příspěvek na správu družstva, daň z nemovitostí, tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a udržování, spotřeba energie společných prostor
- podle středisek bytového hospodářství – fond družstevní výstavby a náklady na společné prostory bytového domu zúčtované oproti zálohovým platbám
- za družstvo - dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek družstva, oběžná a ostatní aktiva, vlastní kapitál, cizí zdroje a ostatní pasiva družstva a výsledek hospodaření střediska správy

### Ochrana majetku družstva

Na bytových domech byly prováděny revize rozvodu plynu a rozvodu elektrické energie společných prostor, revize hromosvodů, požárních hasicích přístrojů a hydrantů, dále pak revize kotelen a tlakových nádob se zřetelem na časový interval těchto revizí dle platných vyhlášek a norem.

Bytové domy byly pojištěny v rámci pojistné smlouvy prostřednictvím pojišťovacího ústavu Hasičská pojišťovna. Uzavřená smlouva zahrnovala pojištění družstevních bytových i nebytových objektů, nikoli bytů, tyto si uživatelé sjednávají sami na základě svého majetku

v bytě, svých nároků a potřeb. Od 1.1.2023 jsou všechny bytové domy pojištěny u pojišťovny Kooperativa v rámci pojištění SČMBD, které má uzavřenou rámcovou smlouvu. Pojištění se týká také základního pojištění domácnosti.

### 3. Fondy družstva:

Základní kapitál družstva činí k 31. 12. 2022 Kč 90.900,-. Je tvořen souhrnem členských vkladů, které členové zaplatili při vstupu do družstva.

Nedělitelný fond na začátku účetního období činil Kč 1.075.651,44. Po projednání schválení hospodaření družstva za účetní období roku 2021 na SD došlo ke zúčtování zisku z hospodaření správy družstva s nedělitelným fondem Kč 1.008,46, čímž jeho zůstatek ke dni 31. 12. 2022 činí Kč 1.076.659,90.

Fond družstevní výstavby je tvořen z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu ve výši Kč 58.851.541,86 k 1.1.2022, zúčtovaného splaceného investičního úvěru ve výši Kč 4.651.131,01 a ostatním kapitálovým fondem družstevní podíly ve výši Kč 18.098,841,51 a zúčtování finančního vypořádání vlastníků za rok 2022 ve výši Kč 29.437.889,57. Celková výše družstevní výstavby k 31. 12. 2022 činí Kč 52.187.862,09.

Fondy jsou evidovány podle jednotlivých samospráv bytového hospodářství, členské podíly na jednotlivé bytové jednotky.

### 4. Cizí zdroje

Dlouhodobá přijatá záloha na opravy a udržování bytového hospodářství se vytváří pravidelnými příspěvky nájemců v rámci nájemného. Tato záloha se rozpouští ve výši skutečně zúčtovaných nákladů na opravy a udržování, nejvýše však do výše vytvořené zálohy. V případě realizace oprav nad rámec vytvořené zálohy byla požadována na členech konkrétního bytového domu jednorázová mimořádná tvorba zálohy nebo po schválení představenstvem družstva zvýšena měsíční tvorba zálohy formou předpisu nájemného v této oblasti.

Zůstatek dlouhodobé přijaté zálohy na opravy a udržování nájemců činí k 31. 12. 2022 Kč 7.044.255,05 a dlouhodobá přijatá záloha na opravy a udržování vlastníků činí Kč 14.673.783,34. Konečný zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2022 činí 21.718.038,39 (účet 475).

Ostatní fondy družstvo nemá.

**Dlouhodobé bankovní úvěry** poskytnuté na družstevní výstavbu s jednorázovou úrokovou sazbou z pololetního zůstatku byly účetně evidovány v počátečním zůstatku ve výši Kč 216.752,70. Splátkou jistiny v pololetí a ke konci roku se celkový objem bankovních úvěrů snížil o Kč 53.720,46 a jeho konečný zůstatek činí k 31. 12. 2022 Kč 163.032,24.

V roce 2011 byl poskytnut úvěr na revitalizaci bytového domu U Opavice 2,3,4 ve výši Kč 10.940.406,-. Splátkami se úvěr snižoval a k 31. 12. 2022 je úvěr splacen.

**Krátkodobé závazky** byly zúčtovány ve výši Kč 37 463 tis. Tyto závazky jsou tvořeny závazky k zaměstnancům z mezd za období 12/2022 ve výši 203 tis., odvody z mezd za účetní období 12/2022 a úhradou plateb do fondů důchodového zabezpečení a sociálního pojištění a zúčtování s institucemi zdravotního pojištění a úhradou zálohové daně ve výši Kč 57 tis., dále

závazky z obchodních vztahů ve výši Kč 895 tis., závazky vůči členům a vlastníkům družstva ve výši 1.747 tis. jsou vytvořeny z přijatých záloh, stanovených z předpisů nájemného na služby spojené s užíváním bytů a určené k vyúčtování, jiné závazky ve výši 24.897 tis., a závazky k úvěrovým institucím ve výši 9.622 tis. a dohadné účty pasivní ve výši Kč 42 tis..

V roce 2020 byl poskytnut úvěr na revitalizaci bytového domu Hradecká 18, Opava ve výši Kč 1.250.000,-. Splátkami se úvěr snižuje a jeho konečný zůstatek činí k 31. 12. 2022 Kč 966.115,80.

V roce 2020 byl poskytnut úvěr na revitalizaci bytového domu Hradecká 20, 22, Opava ve výši 2.950.000,-. Splátkami se úvěr snižuje a jeho konečný zůstatek činí k 31. 12. 2022 Kč 2.529.066,10.

V roce 2021 byl poskytnut úvěr na revitalizaci bytového domu Hobzíkova 34,36,38, Opava ve výši 6.300.000,- Kč. Splátkami se úvěr snižuje a jeho konečný zůstatek činí k 31.12.2022 Kč 6.126.687,90.

## 5. Hmotný majetek

### Dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně

Stav k 01. 01. 2022 Kč 165.739,50

Stav k 31. 12. 2022 Kč 165.739,50

V roce 2022 nebyl pořízen žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

### Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně

Stav k 01. 01. 2022 Kč 119.569,--

Stav k 31. 12. 2022 Kč 173.123,--

V roce 2022 byla vyřazena zastaralá klimatizace ve výši Kč 58.890,- a zároveň zakoupen nový server ve výši Kč 112.444,--

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku družstva uplatněné jako výdaj na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů podle §24 odst.2 písm. a) zákona byly zúčtovány a jako zdanitelný náklad ve výši 48.405,- Kč.

**Drobný hmotný majetek v pořizovací ceně 643.366,66 Kč** shledán bez schodků a přebytků s tímto pohybem :

Konečný stav k 31.12.2021 633.596,86 Kč

Vyřazení k 31.12.2022 14.259,40 Kč

Pořízení k 31.12.2022 24.029,20 Kč

Konečný stav k 31.12.2022 643.366,66 Kč

**Pokladní hotovost** činila k 31. 12. 2022 Kč 28.307,- a souhlasí s účetním stavem. **Ceniny** byly ve výši 1.216,- Kč.

Majetek družstva, vedený jako stavby byl v roce 2022 inventován a konečný účetní stav pořizovací ceny družstevních bytových domů je ve výši Kč 52.228.662,09. Snížení oproti roku 2021 vzniklo vyřazením tohoto majetku za účelem vzniku společenství vlastníků domu.

## 6. Oběžná aktiva

**Zásoby materiálu na skladě** (účet 112) bez identifikace, účetně nejsou evidovány žádné zásoby. Veškeré nákupy měly charakter spotřebovaných nákupů.

**Krátkodobý finanční majetek** byl zúčtován v objemu Kč 26.415.990,25 z toho hotovost v pokladně družstva ve výši Kč 28.307,- a ceniny Kč 1.216,-.

Na účtech v bankách byl vykazován konečný zůstatek

ČSOB běžný účet ve výši Kč 1.105.375,--

Česká spořitelna běžný účet ve výši Kč 1.772,--

ČSOB terminovaný vklad Kč 15.000.000,-

ČSOB spořicí účet Kč 3.933.265,03

Sberbank CZ běžný účet Kč 5.895,77

Moneta běžný účet Kč 311.894,19

Moneta spořicí účet Kč 6.028.265,26

**Krátkodobé pohledávky** byly zúčtovány ke dni 31. 12. 2022 v objemu 34.440 tis, z toho

- pohledávky za odběrateli činily Kč 388 tis. včetně pohledávek z nájemného
- poskytnuté provozní zálohy na dodávku elektrické energie a teplo ve výši 9.636 tis
- jiné pohledávky ve výši Kč 24.295 tis. (účet vlastníků)
- daňové pohledávky celkem 121 tis.

Pohledávky z nájemného za užívání bytů a služby s tímto spojené včetně přeplatků na nájemném za užívání bytů dosáhly výše Kč 29.126,57.

## 7. Úvěrové vztahy a zástavní právo na majetek družstva

Úvěrové smlouvy na poskytnutí dlouhodobého bankovního úvěru za účelem družstevní bytové výstavby byly k 31. 12. 2022 nadále v platnosti pro 3 bytové domy a vztahuje se na ně zástavní právo věřitele, tedy Ministerstvo financí ČR.

Ke dni 31. 12.2022 byla provedena kontrola plnění smluv o úvěru Československou obchodní bankou, a.s. se sídlem v Hradci Králové, Ulrichovo náměstí 734/7, IČO 00001350 s tímto písemným závěrem:

- ke dni hodnocení mezi družstvem a MF ČR uzavřeny smlouvy o úvěru poskytnutém na financování družstevní výstavby 3 bytové objekty
- zůstatek zvýhodněných investičních v ČSOB ke dni hodnocení činí na účtech půjček 163 tis. Kč
- zůstatky na vkladových účtech družstva vedených v ČSOB ke dni hodnocení činí 24.661 tis. Kč
- splatné anuity byly družstvem uhrazeny. Úroky z čerpaných úvěrů v celém hodnoceném období byly družstvem uhrazeny
- plnění dalších úvěrových podmínek včetně opatření dohodnutých v dřívějších protokolech bez identifikace

## **8. Zpráva představenstva družstva o řádné účetní závěrce a výsledku hospodaření za účetní období roku 2022**

Výsledek hospodaření bytových domů a střediska správy projednává a schvaluje Shromáždění delegátů družstva včetně návrhu jeho rozdělení v souladu se směrnicemi a zásadami hospodaření, tvorby a užití fondů družstva.

### **Výsledky hospodaření středisek bytového hospodářství:**

Střediskům bytového hospodářství je v rámci jejich hospodaření stanoven předpis nájemného na pokrytí výdajů spojených s provozem a správou bytového domu a za účelem zajištění finančních prostředků na pokrytí zálohových plateb za služby a dodávky souvisejících s užíváním bytů.

Zálohové platby z předpisu nájemného a z úhrad služeb s tímto spojených jsou zúčtovány do výše skutečných výdajů a na základě principu vyrovnaného salda za dané středisko bytového hospodářství jsou následně vypořádány a vyčísleny podle jednotlivých položek a sumárně v přeplatku nebo nedoplatku s každým uživatelem bytové jednotky v daném domě.

Vedle zálohových plateb byly středisky vynaloženy náklady na opravy a udržování stávajícího bytového fondu ve výši Kč 3.202.992,43, které byly pokryty rozpuštěním a zúčtováním dlouhodobé rezervy ve prospěch účtu provozních výnosů pro nájemce i vlastníky bytových jednotek. Vyčíslení těchto nákladových a výnosových položek je součástí řádné účetní závěrky za družstvo celkem, ale nevstupuje do základu daně z příjmů právnických osob.

### **Výsledek hospodaření střediska správa:**

K rozvahovému dni 31. 12. 2022 byla za účetní období od 1.1.2022 do 31.12.2022 vykázána ztráta v hospodaření střediska správa před zdaněním ve výši 15.043,27 Kč

Při propočtu daně z příjmu právnických osob podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů byly připočteny náklady a výdaje ve výši Kč 80.867,-. Jde o náklady, které jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření, ale které nelze podle zákona uznat za výdaje a náklady vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmu.

Po úpravě zúčtovaných položek je vykazován základ daně před zdaněním ve výši Kč 65.824, čímž vznikla družstvu daňová povinnost daně z příjmů právnických osob ve výši **Kč 12.350,-**.

Zúčtováním daňové povinnosti daně z příjmu právnických osob za běžnou činnost na vrub účtu daně z příjmu z běžné činnosti vykazuje hospodářský výsledek družstva po zdanění ztrátu v hospodaření ve výši **Kč 27.393,27**.

Ztráta vznikla především částečným doplněním počítačové techniky (původní počítačová technika naprosto nevyhovovala provozu kanceláře), další prostředky byly použity pro částečnou a nutnou opravu kanceláře.

## 9. Návrh vypořádání výsledku hospodaření za účetní období roku 2022

Představenstvo družstva doporučuje shromáždění delegátů ke schválení zúčtovat ztrátu v hospodaření střediska správy za účetní období roku 2022 ve výši Kč 27.393,27 do nedělitelného fondu v souladu se stanovami družstva.

Nedělitelný fond byl vytvořen ke dni 31. 12. 2022 ve výši Kč 1.076.659,90. Po schválení návrhu na vypořádání hospodaření ve schvalovacím řízení za rok 2022 Shromážděním delegátů Stavebního bytového družstva Stavbař se sídlem v Opavě dojde ke snížení nedělitelného fondu na Kč 1.049.266,63.

## 10. Vyhodnocení finančního plánu správy za rok 2022 v nákladových položkách

Položka nákladová		skutečné	úspora +
	plán	náklady	přečerpání -
spotřeba materiálů	80000,00	83979,59	-3979,59
spotřeba energie	25000,00	16938,03	8061,97
opravy a udržování	40000,00	54203,00	-14203,00
náklady na reprezentaci	8000,00	9766,90	-1766,90
služby : z toho			
poštovné + hovorné	25000,00	25786,35	-786,35
pojistné NP, provoz kancelář + ZM	90000,00	145249,00	-55249,00
ostatní	300000,00	482932,75	-182932,75
mzdové náklady	550000,00	676224,00	-126224,00
ostatní osob. náklady	200000,00	340828,00	-140828,00
odměny předst.+KK	135000,00	134400,00	600,00
soc.+ zdr. pojištění	190000,00	230138,00	-40138,00
ost. provozní náklady-nedaňové	20000,00	74245,30	-54245,30
daně a poplatky	25000,00	23759,66	1240,34
odpisy HIM, drobný majetek	30000,00	79082,96	-49082,96
finanční náklady	65000,00	49047,50	15952,50
zákon. soc. náklady	30000,00	24975,00	5025,00
Jiné provozní náklady	200000,00	309109,37	-109109,37
náklady celkem	<b>2013000,00</b>	2760665,41	-747665,41
daň z příjmů		12350,00	
náklady včetně daně z příjmů celkem		<b>2773015,41</b>	

Přečerpání vzniklo tím, že finanční plán roku 2022 byl zpracován dle nákladů roku 2021, který byl snížen oproti roku 2021 o Kč 130 000,-. Vzhledem k nepředpokládaným nákladům v roce 2022, které vznikly navýšením cen všech dostupných komodit včetně stále se zvyšující inflace v ČR, došlo v našem hospodaření družstva k účetní ztrátě. V roce 2022 došlo také vlivem krize k ukončení pronájmu jednoho nebytového prostoru. Neobsazeným nebytovým prostorem se snížil příjem družstva. Snížil se také správní poplatek správy, protože 2 SVJ vypověděly správu družstva (jedná se o 36 bytů).

## 11. Návrh „Finančního plánu správy na rok 2023“

<b>položka nákladová</b>	<b>plán v Kč</b>
spotřeba materiálů	90000,00
spotřeba energie	25000,00
opravy a udržování	60000,00
náklady na reprezentaci	10000,00
služby:	
- poštovné, hovorné	26000,00
- nájemné	150000,00
- ostatní	500000,00
mzdy	700000,00
ostatní osobní náklady	350000,00
představenstvo + kontrolní komise	135000,00
sociální a zdravotní pojištění	250000,00
ostatní provozní náklady-nedaňové	75000,00
daně a poplatky	25000,00
odpisy dlouhod. majetku a drobného majetku	80000,00
finanční náklady	50000,00
zákon. soc. náklady	25000,00
Jiné provozní náklady	400000,00
<b>náklady celkem</b>	<b>2926000,00</b>
<b>položka výnosová</b>	
správní poplatky	950000,00
převody družst. podílů, podnájmy	30000,00
nájmy nebytových prostor	1100000,00
ostatní výnosy	900000,00
<b>výnosy celkem</b>	<b>2980000,00</b>



Návrh „Finančního plánu na rok 2023“ vychází ze skutečnosti období roku 2022 a skutečnosti, že půjde o zajištění řádné správy stávajícího bytového fondu a služeb s tímto spojených, udržení jejich odpovídajícího stavebně technického stavu, zajištění generálních oprav a běžné údržby stávajícího bytového fondu.

Návrh „Finančního plánu na rok 2023“ byl projednán představenstvem družstva na svém zasedání dne 6. 6. 2023.

## 12. Závěr

Představenstvo družstva projednalo účetní závěrku a výroční závěrečnou zprávu za účetní období roku 2022 dne 6. června 2023 na svém zasedání s tímto závěrem:

- účetní závěrka a zúčtování hospodářského výsledku družstva byly zpracovány v souladu se zněním zákona 563/199 Sb. O účetnictví a v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.,
- družstvo řádně vyhotovilo a podalo všechna daňová přiznání a formuláře příslušnému správci daní a poplatků a v požadovaném termínu zaplatilo všechny daňové povinnosti a odvody institucím zdravotního a sociálního pojištění a důchodového zabezpečení,
- splátkou anuity ve výši splátkového kalendáře byly družstvem vypořádány závazky vůči Ministerstvu financí ČR z titulu poskytnutých dlouhodobých úvěrů na družstevní bytovou výstavbu, včetně mimořádných splátek při převodu bytů do osobního vlastnictví členů družstva,
- v průběhu účetního období roku 2022 byla hospodářská činnost družstva projednávána na pravidelných zasedáních představenstva družstva.

Představenstvo konstatovalo, že po rozvahovém dni 31.12.2022 po dni projednání této zprávy nenastaly události technického, organizačního, finančního a majetkového charakteru a neproběhly účetní operace, které by podstatným způsobem negativně ovlivnily ekonomickou situaci a stabilitu družstva nebo podstatně snížily jeho vlastní kapitál.

### **Představenstvo družstva doporučuje Shromáždění delegátů:**

- znění a údaje prezentované ve „Výroční závěrečné zprávě představenstva družstva o hospodářské činnosti Stavebního bytového družstva Stavbař za účetní období 2022“
- po projednání na svém zasedání schválit řádnou účetní závěrku družstva a návrh zúčtování výsledku hospodaření družstva za účetní období roku 2022
- schválit návrh zúčtování výsledku hospodaření správy a jiné hospodářské činnosti za účetní období roku 2022, které je v souladu se schválenými Zásadami hospodaření, tvorby a užití fondů družstva a se Stanovami družstva
- schválit návrh finančního plánu správy na rok 2023 na základě výše uvedeného

Na základě výše uvedeného představenstvo družstva ukládá zaslat „Výroční závěrečnou zprávu představenstva družstva o hospodářské činnosti Stavebního bytového družstva Stavbař v Opavě za účetní období roku 2022 spolu s pozvánkou na jednání Shromáždění delegátů SBD Stavbař jako podkladový materiál k jednání delegátů.

V Opavě dne 6. 6. 2023



-----  
Ludmila Gondková  
předseda představenstva



-----  
Alena Krzestanová  
místopředseda představenstva

**STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO  
STAVBAŘ**  
Krnovská 2034/2, 746 01 OPAVA  
IČ: 00575909, DIČ: CZ00575909