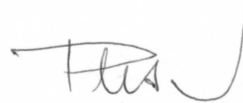


Stavební bytové družstvo Rožnov

V ý r o č n í z p r á v a z a r o k 2 0 1 2



Mgr. Josef Mareš
předseda představenstva



Miloslav Plesník
člen představenstva

PROJEDNÁNO A SCHVÁLENO PŘEDSTAVENSTVEM DNE 23. DUBNA 2013

Část I Základní údaje

Obchodní jméno:	Stavební bytové družstvo Rožnov
Sídlo:	Rožnov pod Radhoštěm, Čs. armády 1686
IČO:	00 05 37 32
Právní forma:	Družstvo
Statutární orgán:	Představenstvo - v počtu 7 členů
Zápis v obchodním rejstříku vedeného Krajským obchodním soudem v Ostravě oddíl Dr XX, vložka 39, dne 28. prosince 1959	

Představenstvo

Mgr. Josef Mareš	5. května 1525, Rožnov p.R.	Předseda
Ing. Antonín Pešek	5. května 1546, Rožnov p.R.	Místopředseda
Ing. Svatopluk Buček	Čs. armády 1244, Rožnov p.R.	Člen
Ing. Pavel Fejfar	Kulturní 1767, Rožnov p.R.	Člen
Miloslav Plesník	5. května 1524, Rožnov p.R.	Člen
Ladislav Zmeškal	Meziříčská 1649, Rožnov p. R.	Člen
Igor Vlček	Kulturní 1760, Rožnov p.R.	Člen

Kontrolní komise

Ing. Zdeněk Štibinger	Kulturní 1736, Rožnov p.R.	Předseda
Jiří Zelinka	5. května 1526, Rožnov p.R.	Místopředseda
Antonín Skopal	1. máje 1354, Rožnov p.R.	Člen

Vedení SBD Rožnov

Jméno	Funkce
Ing. Eliška Švandová	Pověřená vedením technického oddělení
Anna Vašutová	Vedoucí správního oddělení

Úřední hodiny SBD Rožnov

pondělí	8.30 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin
Středa	8.30 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin

Pokladna SBD Rožnov

pondělí	8.00 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin
středa	8.00 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin

Část II Zpráva představenstva o činnosti v roce 2012 a do 23.4.2013

- 1) Rok 2012 byl rokem, kdy došlo k drobným změnám ve stanovách, kdy v návaznosti na jednání SD v roce 2011 jsme upravili stanovy tak, aby byla odstraněna podmínka volitelnosti předsedy výboru samosprávy jen pro člena nájemce.
- 2) Dalším podstatným úkolem daným usnesením SD v roce 2012 bylo provedení úprav „Směrnice 3/2011 o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů“. Zde jsme promítli změny vyplývající z platné obecné legislativy. Pro rozúčtování nákladů na správu domu je použita podlahová plocha vyjadřující podíl na společných částech domu, jak je zapsána v prohlášení vlastníka, tak jak je stanoveno v zákoně 72/1994 o vlastnictví bytů. Pro rozúčtování nákladů na vytápění jsme v souladu s vyhláškou MMR

372/2001, která stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na teplo provedli výpočet započitatelných ploch jednotlivých bytů, které byly použity pro rozúčtování topné sezóny roku 2012. Rovněž jsme v návaznosti na provedené úpravy domů, které snižují tepelné ztráty, provedli změnu hranice -40% +40% na novou -20% +40%. Tato změna hranice bude použita až pro topnou sezónu 2013.

- 3) V minulé výroční zprávě jsme předpokládali, že platné stanovy doznají v průběhu následujících dvanácti měsíců podstatných změn v návaznosti na skutečnost, že od 1.1.2014 začnou platit dva podstatné právní dokumenty – Zákon občanský zákoník číslo 89/2012 a Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) číslo 90/2012. V návaznosti na to také končí platnost zákona 72/1994 Sb. Tato velká legislativní změna sebou nese změny řady navazujících zákonů a vyhlášek v širokém spektru oblastí. Jako první ze schválených je zákon 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ale na řadu dalších se čeká. Podstatné pro nás je to, zda a v jaké formě, bude schválen připravovaný zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám některých bytových družstev a záležitostech s tím spojených, který připravuje MMR a navržená úprava SČMBD vychází z dosavadního pojetí ustanovení §9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, kdy družstvo bude vykonávat ze zákona funkci správce a SVJ jako právnická osoba nevznikne do doby, než poklesne spoluvlastnický podíl družstva typu SBD nebo LBD či jejich právních nástupců na společných částech pod jednu čtvrtinu.
- 4) Znamená to tedy zcela zásadní přepracování všech našich interních předpisů, počínaje stanovami a konče směrnici o nájemném z bytů a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytů, které budeme schopni realizovat až v závěru roku 2013. V návaznosti na výše uvedený stav legislativy je nutné zmínit i judikát Nejvyššího soudu v závěru roku 2012, ze kterého vyplývá, že dosavadní výklad družstva, SČMBD, judikáty Krajského soudu a Vrchního soudu v otázce odloženého vzniku SVJ (paragraf 9 odst. 4 zákon a o vlastnictví bytů) je správný jen pro domy, kdy prohlášení vlastníka bylo vloženo do katastru do 30.6.2000. V ostatních případech, což je u nás většina domů, je nutné provést založení SVJ jako právnické osoby v souladu se zněním zákona 72/1994 platným od 1.7.2000.
- 5) Vzhledem k výše uvedenému v bodech 3) a 4) rozhodlo představenstvo předložit Shromáždění delegátů návrh na přípravu založení SVJ – právnických osob dle zákona 72/1994 a to u těch domů, kde je podíl družstva menší jak 50% a tedy již družstvo není rozhodující spoluvlastník, který vykonává funkci orgánů společenství, ještě před koncem tohoto roku dle současné legislativy.
- 6) S ohledem na některá ustanovení nové legislativy platná od 1.1.2014 bude nutné schválit nové stanovy do konce roku 2013 (předpokládaný nejpozdější termín 19.12.2013) s účinností od 1.1.2014.
- 7) Základní strategické cíle nového představenstva jsou rozpracovány do konkrétních termínů a jsou zapracovány a aktualizovány vždy do ročního plánu činnosti představenstva. Trend postupného převodu bytů do vlastnictví nelze zastavit a musíme hledat nové formy spolupráce a poskytování realitních služeb i s ohledem na výše uvedené a novou legislativu.
- 8) V dobudování informačního systému po hardwarové a softwarové stránce jsme i v roce 2012 pokračovali a podařilo se i zprovoznění nových webových stránek počátkem roku 2013. Stále trvá zaměření na zvyšování informační odbornosti pracovníků družstva.
- 9) Možná rizika vyplývající z finanční krize řešíme i nadále uložením finančních zdrojů na termínovaných vkladech u dalších dvou bank.
- 10) Stále trvá potřeba revitalizace výtahů. SBD Rožnov provozuje 60 výtahů. Harmonogram provedení podstatných změn výtahů, které odstraňují všechna rizika vykazuje k 15.4.2013 odstranění rizik u 23 výtahů, u dvou výtahů jsou provedeny dílčí změny, či úprava provozního řádu. Čtyři výtahy jsou ve zkušebním provozu, jeden v realizaci, pro dva je vybrán dodavatel a je připravována smlouva o dílo a úvěrové financování. Celkově je tak realizováno 30 výtahů. Nadále platí povinnost všech orgánů, tedy i samospráv domů prioritní odstraňování rizik výtahů a provádění přednostně před ostatními investičními akcemi a zajištění provozování všech zdvihacích zařízení bez vysokých rizik.

Část III Ekonomické záležitosti

Výsledek hospodaření za rok 2012

Výsledek hospodaření za celé družstvo za rok 2012 je kladný a činí 489 tis. Kč. Roční účetní závěrka včetně přílohy, jak je předepsáno zákonem, je přílohou této výroční zprávy. Přestože nemáme zákonnou povinnost mít závěrku ověřenou auditorem, je přiložena i zpráva auditora o prověřce roční účetní závěrky.

Hospodářský výsledek za střediska správní neboli ostatní hospodářství (OH) byl ve výši + 44 tis. Kč. U středisek bytového hospodářství (BH) je zisk ve výši 445 tis. Kč a to u těch HS, které pronajímají střešní plochy telefonním společenstvem.

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku:

Hospodářský výsledek za SBD Rožnov	+ 489.347,48 Kč
Z toho	
Hospodářský výsledek středisek BH	+ 444.935,87 Kč
Hospodářský výsledek středisek OH	+ 44.411,61 Kč

Hospodářský výsledek – zisk, středisek bytového hospodářství ve výši 444.935,87 Kč bude rozdělen samosprávám, které pronajímají střešní plochy telefonním společenstvem. Hospodářský výsledek středisek ostatního hospodářství - zisk ve výši 44.411,61 Kč bude dle rozhodnutí představenstva převeden do zajišťovacího fondu družstva.

Rozpočet roku 2012 a jeho plnění

Rozpočet pro rok 2012 byl schválen ve výroční zprávě za rok 2011 shromážděním delegátů dne 31.5.2012 s tím, že představenstvo bylo pověřeno provedením případné změny v průběhu roku 2012. O změně rozpočtu nebylo představenstvem rozhodnuto. Náklady ve střediscích ostatního hospodářství byly čerpány na 103,89 %, výnosy dosáhly 104,12% rozpočtu.

Ostatní hospodářství

- 1) Téměř všechny náklady byly čerpány v souladu s rozpočtem, byly překročeny náklady na nákup drobného hmotného majetku na obměnu části již zastaralé výpočetní techniky.
- 2) Byla vytvořena rezerva na mzdy ve výši 952 tis. Kč na nevyčerpanou dovolenou a roční odměny včetně sociálního a zdravotního pojištění a rezervy ve výši 250 tis. Kč na soudní spory, které nejsou zatím pravomocně uzavřeny. Dále byla vytvořena opravná položka na nepotřebný a nevyužitelný materiál ve výši 74 tis. Kč. Opravná položka na pohledávky z nájmu, u nichž je dlouhodobá, problematická a velmi špatná prognóza inkasa byla vytvořena ve výši 568 tis. Kč.
- 3) Tržby z prodeje služeb tzn. tržby z poplatků na správu, v pokladně, tržby za převod členských práv a převod do osobního vlastnictví, tržby z oprav pro cizí a z TKR byly plněny na 102,26 %. Smluvní pokuty a penále za pozdní úhrady nájemného a pozdní úhrady TKR byly zaplacené ve výši 570 tis. Kč tj. plnění 122,27 %, Ostatní provozní výnosy byly plněny na 179,60 % a tvoří je prohlídky a drobné práce na výtazích, změny programových nabídek u TKR, bonifikace od pojišťovny.
- 4) Bankovní úroky ve výši 448 tis. Kč byly plněny na 84,95% a výnosy z finančních výpomocí samosprávám ve výši 253 tis. Kč byly plněny na 168,89 %.

Bytové hospodářství

- 1) Střediska bytového hospodářství mají vyrovnaný hospodářský výsledek v souvislosti se zálohovým nájemným. Hospodářská střediska, která pronajímají střešní plochy telefonním společenstvem, mají tržby za pronájem, které tvoří hospodářský výsledek, ten jim bude po zdanění srážkovou daní 15 %, převeden na účet 475 – dlouhodobá záloha po schválení roční účetní závěrky Shromážděním delegátů. Celkový přehled o výši nákladů (výnosů) bytového hospodářství je uveden v samostatné tabulce „Přehled tvorby a stavu dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmu“. V tabulce jsou uvedeny informace o tvorbě na m2, roční tvorba, přehled nákladů za rok 2012, zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2012. V posledním sloupci tabulky je uveden stav nájemného k 31.12.2012. Částky se znaménkem mínus jsou dluhy, bez znaménka jsou přeplatky.

- 2) Dluhy na nájemném k 31.12.2012 jsou ve výši 1.407 tis. Kč, to je zvýšení proti minulému roku o 10 tis. Kč. Na účtu závazků jsou přeplatky na nájemném ve výši 1.052 tis. Kč (loni 786 tis. Kč), dluhy kompenzované s přeplatky činí 355 tis. Kč (v loňském roce 611 tis. Kč). Dluhy na nájemném si hradí každý uživatel bytu, nejsou kryty z žádných fondů. Dlužné nájemné je vymáháno udělováním výstrah s možností následného vyloučení, žalobami, exekucemi, úhradou z přeplatek z vyúčtování služeb, dohodami o splátkách apod. Dluhy nad 10 tis. Kč jsou vymáhány právní cestou. Penále za pozdní úhrady nájemného se vypočítává i z částečných plateb a rovněž z neuhrazených nedoplatek z vyúčtování služeb.
- 3) Celkové náklady u bytového hospodářství dosáhly 5.281 tis. Kč a výnosy 5.726 tis. Kč, v porovnání s rokem 2011 jsou náklady vyšší o 34 tis. Kč. Vyřazení převedených bytů z majetku družstva účtujeme rozvahově, to znamená, že jsme neúčtovali prostřednictvím účtové třídy 5 a 6. Bylo vyřazeno 47 bytů v hodnotě 10.023 tis. Kč.
- 4) Na opravy, údržbu, technické zhodnocení bytového fondu bylo vynaloženo 35.057 tis. Kč, je to o 6.172 tis. Kč méně než v předchozím roce. Technické zhodnocení bylo proúčtováno ve výši 34.966 tis. Kč. V roce 2011 bylo proúčtováno 12.142 tis. Kč. Zůstatek nesplacených anuit činí 13.564 tis. Kč.
- 5) V roce 2012 byly vyřízeny úvěry na opravu a technické zhodnocení pro 4 domy ve výši 11.950 tis. Kč. Zůstatek nesplacených úvěrů ke konci roku je ve výši 41.758 tis. Kč a je to 24 úvěrů pro 21 domů. Úhrn všech úvěrů je ve výši 55.322 tis. Kč. Úvěry jsou poskytovány financující Československou obchodní bankou (včetně anuit).
- 6) Řádnou i mimořádnou splátkou byly splaceny anuity ve výši 1.787 tis. Kč, ostatní úvěry byly rovněž zaplacený řádnými i mimořádnými splátkami ve výši 11.080 tis. Kč, celkem 12.867 tis. Kč. Zůstatek finanční výpomoci k 31.12.2012 je 8 380 tis. Kč, byla poskytnuta 17 samosprávám.
- 7) Tvorba fondu dosáhla výše 33.736 tis. Kč, když průměrná tvorba fondu činí 20,32 Kč/m². Zůstatek fondu k 31.12.2011 činí 21.932 tis. Kč, což je o 918 tis. Kč více jak loni.
- 8) Zůstatek finančních prostředků na běžných účtech je k 31.12.2012 ve výši 38.515 tis. Kč a je o 3.242 tis. Kč nižší jako v roce 2011. Z toho na spořicíh účtech bylo ke konci roku 34.279 tis. Kč.

Komentář k návrhu rozpočtu na rok 2013

Návrh rozpočtu vychází ze skutečností roku 2012 a propočtu předpokládaných výnosů a nákladů. Hospodaření středisek bytového hospodářství plánujeme jako vyrovnané v souvislosti se zálohovým nájemným, mimo hospodářská střediska, která mají tržby za pronájem střešních ploch a tato střediska nejsou předmětem rozpočtu. Z hlediska výnosů a nákladů dochází ke snížení objemů. V propočtu jsou zohledněny možné růsty cen energií postupný přesun uživatelů TKR k příjmu digitálního programu a vyvolané budoucí náklady s nutností převádění digitálního signálu na analogový a obnovu technologie. Souhrnná tabulka rozpočtu roku 2012 a jeho plnění s návrhem rozpočtu na rok 2013 je v příloze.

Přehled zůstatků úvěrů na bytovou výstavbu (anuit) k 31.12.2012 v tis. Kč.

NÁZEV	ČÍSLO POPISNÉ	ZŮSTATEK K 31.12	SPLATNOST
Úvěr na bytovou výstavbu	1657	86 695,97	31.12.2015
Úvěr na bytovou výstavbu	1658	51 838,70	31.12.2015
Úvěr na bytovou výstavbu	1659	67 067,71	31.12.2015
Úvěr na bytovou výstavbu	1687-88	94 659,66	31.12.2015
Úvěr na bytovou výstavbu	1693	15 282,12	30.6.2013
Úvěr na bytovou výstavbu	1694-95	2 937,13	30.6.2013
Úvěr na bytovou výstavbu	1702	45 816,02	31.12.2015
Úvěr na bytovou výstavbu	1703	72 416,28	31.12.2015
Úvěr na bytovou výstavbu	1704	70 061,23	31.12.2015
Úvěr na bytovou výstavbu	1705	35 784,66	31.12.2015
Úvěr na bytovou výstavbu	1706	26 731,30	31.12.2015
Úvěr na bytovou výstavbu	1709	46 570,96	31.12.2015
Úvěr na bytovou výstavbu	1731	76 183,83	30.6.2018
Úvěr na bytovou výstavbu	1732	107 842,63	30.6.2018
Úvěr na bytovou výstavbu	1733	77 870,26	31.12.2017
Úvěr na bytovou výstavbu	1734	94 203,82	31.12.2017
Úvěr na bytovou výstavbu	1736-37	209 980,25	30.6.2017
Úvěr na bytovou výstavbu	1738-39	204 248,68	31.12.2016
Úvěr na bytovou výstavbu	1740-41	201 593,82	31.12.2016
Úvěr na bytovou výstavbu	1742-43	278 417,34	31.12.2018
Úvěr na bytovou výstavbu	1744-45	288 164,33	31.12.2018
Úvěr na bytovou výstavbu	1746-47	305 207,50	31.12.2018
Úvěr na bytovou výstavbu	1748-50	812 358,92	31.12.2020
Úvěr na bytovou výstavbu	1751-52	242 104,88	30.6.2020
Úvěr na bytovou výstavbu	1753-54	207 630,21	30.6.2020
Úvěr na bytovou výstavbu	1755-56	167 365,66	30.6.2020
Úvěr na bytovou výstavbu	1757-58	472 551,07	30.6.2020
Úvěr na bytovou výstavbu	1759-60	506 150,10	30.6.2020
Úvěr na bytovou výstavbu	1761-62	448 255,49	30.6.2020
Úvěr na bytovou výstavbu	1763-66	4 665 847,98	30.6.2032
Úvěr na bytovou výstavbu	1767-68	2 385 462,34	30.6.2032
Úvěr na bytovou výstavbu	1769	1 190 406,87	30.6.2032
Úvěr na bytovou výstavbu	2020-2021	6 072,94	31.12.2013
CELKEM		13 563 780,66	

Zůstatky úvěrů k 31.12.2012 na modernizaci a technické zhodnocení bytových domů jsou součástí přílohy k roční účetní závěrce v další části zprávy.

Přehled tvorby a stavu dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI) a stav nájmu

Tvorba a stav dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmu v roce 2012								
Středisko				tvorba fondu		náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m ²	Kč/rok	k 31.12.2012	k 31.12.2012	k 31.12.2012
116	1160	Rožnov 1243-4	40	18	518 238	27 405	282 604	-20 148
124	1240	Rožnov 1348	18	28	372 708	26 878	386 954	4 297
125	1250	Rožnov 1350	36	15	426 360	37 845	311 671	-1 753
127	1270	Rožnov 1352						-30 722
129	1290	Rožnov 1354	36	25	705 528	37 064	2 016 577	27 015
130	1300	Rožnov 1355	36	28	792 504	41 870	2 489 845	-45 920
131	1310	Rožnov 1356	36			9 575		9 195
133	1330	Rožnov 1442	85	25	1 008 324	463 045	527 014	40 191
136	1360	Rožnov 1524	33	21	536 772	24 061	263 176	363
137	1370	Rožnov 1525-6	48	21,5	751 104	33 159	778 283	-19 745
138	1380	Rožnov 1528-9	26	12	235 262	43 857	537 498	-4 014
139	1390	Rožnov 1530-1	26	12	235 428	27 248	474 526	-22 413
140	1400	Rožnov 1538-9	26	18,7	369 384	41 062	698 638	-3 285
141	1410	Rožnov 1540	15	17,7	168 276	12 108	710 201	303
142	1420	Rožnov 1541-2	26	20,2	395 820	19 181	1 211 748	-1 028
143	1430	Rožnov 1543-4	26	17	333 084	29 978	413 472	11 113
144	1440	Rožnov 1545-6	26	21	376 356	154 383	-101 311	-16 172
145	1450	Rožnov 1547-8	26	25	489 912	66 203	-631 365	-4 169
146	1460	Rožnov 1556	32	23	650 244	39 410	798 356	-29 648
147	1470	Rožnov 1559	16	22	289 680	35 807	-742 764	-19 023
149	1490	Rožnov 1577	40	20	546 588	40 431	-1 284 621	10 318
153	1530	Rožnov 1643-9	84	26	1 601 496	63 804	630 246	10 034
154	1540	Rožnov 1654	80	28	835 488	188 947	1 726 169	-25 936
155	1550	Rožnov 1657	40	20	504 084	120 871	84 792	-27 390
156	1560	Rožnov 1658	40	22	602 100	17 394	1 358 119	-12 637
157	1570	Rožnov 1659	16	30	403 728	42 551	-1 031 462	-2 074
158	1580	Rožnov 1687-8	19	30	549 924	15 477	769 464	-12 349
159	1590	Rožnov 1692	32	29	605 052	28 893	394 314	20 443
160	1600	Rožnov 1693	40	16	437 856	46 458	172 440	-17 075
161	1610	Rožnov 1694-5				73	96	0
162	1620	Rožnov 1702	32	20	542 556	53 239	-121 005	14 274
163	1630	Rožnov 1703	40	20	547 512	51 526	-192 688	-100 056
164	1640	Rožnov 1704	40	15	374 376	47 080	465 991	-76 005
165	1650	Rožnov 1705	16	30	403 728	22 776	-94 188	-1211
166	1660	Rožnov 1706	16	21	310 008	18 660	606 028	6758
167	1670	Rožnov 1709	20	22	298 608	26 862	985 983	-8 937
170	1700	Rožnov 1731	40	20	551 808	29 736	251 085	39 371
171	1710	Rožnov 1732	40	20,5	565 632	31 108	286 325	10 163
172	1720	Rožnov 1733	40	18	466 704	35 234	320 845	-17 769
173	1730	Rožnov 1734	40	30	827 520	149 053	-2 452 454	-4 807
174	1740	Rožnov 1736-7	48	30	1 025 280	91 714	497 247	-16 410
175	1750	Rožnov 1738-9	48	27	922 848	109 775	-948 278	-6 365
176	1760	Rožnov 1740-1	48	20	704 100	33 201	689 357	-14 805
177	1770	Rožnov 1742-3	48	21	738 984	45 409	106 004	15 432
178	1780	Rožnov 1744-5	48	20	753 216	103 700	-195 732	17 224
179	1790	Rožnov 1746-7	48	25	941 568	80 787	504 802	10 280
190	1801	Rožnov 1748	24	30	546 216	55 228	-1 203 793	7 580
191	1802	Rožnov 1749-50	47	20	575 148	62 191	128 725	-17 511
192	1811	Rožnov 1751-2	24	18	339 216	20 726	470 152	20 591

Středisko				tvorba fondu		náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2012	k 31.12.2012	k 31.12.2012
193	1812	Rožnov 1753-4	24	25	449 988	80 151	280 377	3686
194	1813	Rožnov 1755-6	24	18	339 216	24 431	215 620	4 524
182	1820	Rožnov 1757-8	48	20	753 216	80 025	1 179 788	-33 695
183	1830	Rožnov 1759-60	48	22	828 480	626 069	114 601	-13 645
184	1840	Rožnov 1761-2	48	22	821 808	55 676	919 319	1 249
185	1850	Rožnov 1763-4	48	17	499 020	309 395	260 763	16 075
186	1860	Rožnov 1765-6	48	20	608 064	87 681	1 399 349	18140
187	1870	Rožnov 1767-8	48	21	638 400	102 711	429 761	-11 678
188	1880	Rožnov 1769	24	15	228 096	47 263	661 005	-11 527
201	2011	Zubří 804	4	18	51 024	1 918	20 598	-4176
206	2060	Zubří 1047	32	11	321 744	8 719	879 506	1 721
304	3040	Horní Bečva 600	4	16	63 996	3 542	197 996	18
306	3060	Hutisko 617	4	25	80 640	1 019	-77 290	2 746
307	3070	Střítež 227	4	45	149 280	9 676	-78 763	-48 225
308	3080	Tylovice 1970	4	17,5	59 040	3 009	266 948	-2 020
309	3090	Tylovice 2002	1		0	0	15 839	15
310	3101	Tylovice 2020	4	16	58 272	104 512	-141 332	0
320	3102	Tylovice 2021	4	12,5	45 552	4 662	61 634	0
311	3111	Veselá 123	4	23	74 784	7 054	156 988	-121
321	3112	Veselá 124	4	10,1	32 832	0	33 539	2 526
312	3120	Vigantice 198	6	12	49 536	3 186	300 691	995
313	3130	Vigantice 200	6	17,6	66 480	21 638	143 853	-2003
314	3140	Vigantice 221	6	24,3	111 696	354 268	-235 771	3 229
315	3150	Vigantice 222	6	18	82 752	494 674	-132 890	-1
316	3160	Zašová 563-5	24	23	393 816	18 611	281 999	18 524
317	3170	Zašová 566-70	40	20	527 436	25 183	267 743	54 109
401	4010	Domovní vybavení	20		0	1 350	152 149	0
404	4040	Garáže Zubří 16			0	0	2 780	0
405	4050	Garáže Zubří 20			0	0	42 636	0
407	4070	Garáže Zubří 46			0	0	22 136	0
414	4140	Garáže KP 3					-1 444	0
602	6020	Rožnov 1049	4	5,5	19 488	0	149 193	-1579
702	7020	Dolní Bečva 543	4	11,3	38 832	540	194 496	-7 910
703	7030	Dolní Bečva 544	4	8,8	40 416	0	147 502	240
705	7050	Hutisko 616	4	15,1	53 664	0	350 965	5 234
718	7180	Zubří 956	4	11,1	48 000	0	75 890	4 646
720	7200	Zubří 1067	4	7	24 000	810	24 773	1 797
	celkem			20,32	33 735 896	5 280 816	21 932 033	-301 538

Přehled dlužníků s dluhem nad 10 tis. Kč k 31.03.2013

	Jméno	Kč		Jméno	Kč
1.	Maliňák Robert	103 970	13.	Hrubeš Jan	19 247
2.	Barošová Věra	102 733	14.	Pelc Václav	19 003
3.	Novák Zbyněk	58 108	15.	Nguyen Thi Bich Ha	13 894
4.	Třeštíková Marie	55 681	16.	Tesařová Martina	13 597
5.	Otruba Lubomír	37 983	17.	Baroš Jan	12 964
6.	Dorotíková Michaela	35 533	18.	Tkadlec Lubomír	12 857
7.	Hadaš Josef	33 415	19.	Polášková Iveta	12 252
8.	Ondryáš Libor	32 825	20.	Jurajdová Marcela	10 426
9.	Kramolišová Květoslava	32 233	21.	Vlachinská Karolína	10 367
10.	Bil Vladimír	26 132	22.	Magnusek Jiří	10 216
11.	Bernátek Petr	21 115	23.	Jahoda Jiří	10 060
12.	Urban Jiří	20 170			

Z důvodu ochrany osobních údajů nejsou uvedena čísla popisná.

Vývoj dlužného nájemného od roku 1997		
	dlužné nájemné	% dluhu z předpisu
1997	2 606 600 Kč	3,37 %
1998	2 480 875 Kč	2,77 %
1999	1 935 493 Kč	1,89 %
2000	1 692 051 Kč	1,62 %
2001	1 647 164 Kč	1,52 %
2002	1 229 220 Kč	1,27 %
2003	362 511 Kč	0,37 %
2004	861 688 Kč	0,91 %
2005	606 018 Kč	0,61 %
2006	941 853 Kč	0,92 %
2007	581 361 Kč	0,55 %
2008	1 185 877 Kč	1,09 %
2009	1 520 048 Kč	1,38 %
2010	1 310 700 Kč	1,30 %
2011	1 397 149 Kč	1,46 %
2012	1 406 551 Kč	1,46 %

Hospodářská krize od roku 2009 se projevila snížením příjmů obyvatelstva. Ve vztahu k družstvu se tato skutečnost projevila postupným nárůstem dlužného nájemného a zvýšeným počtem neplatičů. Družstvo využilo všechny právní nástroje k tomu, aby nájemné bylo řádně hrazeno a dluhy na nájemném neohrožily samotný chod družstva, což se podařilo a dluhy žádným významným způsobem nenarušují hospodaření družstva. Družstvo průběžně přijímalo všechna dostupná opatření a učinilo příslušné právní kroky k tomu, aby velcí neplatiči své dluhy uhradili nebo byli vystěhováni a u malých neplatičů se předpokládá rychlejší a efektivnější vymáhání prostřednictvím soudního exekutora. Cílem činnosti v roce 2013 v této oblasti je snížení procenta neuhrazeného nájemného na celkovém předpisu nájemného. Je také nutno zdůraznit, že uvedené dlužné nájemné v sobě zahrnuje také pohledávky vůči bývalým bydlícím a vlastníků bytů z titulu úhrad za správu a služby.

Zaměstnanci družstva

1.	Mgr. Mareš Josef	9.	Stavínohová Danuše
2.	Ing. Banášová Silvie	10.	Ing. Švandová Eliška
3.	Ing. Furchová Marie	11.	Švihel Radomír
4.	Koubková Zdeňka	12.	Vašutová Anna
5.	Kroupa Josef	13.	Zemanová Hana
6.	Měrková Eliška	14.	Žambochová Lenka
7.	Petřek Radovan	15.	Mizera Ctibor
8.	Solanská Marie	16.	Pastorek Vladimír

Ke konci roku 2012 bylo v SBD Rožnov v hlavním pracovním poměru 15 zaměstnanců. V měsíci červenci 2012 došlo k úmrtí pana Ing. Kováře. Od počátku roku 2013 byla přijata nová pracovnice Ing. Banášová. Z celkového počtu je 14 THP a 2 D.

Část IV Organizační a členské záležitosti

Členská základna	k 31.12.2010	k 31.12.2011	k 31.12.2012
Počet členů celkem	2924	2711	2521
Počet bytů ve správě družstva	2986	2962	2874
Z toho: ve vlastnictví družstva	1782	1718	1671
Nebydlící, člen. vlastníci, náj. gar.	1142	993	850

- 1) Z 850 členů je 24 nebydlících členů a 819 členů vlastníků, kteří mají u družstva složen pouze základní členský vklad. Vzhledem k tomu, že byl přijetím změny stanov v květnu 2011 zrušen pořadník družstva, byli osloveni nebydlící členové s nabídkou ukončení členství v SBD. Průběžně oslovujeme členy vlastníky, kterým neprovádíme správu domu s nabídkou ukončení členství v družstvu, kde vzhledem k sjednocení ceny TKR je členství v družstvu bezvýznamné. Dalších 7 členů jsou nájemci družstevních garáží. Stále nejsou převedeny do vlastnictví 4 družstevní garáže v Zubří a 3 družstevní garáže na Koryčanských Pasekách.
- 2) Na družstvo bylo během roku doručeno celkem 66 oznámení o převodech členských práv a povinností, které podle § 230 obchodního zákoníku nepodléhají schválení představenstvem, ale pouze je bere na vědomí. Představenstvem družstva bylo schváleno 38 dohod o podnájmu bytu dle čl. 57 stanov. Během roku družstvo uzavřelo čtyři smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou a vyloučilo jednoho člena z důvodu neplacení nájmu bytu.
- 3) Dále pak představenstvo projednalo 86 běžných členských záležitostí, týkajících se dědictví, dohod o zrušení společného nájmu bytu po rozvodu manželství a změn vlastníka bytu apod. Projednalo a schválilo 137 dohod o zániku členství v SBD.
- 4) V průběhu roku byly v představenstvu projednány a schváleny běžné členské záležitosti, týkající se prohlášení vlastníka při převodu bytů do vlastnictví, různých žádostí o převod bytů do vlastnictví, o prominutí penále, stížností na chování spolubydlících, smlouva o správě s jednotlivými vlastníky v domech, aj. Během roku 2012 představenstvo schválilo 4 smlouvy o nájmu bytu 3P/14/1703, 3P/39/1754, 3P/10/1709 a 3P/25/1353 všechny na dobu určitou jednoho roku.
- 5) V roce 2012 jsme jako každoročně uskutečnili jarní i podzimní aktivity předsedů samospráv, kde jsme zástupcům jednotlivých domů předali důležité aktuální informace ze všech oblastí správy SBD Rožnov. Aktivity byly zaměřeny především na ekonomickou oblast a hospodaření předešlého roku, dále na přípravu shromáždění delegátů a rovněž na technické záležitosti. Rovněž proběhla informativní schůzka pro zástupce výboru společenství vlastníků bytových jednotek domů, kterým družstvo vykonává správu domu.

Část V Technické záležitosti

Hlavní úkoly 2012 – plnění

V roce 2012 družstvo pokračovalo v převádění bytů do vlastnictví dle požadavků družstevníků. V roce 2012 bylo uzavřeno celkem 47 smluv o převodu bytu do vlastnictví a ty byly zapsány do katastru nemovitostí.

Začátkem roku 2013 bylo zahájeno jednání s vlastníkem části pozemků pod domy 1736-7 a 1738-9 o jeho koupi. Převod části pozemku ve vlastnictví fyzických osob pod domem čp. 1769 nebyl řešen.

Úkol pro rok 2013: Dokončit jednání s vlastníkem části pozemků pod domy čp.1736-39 a pozemky získat do vlastnictví. Obnovit jednání s vlastníky části pozemku pod domem 1769.

Údržba bytového fondu

Ve spolupráci se zástupci domovních samospráv byly prováděny na základě výběrových řízení práce na odstranění vad panelové výstavby a to zejména:

- opravy střešního pláště: č. p. 1748, 1757-58

- zateplení obvodového pláště: č. p. 1547-1548,1702,1705,1736-1737,1759-1760
- rekonstrukce společných schodišťových lodžii: č. p. 1753-54
- rekonstrukce lodžii výměnou za nové: 1556,1577
- rekonstrukce a podstatné změny výtahů: č. p. 1748,1767-68,1654,1658
- výměna oken: 1067, sklepních oken č.p. 1759-60

V roce 2013 budeme pokračovat v odstraňování vad panelové výstavby, zaměříme se na byty, ve kterých vznikají plísňe. Poskytovat pomoc při provádění stavebních úprav v bytech. Operativně zajišťovat odstranění vad nahlášených samosprávami. V březnu 2013 proběhla kontrola kotlů nad 20kW auditem dle zákona č. 406/2000 Sb. a vyhlášky č.276/2007 Sb.

Vlastní údržba

- 1) Drobnou údržbu bytového fondu zajišťovali dva pracovníci. Údržba byla zaměřena mimo odstraňování havarijních stavů na výměnu vodoměrů, počátkem roku byly provedeny odečty topných nákladů v jednotlivých bytech, vytápěných centrálním vytápěním. Operativně byly prováděny práce drobné údržby bytového fondu jak ve společných částech domů, tak v jednotlivých bytech. Údržba SBD začala provádět montáž bytových vodoměrů i indikátorů topných nákladů s dálkovým odečtem.
- 2) Dodavatelsky byly zajištěny služby na úseku požární ochrany, revizí a oprav elektro, revizí a oprav plynoinstalace, revize hromosvodů, kotelen a výtahů.,
- 3) Dále byly provedeny dodavatelsky drobné opravy v domech:
 - rekonstrukce domovních telefonů : 1545-1546
 - oprava schodiště včetně malování: 2020
 - úprava vchodů, výměna poštovních schránek: 1654, 1763-64, 1767-68,
 - oprava hydroizolace včetně odvodnění: 1442, 1759-60

Výtahy

Na většině výtahových zařízení provádí odborný servis firma VÝTAHY-ŠPANIHEL, VÝTAHY-KORYČANSKÝ, LIFTCOMP a.s. Ostrava, OTIS, a.s. Ostrava , SCHINDLER CZ, a.s. Ostrava .

První kolo inspekčních prohlídek je provedeno na všech výtahových zařízeních. V rámci odstranění závad zjištěných inspekčními prověrkami ITI Ostrava byly doposud provedeny modernizace v domech č.p. 1350, 1354, 1355, 1356, 1442 osobní, 1525-26, 1556, 1577, 1693, 1702, 1703, 1704, 1731, 1732, 1734, 1740-41, 1742-43, 1744-45, Zubří 1047.

Stavební úpravy v bytech

V období roku 2012 bylo zažádáno o 42 povolení ke stavebním úpravám v bytech. Z toho rekonstrukce bytových jader ve 25 bytech, zasklení lodžii v 5 bytech, individuální výměna oken za plastová ve 4 bytech a drobné stavební úpravy v 8 bytech.

Likvidace domovního odpadu

Pro domy ve správě SBD Rožnov provádí svoz a likvidaci domovního odpadu firma A.S.A., spol. s.r.o., provozovna Ostrava. Přistavení objednaných odpadních nádob zajišťuje příslušný odbor MěÚ nebo OÚ. SBĚRNÝ DVŮR – služba pro občany města Rožnova p. R., Nábřeží Dukelských hrdinů 2269, za bývalým areálem Fryško., telefon: **725 602 211**. Sběrný dvůr je zařízení, které může občan využít k uložení odpadů velkoobjemových, biologicky rozložitelných i odpadů nebezpečných. Odpad od občanů je přejímán bezplatně a od firem za poplatek dle ceníku odpadů. Výjimku tvoří poplatek za uložení stavebního odpadu. Poplatek za stavební odpad se hradí ihned obsluze sběrného dvoru. Kromě sběrného dvora je otevřena i sběrna papíru, plastů a sklad pro zpětný odběr kompletních elektrospotřebičů.

	Provozní doba sběrný dvůr	
	od 1.3. do 14.11	od 15.11.do 28.2.
Pondělí:	8,00 – 17,00 hod	8,30 – 16,30 hod
Úterý:	8,00 – 17,00 hod	8,30 – 16,30 hod
Středa:	8,00 – 17,00 hod	8,30 – 16,30 hod
Čtvrtek:	8,00 – 17,00 hod	8,30 – 16,30 hod
Pátek:	8,00 – 17,00 hod	8,30 – 16,30 hod
Sobota:	7,00 – 11,30 hod	7,00 – 11,30 hod

Pojištění

- 1) Majetek SBD Rožnov byl pojištěn Rámcovou pojistnou smlouvou u pojišťovny Kooperativa, která pokračuje i v roce 2012 pod číslem 7720613510. Je to živelní pojištění a pojištění odpovědnosti vztahující se na soubor budov a staveb, které jsou ve vlastnictví (spoluvlastnictví) SBD a dále i na nemovitosti SVJ, u kterých je pověřeno SBD správou na základě uzavřené smlouvy. Celkový počet pojištěných bytů pro rok 2012 je 2832.
- 2) Pojištění se nevztahuje na movitý majetek pojištěného, který není veden v účetní evidenci pojištěného (např. zařízení domácností), pozemky, porosty a pozemní komunikace.
- 3) V roce 2012 bylo likvidováno 9 pojistných událostí.
- 4) Od 1.1.2012 jsou nově pojištěny zateplené fasády obytných domů v případě poškození fasády ptactvem a je nově zahrnuto pojištění movitých věcí uživatelů bytů umístěných v místnostech k tomu určených (kočárkárny, kolárny) pokud jsou odpovídajícím způsobem zajištěny. Rovněž jsme pojištěni pro případ nákladů pro náhradní ubytování v souvislosti s živelnou událostí a to na dobu tří měsíců se souhrnným limitem za všechny byty ve výši 10 mil. Kč. Celkové pojistné činilo 609 tis. Kč
- 5) Pro rok 2013 je sjednáno pojištění ve stejném rozsahu. Jedná se o celkový počet 2780 bytů. Bylo rozšířeno o pojištění souboru budov a staveb včetně stavebních součástí a příslušenství budov, EZS, EPS, vstupního systému s pojistným plněním do 100 tis. Kč; a zvýšeno pojistné plnění do výše 100 tis. Kč pro soubor opláštění budov (izolace, úprava fasády a pod). Zvýšen byl pojistný limit odpovědnosti z 10 mil. Kč na 20 mil. Kč. Přitom se pojistné zvyšuje jen na částku 634 tis. Kč.

Kabelová televize SDB Rožnov, Internet, Teletext

- 1) Doposud platné ceny programových balíčků jsou: základní nabídka (19 programů) 72 Kč, rozšířená nabídka (41 (19+22) programů) 180 Kč, filmová nabídka (základní 19 + 2 HBO) 306 Kč, kompletní nabídka (rozšířená 41 + 2 HBO) 420 Kč. Vzhledem k tomu, že od poslední úpravy cen (r. 2010) se stále zvyšují poplatky ochranným organizacím, poskytovatelům programů, kumulativní inflace překročila hranici 5%, došlo k navýšení DPH a kurz koruny vůči USD oslabuje, bude nutno přistoupit k úpravě cen od 1.6.2013 a to následovně: základní nabídka – 78 Kč, rozšířená 194 Kč a kompletní nabídka 452 Kč.
- 2) V souvislosti s tím, že analogové pásmo kabelové televize SBD Rožnov je již naplněno a vzhledem k nově vznikajícím TV stanicím, je jedinou možností, jak tuto situaci vyřešit, nahrazení stávajících nejméně sledovaných kanálů nově vznikajícími. Prvním krokem bude ke dni 30.9.2013 ukončení vysílání analogových programů HBO, HBO2, jejichž počet uživatelů je minimální. V závěru roku budou dle výsledků rozboru sledovanosti zařazeny některé z nových programů.
- 3) Firma TKR Jašek provozuje digitální TV vysílání. Uživatelům analogové televize SBD Rožnov byl umožněn, po dohodě s TKR Jašek, bezproblémový přechod na digitální TV. K datu 1.4.2013 této možnosti využilo 1245 uživatelů, analogovou televizi SBD Rožnov ke stejnému datu využívalo 2 742 uživatelů. Současné analogové televizní vysílání bude zachováno minimálně do konce roku 2015. Po tomto datu bude záležet na počtu zájemců o analogové vysílání a situaci na telekomunikačním trhu.
- 4) TKR Jašek provozuje na části technologie SBD Rožnov služby veřejné elektronické komunikace (např. přístup k internetu prostřednictvím sítě kabelové televize), které jsou v současné době minimálně na technické i cenové úrovni ostatních poskytovatelů internetu. Proto SBD Rožnov nevidí důvod vstupu dalších poskytovatelů do domů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva.
- 5) Teletextové vysílání na místním informačním kanále pokračuje, ale s ohledem na rozhodnutí o ukončení licence Infokanálu, vypovězení smlouvy s Městem a neuzavřených jednání s Městem, TV Beskyd a případně TKR Jašek, nelze předpokládat využití teletextu v původním rozsahu.
- 6) Od května 2013 zprovoznilo SBD Rožnov své nové webové stránky, na kterých jsou umístěny a postupně budou doplňovány všechny důležité informace týkající se činnosti bytového družstva – www.sbdroznov.cz

Spotřeba tepla pro vytápění v roce 2012

Vyúčtování záloh za služby za rok 2012 je zpracováno v programu INTEGRI. Bylo provedeno dle vyhlášky č.372/2001 Sb. a dle novelizované směrnice o nájemném z bytů. Dle této vyhlášky se základní složka nákladů na tepelnou energii na vytápění rozúčtovává podle **započitatelné podlahové plochy** bytů a základní složka nákladů na tepelnou energii spotřebovanou pro ohřev užitkové vody se rozúčtovává podle **podlahové plochy bytů**. SBD Rožnov dosud používalo pro vyúčtování nákladů na vytápění a

nákladů na ohřev TV pouze podlahovou plochu, v roce 2012 byl proveden přepočítání podlahových ploch na plochy započítatelné.

Porovnání spotřeb tepelné energie pro vytápění roků 2012, 2011 a 2010 uvádí tabulky níže. Z tabulek vyplývá, že v Rožnově byla za rok 2012 spotřeba tepla o cca 2,5 % vyšší než v roce 2011, který byl teplotně nad průměrem, s nižší klimatickou náročností na vytápění.

Z přehledu cen za teplo a vodné a stočné vyplývá trvalý růst jednotkových cen. Proto bude činnost družstva směřována k hledání alternativních zdrojů tepla pro ohřev teplé vody, kdy se nabízí instalace tepelných čerpadel vzduch-voda při zachování připojení na CZT.

Vývoj cen vč. DPH	2013	2012	2011	2010	2009
Teplo Kč/GJ	předpoklad	Skutečnosti			
Rožnov	678,50	658,92	593,45	602,59	597,11
Zubří	671,97	679,32	672,63	650,00	654,00
Studená voda Kč/m3	předpoklad	Skutečnosti			
Rožnov, Zubří, Agro	74,29	72,28	65,78	59,73	55,92

Spotřeba tepla pro vytápění

VS	dům	Zap.plocha	2010 GJ	GJ/m2	2011 GJ	GJ/m2	Změna	2012 GJ	GJ/m2	Změna
Dolní Paseky I	1528-9	1 203,26	432	0,36	343	0,29	-20,6%	375	0,31	9,3%
	1538-9	1 217,65	474	0,39	381	0,31	-19,6%	415	0,34	8,9%
	1540	602,73	320	0,53	261	0,43	-18,4%	277	0,46	6,1%
	1541-2	1 202,86	646	0,54	516	0,43	-20,1%	499	0,41	-3,3%
	1543-4	1 203,26	568	0,47	450	0,37	-20,8%	471	0,39	4,7%
	1545-6	1 217,65	388	0,32	326	0,27	-16,0%	323	0,27	-0,9%
	1547-8	1 199,21	558	0,47	466	0,39	-16,5%	444	0,37	-4,7%
	celkem	7 846,62	3 386	0,43	2 743	0,35	-19,0%	2 804	0,36	2,2%
Dolní Paseky III (Písečná I)	1524	1 696,99	643	0,38	525	0,31	-18,4%	492	0,29	-6,3%
	1525-6	2 150,13	815	0,38	666	0,31	-18,3%	706	0,33	6,0%
	1731	1 910,56	480	0,25	351	0,18	-26,9%	365	0,19	4,0%
	1732	1 910,56	475	0,25	404	0,21	-14,9%	392	0,21	-3,0%
	1733	1 910,56	458	0,24	409	0,21	-10,7%	428	0,22	4,6%
	1734	1 910,56	464	0,24	378	0,20	-18,5%	352	0,18	-6,9%
	1736-7	2 438,80	583	0,24	518	0,21	-11,1%	526	0,22	1,5%
	1738-9	2 438,80	684	0,28	569	0,23	-16,8%	556	0,23	-2,3%
	1556	1 820,80	652	0,36	458	0,25	-29,8%	487	0,27	6,3%
	1559	907,61	379	0,42	328	0,36	-13,5%	351	0,39	7,0%
	1740-1	2 438,72	762	0,31	634	0,26	-16,8%	647	0,27	2,1%
		21 534,09	6 395	0,30	5 240	0,24	-18,1%	5 302	0,25	1,2%
	Písečná II	1742-3	2 711,36	697	0,26	594	0,22	-14,8%	613	0,23
1744-5		2 714,72	760	0,28	641	0,24	-15,7%	703	0,26	9,7%
1746-7		2 714,72	817	0,30	661	0,24	-19,1%	636	0,23	-3,8%
1748		1 357,36	356	0,26	300	0,22	-15,7%	318	0,23	6,0%
1749-50		2 147,68	514	0,24	439	0,20	-14,6%	469	0,22	6,8%
1751-2		1 358,48	374	0,28	335	0,25	-10,4%	350	0,26	4,5%
1753-4		1 359,60	357	0,26	311	0,23	-12,9%	335	0,25	7,7%
1755-6		1 358,48	413	0,30	346	0,25	-16,2%	365	0,27	5,5%
1757-8		2 714,72	618	0,23	485	0,18	-21,5%	515	0,19	6,2%
1759-60		2 714,72	669	0,25	569	0,21	-14,9%	557	0,21	-2,1%
1761-2		2 711,36	685	0,25	568	0,21	-17,1%	557	0,21	-1,9%
1763-4		2 241,60	528	0,24	439	0,20	-16,9%	471	0,21	7,3%
1765-6		2 241,60	615	0,27	513	0,23	-16,6%	491	0,22	-4,3%
1767-8		2 241,60	690	0,31	538	0,24	-22,0%	565	0,25	5,0%
1769		1 120,80	337	0,30	281	0,25	-16,6%	292	0,26	3,9%
		31 708,80	8 430	0,27	7 020	0,22	-16,7%	7 237	0,23	3,1%
Koryčanské Paseky	1442	2 643,77	1 720	0,65	1 424	0,54	-17,2%	1 433	0,54	0,6%
	1577	1 894,86	744	0,39	592	0,31	-20,4%	573	0,30	-3,2%
	1657	1 893,71	649	0,34	503	0,27	-22,5%	566	0,30	12,5%
	1658	1 893,71	545	0,29	496	0,26	-9,0%	521	0,28	5,0%
	1659	950,67	316	0,33	247	0,26	-21,8%	209	0,22	-15,4%
	1687-8	1 227,43	380	0,31	333	0,27	-12,4%	397	0,32	19,2%
	1692	1 919,65	492	0,26	427	0,22	-13,2%	464	0,24	8,7%
	1693	1 893,39	876	0,46	745	0,39	-15,0%	759	0,40	1,9%
		14 317,19	5 722	0,40	4 767	0,33	-16,7%	4 922	0,34	3,3%
Jižní Město	1643-4	1 274,16	392	0,31	327	0,26	-16,6%	350	0,27	7,0%
	1645-6	1 274,16	385	0,30	335	0,26	-13,0%	345	0,27	3,0%
	1647-9	1 911,24	497	0,26	431	0,23	-13,3%	473	0,25	9,7%
	1654	1 948,32	737	0,38	655	0,34	-11,1%	695	0,36	6,1%
	1702	1 919,79	583	0,30	510	0,27	-12,5%	462	0,24	-9,4%
	1703	1 893,71	447	0,24	413	0,22	-7,6%	436	0,23	5,6%
	1704	1 893,71	479	0,25	418	0,22	-12,7%	424	0,22	1,4%
	1705	950,67	337	0,35	228	0,24	-32,3%	246	0,26	7,9%
	1706	950,67	363	0,38	297	0,31	-18,2%	292	0,31	-1,7%
	1709	938,27	340	0,36	313	0,33	-7,9%	309	0,33	-1,3%
	14 954,70	4 560	0,30	3 927	0,26	-13,9%	4 032	0,27	2,7%	
1. Máj II a III	1243-4	1 957,76	735	0,38	644	0,33	-12,4%	660	0,34	2,5%
	1348	905,15	256	0,28	227	0,25	-11,4%	236	0,26	3,8%
	1350	1 865,16	754	0,40	629	0,34	-16,6%	620	0,33	-1,4%
	1354	1 865,16	673	0,36	586	0,31	-12,9%	617	0,33	5,3%
	1355	1 865,16	693	0,37	584	0,31	-15,7%	605	0,32	3,6%
		8 458,39	3 111	0,37	2 670	0,32	-14,2%	2 738	0,32	2,5%
Rožnov	celkem	98 819,79	31 605	0,32	26 367	0,27	-16,6%	27 035	0,27	2,5%

VS	dům	Zap.plocha	2010 GJ	GJ/m2	2011 GJ	GJ/m2	Změna	2012 GJ		
Zubří	804	214,52	108	0,50	95	0,44	-12,0%	97	0,45	2,1%
	1047	1 892,75	602	0,32	535	0,28	-11,1%	553	0,29	3,3%
		2 107,27	710	0,34	630	0,30	-11,2%	650	0,31	3,1%
Zašová	563-570	3 399,04	1 801	0,53	1 572	0,46	-12,7%	1 548	0,46	-1,5%
VS	dům	Zap.plocha	2010 GJ	GJ/m2	2011 GJ	GJ/m2	Změna	2012 GJ		
SVJ ve správě	1521	1 690,51	703	0,42	603	0,36	-14,2%	605	0,36	0,3%
	1694-5	1 061,66	398	0,37	340	0,32	-14,6%	347	0,33	2,1%
	1162	1 772,19	480	0,27	393	0,22	-18,1%	410	0,23	4,3%
	1166	913,77	313	0,34	275	0,30	-12,0%	276	0,30	0,4%
	1167-8	1 828,18	596	0,33	524	0,29	-12,1%	537	0,29	2,5%
	1169-70	1 827,52	675	0,37	568	0,31	-15,9%	577	0,32	1,6%
	1171-2	1 826,76	853	0,47	628	0,34	-26,4%	498	0,27	-20,7%
	1173-4	1 827,52	811	0,44	693	0,38	-14,5%	734	0,40	5,9%
	1241-2	1 957,18	587	0,30	523	0,27	-10,9%	536	0,27	2,5%
	1277	366,12	207	0,56	189	0,52	-8,7%	179	0,49	-5,1%
	1278	366,12	179	0,49	162	0,44	-9,2%	175	0,48	8,0%
	1319-20	712,68	347	0,49	319	0,45	-8,1%	339	0,48	6,3%
	1245-6	1 975,66	591	0,30	490	0,25	-17,1%	496	0,25	1,2%
	1247-8	1 973,77	529	0,27	447	0,23	-15,5%	454	0,23	1,6%
	1340-3	3 632,42	1 539	0,42	1 344	0,37	-12,7%	1 352	0,37	0,6%
	1344-7	3 658,08	1 456	0,40	1 079	0,29	-25,9%	835	0,23	-22,6%
	1353	1 854,23	581	0,31	481	0,26	-17,2%	494	0,27	2,7%
	1356	1 898,69	890	0,47	739	0,39	-17,0%	761	0,40	3,0%
	1357	1 869,49	791	0,42	499	0,27	-36,9%	437	0,23	-12,4%
		33 012,55	12 525	0,38	10 296	0,31	-17,8%	10 042	0,30	-2,5%
Celkem ve správě		104 326,10	34 116	0,33	28 569	0,27	-16,3%	29 233	0,28	2,3%

Schválené úhrady za úkony

Úhrady za úkony družstva platí členové nebo nečlenové družstva, z jejichž podnětu družstvo zajišťuje administrativní úkony, směřující k realizaci jejich záměru. Ceny jsou bez DPH a ke všem bude připočteno DPH v platné výši.

základní členský vklad – nepodléhá DPH!!!	500
zápisné	500
hodinová zúčtovací sazba pro údržbu	270
za sepsání nájemní smlouvy při	
převod členských práv a povinností na cizí	6000
na manžela nebo na přímého příbuzného	1000
převod členských práv a povinností u zahrádek	1000
převod členských práv a povinností nebydlícího člena	1000
výměna bytu	3000
dohoda bývalých manželů o zániku společných práv a členství	100
za udělení souhlasu k podnájmu bytu	3000
opakovaný souhlas k již schválenému souhlasu k podnájmu bytu (stejný podnájemce)	100
dodatečný souhlas k podnájmu bytu, který nebyl řádně dopředu schválen	4000
podnájem bytu na dobu určitou pro firmy	4000
nezbytně nutné náklady u převodu bytu do osobního vlastnictví	2500
změna prohlášení vlastníka na žádost SVJ	1000
služby na vyžádání	
evidence nového vlastníka	400
vydání opisu nájemní smlouvy	50
zhotovení kopie nebo opisu z členského spisu starších 1 rok	100
sepsání dohody o splátkách dluhu	500
vystavení přehledu o úhradě nájmu	30
potvrzení o členství v družstvu a o nájmu bytu pro převod do vlastnictví	50
stanovy	20
potvrzení o pojištění bytu v rámcové smlouvě	50
povolení přestavby bytového jádra a stavebních úprav v bytě	300
povolení zasklení balkónu a lodžii	300
vyhledání a vydání kopií technické dokumentace bytu nebo domu z archivu	100
hodinová sazba za zpětně či nestandardní úkony pro samosprávy	300
výpočet anuity a úvěru pro mimořádnou splátku při převodu bytu do vlastnictví	200
minimální částka za nestandardní úkon	100
TKR nové připojení, snížení nabídky	300
úhrada při změně nájmu na vlastní žádost	25
úhrada při změně doručovací adresy na vlastní žádost	25
úhrada za úkon na pokladně SBD	10
úhrada za úkon na pokladně SBD – vlastník v SVJ	20
úhrada pro samosprávy za vyřízení úvěru od banky	1000
úhrady za upomínání dlužného nájemného obyčejná upomínka	25
doporučená upomínka	50
upomínka právního zástupce družstva	250
zpracování mimořádného vyúčtování na více osob	200
vratná záloha původního uživatele při vyúčtování na více osob - nepodléhá DPH	3000

	Střít		Hodnoty												
	9010 Sprava			9020 Udržba			9060 Kotelna Zasova			9130 TKR Roznov			Celkem .Roz	Celkem .Skut	Celkem .Rozp_13
Synt	.Roz_12	.Skut_12	.Rozp_13	.Roz_12	.Skut_12	.Rozp_13	.Roz_12	.Skut_12	.Rozp_13	.Roz_12	.Skut_12	.Rozp_13			
501 Spotřeba materiálu	-213	-341	-247	-316	-358	-386	0	-27	-45	-90	0	0	-619	-726	-678
502 Spotřeba energie	-210	-187	-206				-1 375	-1 243	-1 367	-55	-63	-70	-1 640	-1 493	-1 643
511 Opravy a udržování	-50	-16	-50	-30	-24	-30	0	-20	-100	-200	-169	-200	-280	-228	-380
512 Cestovné	-6	-20	-10										-6	-20	-10
513 Náklady na reprezentaci	-13	-9	-15										-13	-9	-15
518 Ostatní služby	-836	-838	-893	-10	-14	-14	-13	-47	-75	-2 196	-1 950	-2 047	-3 055	-2 850	-3 029
521 Mzdové náklady	-3 178	-3 017	-3 300	-531	-543	-560	-53	-53	-53	-1 190	-1 187	-1 247	-4 951	-4 800	-5 161
523 Odměny členům orgánů	-442	-406	-442										-442	-406	-442
524 Zákonné sociální a zdravotní pojištění	-1 218	-1 136	-1 267	-183	-185	-193	-18	-18	-18	-416	-404	-437	-1 837	-1 743	-1 916
527 Zákonné sociální náklady	-123	-111	-127	-16	-15	-17							-139	-127	-145
528 Ostatní sociální náklady	-133	-119	-136										-133	-119	-136
531 Daň silniční	-6	-5	-6	-4	-4	-4							-10	-9	-10
532 Daň z nemovitostí	-12	-11	-12										-12	-11	-12
538 Ostatní daně a poplatky	-115	-100	-121							-4	0	0	-119	-100	-121
541 ZC prodaného dlouhodobého maj.	-7	0	0										-7	0	0
542 Prodaný materiál	0	-11	0										0	-11	0
545 Ostatní pokuty a penále	0	0	0										0	0	0
546 Odpis pohledávky	0	-15	0							0	-84	-20	0	-99	-20
548 Ostatní provozní náklady	-20	-18	-20	-5	-9	-10				-28	-28	-35	-52	-54	-65
551 Odpisy	-465	-458	-450	0	-36	-108	0	-9	-9	-118	-329	0	-583	-832	-567
554 Tvorba a zúčtování ostatních rezerv	108	-87	232							-125	0	0	-17	-87	232
559 Tvorba a zúčtování opravných položek v	57	-326	74										57	-326	74
563 Kurzové ztráty										-55	-30	-30	-55	-30	-30
568 Ostatní finanční náklady	-250	-247	-238							-355	-401	-442	-605	-648	-680
588 Ostatní mimořádné náklady	0	-350	0										0	-350	0
599 Převod vnitro	-20	-7	-20	0	-18	-20							-20	-25	-40
5 Celkem	-7 151	-7 837	-7 254	-1 095	-1 205	-1 343	-1 459	-1 416	-1 667	-4 832	-4 644	-4 528	-14 537	-15 103	-14 792
602 Tržby za vlastní výrobky	5 428	5 626	5 562	350	409	400				5 304	5 298	4 919	11 082	11 332	10 882
622 Aktivace kotelny							1 459	1 416	1 667				1 459	1 416	1 667
641 Prodej majetku	0	12	0	0	38	0							0	50	0
642 Aktivace vnitropodnikových služeb				0	7	0							0	7	0
644 Smluvní pokuty a úroky z prodlení	400	493	400							66	77	60	466	570	460
648 Ostatní provozní výnosy	90	230	220	56	52	50				28	30	30	174	313	300
662 Úroky	528	449	395										528	449	395
663 Kurzové zisky										0	1	1	0	1	1
665 Výnosy z dlouhodobého finančního maj	150	253	200										150	253	200
699 Převod vnitro				689	757	893							689	757	893
6 Celkem	6 596	7 063	6 777	1 095	1 262	1 343	1 459	1 416	1 667	5 398	5 407	5 010	14 548	15 148	14 798
Celkový součet	-555	-774	-476	0	56	0	0	0	0	565	762	482	10	44	6

ZPRÁVA O PROVĚRCE ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Pro členy družstva: **Stavební bytové družstvo Rožnov**
se sídlem v: **Rožnov pod Radhoštěm, Čs. armády 1686**
identifikační číslo: **00053732**

Provedli jsme prověrku přiložené rozvahy družstva Stavební bytové družstvo Rožnov k 31.12.2012 a souvisejícího výkazu zisku a ztráty za rok 2012. Za sestavení účetní závěrky je odpovědné vedení družstva. Naši odpovědností je vydat zprávu k této účetní závěrce na základě provedené prověrky.

Prověrku jsme provedli v souladu s mezinárodním standardem pro prověrky ISRE2400. Tento standard požaduje, aby byla prověrka naplánována a provedena tak, abychom získali střední úroveň jistoty, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků družstva a na analytické postupy provedené ve vztahu k účetním údajům, a prověrka proto poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě naší prověrky jsme si nepovšimli ničeho, co by nás vedlo k domněnce, že přiložená účetní závěrka neposkytuje věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy.

Tomáš Kohout
č. osv. 2057
Datum vypracování: 2.4.2013



ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2012

(v celých tisících Kč)

IČ
00053732

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo

Rožnov

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší li se od bydliště

ČSA 1686

756 61 Rožnov pod Radhoštěm

Označ.	A K T I V A	řad.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
a	b	c				
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+31+63)=ř.67	001	558.208	-16.523	541.685	537.303
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002	227		227	100
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04+13+23)	003	412.251	-15.881	396.370	392.186
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	1.074	-466	608	709
I. 1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007	1.074	-466	608	709
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill (+/-)	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskyté zálohy dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 14 až 22)	013	411.177	-15.415	395.762	391.477
B. II. 1.	Pozemky	014	3.990		3.990	4.076
2.	Stavby	015	393.370	-11.642	381.728	360.004
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	4.362	-3.773	589	243
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017				
5.	Základní stádo a tažná zvířata	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	9.455		9.455	27.154
8.	Poskyté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)	023				
B. III. 1	Podíly - ovládaná osoba	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podst	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř. 32+39+48+58)	031	145.594	-643	144.951	144.843
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	253	-74	179	309
C. I. 1.	Materiál	033	253	-74	179	309
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Zvířata	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)	039	42.477		42.477	41.100
C. II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046	42.477		42.477	41.100
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	64.309	-568	63.741	61.577
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	49.730	-568	49.162	46.955
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054				
7.	Ostatní poskytnuté zálohy	055	14.175		14.175	13.893
8.	Dohadné účty aktivní	056	25		25	60
9.	Jiné pohledávky	057	379		379	669
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	38.554		38.554	41.857
C. IV.1.	Peníze	059	39		39	100
2.	Účty v bankách	060	38.515		38.515	41.757
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	137		137	174
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	137		137	174
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066				

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 68+85+118)=ř. 01	067	541.685	537.303
A.	Vlastní kapitál (ř. 69+73+78+81+84)	068	377.008	353.190
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	1.261	1.357
A. I. 1.	Základní kapitál	070	1.261	1.357
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu (+/-)	072		
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)	073	367.530	343.710
A. II. 1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	367.530	343.710
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)	077		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79 + 80)	078	7.728	7.710
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	3.909	3.909
2.	Statutární a ostatní fondy	080	3.819	3.801
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82+83)	081		
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082		
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného uč. období (+/-) ř. 01-(+69+73+78+81+85+118)=ř. 60	084	489	413
B.	Cizí zdroje (ř. 86+91+102+114)	085	146.075	167.352
B. I.	Rezervy (ř. 87 až 90)	086	1.201	1.114
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		
3.	Rezerva na daň z příjmu	089		
4.	Ostatní rezervy	090	1.201	1.114
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)	091	22.076	22.865
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092	141	1.846
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	093		
3.	Závazky - podstatný vliv	094		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095	3	5
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096	21.932	21.014
6.	Vydané dluhopisy	097		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		
8.	Dohadné účty pasivní	099		
9.	Jiné závazky	100		
10.	Odložený daňový závazek	101		

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	102	67.476	87.159
1.	Závazky z obchodních vztahů	103	5.401	5.773
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	104		
3.	Závazky - podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106		
5.	Závazky k zaměstnancům	107	472	491
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	193	193
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	933	245
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	50.821	52.911
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112	9.639	27.500
11.	Jiné závazky	113	17	46
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	55.322	56.214
B. IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	54.970	55.533
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116	352	681
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C. I.	Časové rozlišení (ř. 119 až 120)	118	18.602	16.761
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	18.602	16.761
2.	Výnosy příštích období	120		

Sestaveno dne: 26.02.2013

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky : Správa a údržba vlastního a bytového fondu, správa SVJ

Podpisový záznam :




Stavební bytové družstvo Rožnov
 předseda představenstva **SBD** © člen představenstva
 Čs. armády 1686
 756 61 Rožnov p.R.
 IČ: 00053732 DIČ: CZ00053732

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2012

(v celých tisících Kč)

IČ
00053732

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo

Rožnov

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší li se od bydliště

ČSA 1686

756 61 Rožnov pod Radhoštěm

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	3		
II.	Výkony (ř. 05 + 06 + 07)	4	13.342	13.490
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	11.926	12.208
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti	6		
II.3.	Aktivace	7	1.416	1.282
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	8	9.286	9.446
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	9	2.324	2.082
B.2.	Služby	10	6.962	7.364
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	4.056	4.044
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	7.367	7.589
C.1.	Mzdové náklady	13	4.972	5.176
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	406	372
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	1.743	1.769
C.4.	Sociální náklady	16	246	272
D.	Daně a poplatky	17	120	119
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	847	1.381
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a (ř. 20+21)	19	57	26
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	50	26
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21	7	
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého (ř. 23+24)	22	11	46
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		
F.2.	Prodaný materiál	24	11	46
G.	Změna stavu rezerva opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	413	-14
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	6.014	5.781
H.	Ostatní provozní náklady	27	153	55
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29)]	30	1.216	675

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 + 35 + 36)	33		
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	702	638
N.	Nákladové úroky	43	402	239
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	1	1
O.	Ostatní finanční náklady	45	678	662
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40+41+42-43+44-45+(-46)-(-47))	48	-377	-262
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49		
Q. 1.	- splatná	50		
Q. 2.	- odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)	52	839	413
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54	350	
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)	55		
S. 1.	- splatná	56		
S. 2.	- odložená	57		
*	Mimořádný hospodářský výsledek (ř. 53 - 54 - 55)	58	-350	
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)	60	489	413
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30+48+53-54)	61	489	413

Sestaveno dne: 26.02.2013

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: Správa a údržba vlastního a bytového fondu, správa SVJ

Podpisový záznam:



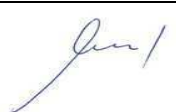

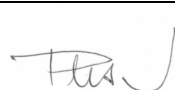
 Stavební bytové družstvo Rožnov
 předseda představenstva **SBD** © člen představenstva
 Čs. armády 1686
 756 61 Rožnov p.R.
 IČ: 00053732 DIČ: C200053732

Příloha k roční účetní závěrce za rok 2012

zpracovaná podle Vyhlášky MF ČR č. 500/2002 Sb.

Stavební bytové družstvo Rožnov

Čs. armády 1686
Rožnov pod Radhoštěm

Sestavil dne: 26. 3. 2013	Schválil dne: 26. 3. 2013	Statutární orgán dne: 26. 3. 2013	
Lenka Žambochová	Mgr. Josef Mareš	Mgr. Josef Mareš	Miloslav Plesník
			

1 Obecné údaje

1.1 Popis účetní jednotky - údaje ke dni roční účetní závěrky

obchodní jméno:	Stavební bytové družstvo Rožnov
sídlo:	Čs. armády 1686, Rožnov pod Radhoštěm, 756 61
právní forma:	družstvo
den zápisu:	28.12.1959
místo zápisu:	Krajský soud v Ostravě, obchodní rejstřík, oddíl DrXXII, číslo vložky 39
předmět podnikání:	<ul style="list-style-type: none">• správa bytového fondu• provoz TKR
statutární orgán:	Představenstvo: předseda: Mgr. Josef Mareš, 5. května 1525, Rožnov pod Radhoštěm Místopředseda: Ing. Antonín Pešek, 5. května 1546, Rožnov pod Radhoštěm Člen: Ing. Svatopluk Buček, Čs. armády 1244, Rožnov pod Radhoštěm Ing. Pavel Fejfar, Kulturní 1767, Rožnov pod Radhoštěm Miloslav Plesník, 5. května 1524, Rožnov pod Radhoštěm Igor Vlček, Kulturní 1760, Rožnov pod Radhoštěm Ladislav Zmeškal, Meziříčská 1649, Rožnov pod Radhoštěm
dozorčí orgán:	Kontrolní komise: Předseda: Ing. Zdeněk Štibinger, Kulturní 1736, Rožnov pod Radhoštěm Člen: Antonín Skopal, 1. máje 1354, Rožnov pod Radhoštěm Jiří Zelinka, 5. května 1526, Rožnov pod Radhoštěm
změny v orgánech:	V průběhu roku 2012 nedošlo ke změnám v orgánech družstva.
základní kapitál:	1 260,5 tis. Kč, zapsaný v OR 50 tis. Kč
počet členů družstva:	2 521
podíly na základním kapitálu	členové nájemci 1 678 čl = 839, tis. Kč členové vlastníci 819 čl = 409,5 tis. Kč nebydlící členové 24 čl = 12,0 tis. Kč
podíly v jiných	podíly v jiných účetních jednotkách nejsou
organizační struktura	Organizační strukturu tvoří střediska bytového hospodářství – jednotlivé bytové domy a střediska ostatního hospodářství členěná na střediska: 9010 – správa; 9020 – údržba; 9060 – Kotelna Zašová; 9130 – TKR Středisko správy je vnitřně členěno na úseky: organizační a technický
	Dále uváděné částky v tabulkách jsou v tisíci korunách.

1.2 Informace o použitých účetních metodách a obecných účetních zásadách

Účetnictví účetní jednotky se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o účetnictví a Českých účetních standardů. V účetním období nebyly provedeny změny způsobu oceňování, postupů účtování a uspořádání položek účetní závěrky oproti předcházejícímu účetnímu období.

Při oceňování majetku a závazků a při účtování o výsledku hospodaření bere účetní jednotka za základ veškeré náklady a výnosy, které se vztahují k účetnímu období bez ohledu na datum jejich placení, rizika ztráty a znehodnocení, které se týkají majetku a závazků a jsou účetní jednotce známy ke dni sestavení účetní závěrky.

1.3 Způsoby ocenění

1.3.1 Zásoby

Účetní jednotka účtuje o pořízení materiálu dle varianty A -při jejich pořízení je účtuje na sklad. O pořízení režijního materiálu a materiálu na opravy, které je použito při pořízení ihned pro opravy, účtuje dle varianty B.

1.3.2 Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek

Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek nakoupený je oceňován pořizovací cenou.

1.3.3 Způsob stanovení opravných položek k majetku:

Není důvod pro účtování opravných položek k pohledávkám z obchodního styku. Pro pohledávky z titulu nezaplaceného nájemného byla provedena právním zástupcem inventarizace pohledávek vymáhaných soudně s cílem jejich posouzení z hlediska dobytnosti a stanovena celková opravná položka na tyto pohledávky ve výši 568 tis. Kč.

Na základě inventarizace zásob materiálu na skladě bylo rozhodnuto o vytvoření opravné položky na zásoby nepotřebné a dlouhodobě bez pohybu ve výši 74 tis. Kč.

1.3.4 Způsob přepočtu majetku a závazku v cizích měnách:

Pro přepočet závazků v cizích měnách používá účetní jednotka aktuální kurs ČNB.

1.4 Způsob sestavování odpisového plánu pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody pro sestavení účetních odpisů

Účetní jednotka se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Odpisový plán účetní jednotky je sestavován v souladu se souborem vnitropodnikových směrnic, směrnice č. 2. U nově pořizovaného odpisovaného dlouhodobého majetku jsou účetní odpisy stanovovány rovnoměrně, při zohlednění doby upotřebitelnosti, podle následující tabulky:

Odpisová skupina	Doba odpisování v letech	Roční odpisová sazba v %
1	3	28,6
2	5	18,3
3	10	8,70
4	20	5,2
4 – TKR	7	11,0
5	30	3,40

Nehmotný dlouhodobý majetek odepisovaný se účetně odepisuje po dobu 36 měsíců. Nehmotný dlouhodobý majetek – software – IS INTEGRI se účetně odepisuje 10 let.

2 Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

Zde jsou uvedeny další významné položky pro hodnocení finanční, majetkové a důchodové pozice družstva a pro analýzu výkazů a tyto informace nevyplývají přímo ani nepřímo z rozvahy a výkazu zisků a ztrát.

2.1 Doplňující informace k účetním výkazům:

2.1.1 Komentář k neobvyklým hodnotám v účetních výkazech

Na ř. 46 rozvahy jsou v aktivech evidovány jako dlouhodobé pohledávky předpisy celkových splátek na úhrady dlouhodobých úvěrů (čerpaných družstvem na velké opravy a technická zhodnocení bytových domů) v celkové částce 41.758 tis. Kč, jejichž splatnost se kryje se splatností úvěrů uvedených v tab. 2.5. V pasivech jsou tyto položky vykázány spolu s dlouhodobou zálohou na ř. 96.

2.1.2 Opravné položky k majetku:

Účetní jednotka vytvořila opravnou položku k pohledávkám z obchodního styku, dle zákona o rezervách.

POHLEDÁVKA po splatnosti	Jmenovitá hodnota		Výše opravné položky	
	2012	2011	2012	2011
Po splatnosti 6 měsíců	13	69	-	-
Po splatnosti 12 měsíců	-	47	-	-
Po splatnosti 18 měsíců	17	21	-	-

Účetní jednotka vytvořila opravnou položku k zásobám, dle zákona o účetnictví.

Zásoby	Účetní hodnota		Výše opravné položky	
	2012	2011	2012	2011
Bez pohybu déle než 12 měsíců	138	246	74	57

2.1.3 Pohledávky za společnostmi řízenými, ovládanými, resp. s podstatným vlivem

Účetní jednotka nemá řízené ani ovládané subjekty.

2.1.4 Závazky za dodavateli po splatnosti

ZÁVAZKY po splatnosti	Jmenovitá hodnota	
	2012	2011
po splatnosti do 6 měsíců	142	18
po splatnosti více než 6 měsíců	-	-

2.1.5 Závazky za společnostmi řízenými, ovládanými, resp. s podstatným vlivem

Účetní jednotka nemá řízené ani ovládané subjekty.

2.2 Rezervy:

Druh rezervy	2009	2010		2011		2012		
	Zůstatek k 31.12.	Tvorba	Čerpání	Tvorba	Čerpání	Tvorba	čerpání	Zůstatek k 31.12.
Na služby	251	-	133	-	17		101	0
Na mzdy	207	471	207	276	471	952	276	952
Ostatní	538	-	-	200	-	250	738	250

Ostatní rezerva byla vytvořena na soudní spory, které jsou vedeny vůči družstvu.

2.3 Odložená daň:

Družstvo neúčtuje o odložené dani.

2.4 Hmotný majetek pořizovaný formou finančního pronájmu:

Družstvo nepořizuje majetek formou finančního pronájmu.

2.5 Rozpis úvěrů

Druh úvěru / úvěrující banka	Dům ČP	Rok poskytnutí	Rok splacení	Zůstatek k 31.12.2012
Na výstavbu bytových domů/ČSOB - anuita		1977	2032	13 564
Na technická zhodnocení a opravy/ČSOB				41 758
Dlouhodobý komerční úvěr	1243-44	2008	2023	1 816
Dlouhodobý komerční úvěr		2008	2027	1 273
Dlouhodobý komerční úvěr	1348	2007	2027	1 137
Dlouhodobý komerční úvěr	1442	2009	2017	1 367
Dlouhodobý komerční úvěr	1545-46	2007	2015	551
Dlouhodobý komerční úvěr	1556	2010	2018	2 542
Dlouhodobý komerční úvěr	1643-49	2009	2019	6 072
Dlouhodobý komerční úvěr	1657	2010	2025	4 078
Dlouhodobý komerční úvěr	1692	2002	2017	1 990
Dlouhodobý komerční úvěr	1702	2012	2014	598
Dlouhodobý komerční úvěr	1704	2009	2019	1 749
Dlouhodobý komerční úvěr	1705	2012	2017	1 400
Dlouhodobý komerční úvěr	1731	2010	2019	2 553
Dlouhodobý komerční úvěr	1732	2011	2021	3 584
Dlouhodobý komerční úvěr	1736-37	2012	2020	3 200
Dlouhodobý komerční úvěr	1742-43	2006	2021	1 539
Dlouhodobý komerční úvěr		2009	2015	407
Krátkodobý komerční úvěr	1748	2006	2013	109
Dlouhodobý komerční úvěr	1749-50	2006	2014	386
Dlouhodobý komerční úvěr		2006	2021	977
Dlouhodobý komerční úvěr	1753-54	2006	2015	256
Dlouhodobý komerční úvěr	1763-64	2006	2014	433
Dlouhodobý komerční úvěr	563-565	2011	2026	3 522
Krátkodobý komerční úvěr	566-570	2006	2013	219
Úvěry celkem				55 322

2.5.1 Rozpis hmotného majetku, který je zatížen zástavním právem, či věcným břemenem

Veškerá zástavní práva vyplývají z úvěrů poskytnutých ČSOB, a.s.

NÁZEV MAJETKU	Forma zajištění
Na výstavbu bytových domů (BD) - anuita	Zřízeno zástavní právo ČSOB ke všem BD
Na technická zhodnocení a opravy	
Budova č.p. 1692 s pozemkem	zástavní právo ze dne 11.7.2002 k záruce ČMZRB na úvěr u ČSOB
Budova čp. 566-70	Blanko směnky
Budovy č.p. 1243-4, 1348, 1442, 1545-6, 1556, 1643-9, 1657, 1687-8, 1702, 1704, 1705, 1731, 1732, 1736-7, 1742-3, 1748, 1749-50, 1753-4, 1763-4, 563-565, 566-570	Blanko směnky + ručení na základě prohlášení ručitelů - vlastníků jednotek financovaných nemovitostí
Společenství vlastníků jednotek č.p. 1578	Prohlášení ručitele za bytové jednotky ve vlastnictví družstva ve Společenství vlastníků jednotek čp. 1578

2.6 Výnosy z hlavní činnosti

CELKEM	2012	2011
Výnosy z hlavní činnosti	11 926	12 208
- z toho prodej za výrobky, zboží a služby	11 926	12 208
v tom: z nájmu	3 884	3 985
z TKR a internetu	4 873	5 385
ostatní	3 169	2 838

2.7 Vlastní kapitál

Popis změn vlastního kapitálu v průběhu účetního období

Vlastní jmění (účet)	Stav K 1.1.2012	Zvýšení	Snížení	Stav k 31.12.2012
411- základní kapitál	1 357		96	1 261
413- ost. kapitál. fond	343 710	34 033	10 213	367 530
422- nedělitelný fond	3 909			3 909
427- ostatní fondy	3 801	18		3 819
431- HV v schval. řízení	413		413	0
710- účet zisků a ztrát		489		489
CELKEM	353 190	34 540	10 722	377 008

2.8 Průměrný počet zaměstnanců a výše osobních nákladů

Během účetního období zaměstnávalo družstvo průměrně 16 zaměstnanců, z toho 3 řídicí pracovníky. Osobní náklady jsou uvedeny v následující tabulce:

	CELKEM zaměstnanci 2012	Z toho řídicí pracovníci	CELKEM zaměstnanci 2011	Z toho řídicí pracovníci
C.1 mzdové náklady	4 661	950	4 924	1 192
C.2 odměny členů orgánů	406	297	372	258
C.3 náklady na soc.zabezpečení	1 695	333	1 723	131
C.4 sociální náklady	246	35	272	51
Odměny statutárních orgánů	299	211	278	186
Odměny dozorcích orgánů	107	86	94	72
Průměrný počet zaměstnanců	16	3	16	3

V přehledu nejsou uvedeny odměny na dohody o provedení práce, dohody o pracovní činnosti a odměny předsedů samospráv. Družstvo neposkytlo členům statutárních orgánů žádné půjčky, záruky ani ostatní plnění v peněžní ani v naturální formě. Řídicí pracovníci mají poskytnut příspěvek na životní pojištění, ve stejném rozsahu jako ostatní pracovníci.

2.9 Rozdělení zisku, popř. způsob úhrady ztráty

2.9.1 Rozdělení zisku, popř. způsob úhrady ztráty předcházejícího účetního období.

Na základě usnesení shromáždění delegátů byl hospodářský výsledek za rok 2011 rozdělen pro střediska bytového hospodářství (pronájem střešních ploch) 395 tis. Kč a 18 tis. Kč do zajišťovacího fondu družstva.

2.9.2 Návrh rozdělení zisku, popř. způsob úhrady ztráty účetního období.

Hospodářský výsledek za rok 2012 - zisk ve výši 489 tis. Kč bude rozdělen tak, že část zisku vyplývající z pronájmu ploch operátorům ve výši 445 tis. Kč bude převedena do dlouhodobých záloh příslušných středisek a zisk ostatního hospodářství ve výši 44 tis. Kč do zajišťovacího fondu družstva.

2.10 Následné události

Mezi datem účetní závěrky a datem schválení účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly vliv na aktiva a pasiva družstva, nebo vliv na další trvání účetní jednotky.