

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DRUŽBA PARDUBICE

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2018

V Pardubicích dne 26. 3. 2019

Sestavil: M. Pajlová, I. Vašičková, z podkladů odborných útvarů družstva

Příloha: Zpráva auditora ze dne 26.3.2019 o ověření účetní závěrky SBD Družba k 31.12.2018

Zpráva auditora ze dne 26.3.2019 o ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou

Obsah	str.
1. Stručně z vývoje družstva	3
2. Základní údaje o družstvu	4
3. Organizační struktura družstva k 31. 12. 2018	5
4. Statutární orgán k 31. 12. 2018	5
5. Charakteristika činnosti družstva v roce 2018	6
5.1. Zaměstnanci a mzdy	
5.2. Bytový fond (BF)	
5.3. Opravy, údržba, modernizace BF	
5.4. Financování oprav BF	
5.5. Provozní financování	
5.6. Správa nebytového fondu	
5.7. Pojištění majetku	
5.8. Vymáhání pohledávek spojených s bydlením	
5.9. Vyúčtování energií	
5.10. Daň z přidané hodnoty	
5.11. Členské záležitosti	
5.12. Správa BF pro cizí	
5.13. Finanční, daňové a pokladní služby	
5.14. Organizace, vnitřní legislativa a kontrola	
5.15. Stížnosti	
6. Majetek a jeho krytí – rozvaha	25
7. Struktura výsledků hospodaření – výkaz zisků a ztrát	26
8. Návrh na rozdělení zisku za rok 2018	28
9. Vývoj po roce 2018	29

1. Stručně z vývoje družstva

Stavební bytové družstvo Družba Pardubice, dále SBD Družba, vzniklo dne 7. 10. 1959 a jeho ustavení bylo schváleno radou MěNV Pardubice dne 16. 10. 1959.

Od roku 1973 až do roku 1981 proběhlo postupně sloučení všech menších bytových družstev působících v okrese Pardubice do jednoho velkého komplexu bytového družstva. Za dobu necelých deseti let se SBD Družba sloučilo s SBD Prefa, SBD Dopravních staveb, SBD Stavebního podniku, SBD pracovníků Tesla, SBD zaměstnanců Průmstavu, SBD Semtína, SBD Občanů, SBD Holice, Družstvem pro výstavbu garáží a OSBD.

Na konci osmdesátých let zaměstnávalo integrované družstvo Družba 210 zaměstnanců a vedle správy a údržby vlastního bytového fondu a nebytových prostor se zabývalo, tak jako v letech předchozích, především výstavbou bytových jednotek svépomoci i externími dodavateli. V rámci povolené jiné hospodářské činnosti provozovalo družstvo nákladní dopravu, prodej řeziva, výrobu a prodej lešeňových podlážek.

Po roce 1990, především velkým nárůstem cen ve stavebnictví, zastavením státní podpory a návazným zrušením poskytování dotací ze státního rozpočtu, družstvo postupně dokončilo rozestavěné stavby a soustředilo se především na správu vlastního bytového fondu včetně nebytových prostor. Další družstevní bytová výstavba zahajována nebyla, což platí dosud.

Zcela zásadní zlom v náplni činnosti družstva přišel v roce 1994 po přijetí zákona 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Byly zahájeny práce související s předáváním bytů v družstevních domech do osobního vlastnictví podle přání jednotlivých členů – nájemců. Převádění majetku z bytového fondu družstva do osobního vlastnictví členů každoročně pokračuje. Od 1. 1. 2014 jsou byty do osobního vlastnictví převáděny dle NOZ č. 89/2012 Sb.

Ke konci sledovaného období je převedeno 87,54 % bytových jednotek a většině z nich družstvo, jako správce cizího majetku, zajišťuje správu.

2. Základní údaje o družstvu

Obchodní název: Stavební bytové družstvo Družba Pardubice
zapsané v OR u Krajského soudu v Hradci Králové
oddíl Dr. XXVI, vložka 47

Sídlo: Pardubice, Jiřího Potůčka 259, PSČ 530 09
IČO: 00044997
DIČ: CZ00044997

Telefon: 466 752 ... předvolba všech poboček
e-mail 102@sbdpce.cz

Ukazatel

	Jednotka	2017	2018
Vlastní kapitál	tis. Kč	418.913	373.616
Základní kapitál celkem	tis. Kč	99.160	90 529
- z toho zapisovaný	tis. Kč	1.000	1 000
Základní členský vklad	Kč	3.000	3 000
Nedělitelný fond	tis. Kč	6.000	6 000
Hospodářský výsl. po zdanení	tis. Kč	359	273
Pohledávky netto celkem	tis. Kč	126.977	99 439
- z toho po lhůtě splatnosti	tis. Kč	2.488	1 906
Bankovní úvěry	tis. Kč	46.702	37 951
Závazky celkem	tis. Kč	298.788	223 729
- z toho po lhůtě splatnosti	tis. Kč	12	0
Počet pracovníků-přepočtený	Osoby	40	41
Počet spravovaných bytů	Ks	10 202	9 911
Počet bytů- vlastnictví družstva	Ks	1 771	1 541

3. Organizační struktura družstva k 31. 12. 2018

	organizační číslo	
Představenstvo		
Ředitel družstva	100	
		sekretariát
	220	oddělení organizačně právní
	410	technické oddělení
Ekonomický náměstek	300	
	310	oddělení účetnictví

4. Statutární orgán k 31. 12. 2018

Ing. Miroslav Váňa	člen, předseda představenstva a ředitel družstva
Ing. Josef Fedák	člen, místopředseda představenstva
Ing. Jiří Ondra	člen představenstva
Ing. Jan Pozděna	člen představenstva
Ing. František Jirásek	člen představenstva
JUDr. Miloš Lebeda	člen představenstva
Jan Smetana	člen představenstva

Kontrolní orgán – kontrolní komise

Bohumil Kout	předseda
---------------------	----------

Odborné a poradní komise

ekonomická
právní

5. Charakteristika činnosti družstva v roce 2018

5.1. Zaměstnanci a mzdy

Ke konci roku byl vykázán přepočtený počet pracovníků 41 osob. Z přepočteného stavu bylo obsazení řemesel 9 pracovníky a 1 pracovníkem představující v dělnické kategorii obsluhující personál. Technicko-hospodářští pracovníci zajišťovali technické, administrativně správní, právní, ekonomické a obchodní činnosti spojené se správou bytového fondu, včetně nebytových prostor, a to, jak majetku družstva, tak cizího majetku podle smluv o správě, v počtu 30 osob.

Údaje o osobních nákladech jsou zřejmě z údajů účetní závěrky, zejména z její přílohy, která je součástí této Výroční zprávy. Mzdové náklady vlastních pracovníků správy a provozu družstva, tj. bez mzdových nákladů bytového fondu, dosáhly částky Kč 15.148 tis., včetně mezd managementu. Vyplacené náhrady mzdy za prvních čtrnáct dnů nemoci představuje náklad ve výši Kč 39 tis.

Průměrná měsíční mzda, včetně managementu, byla za sledované období dosažena ve výši Kč 30.789,-- na jednoho přepočteného zaměstnance.

V návaznosti na organizační změny bylo vyplaceno odstupné v Kč 111 tis.

5.2. Bytový fond (BF)

Převody družstevních bytů do osobního vlastnictví došlo v roce 2018 ke snížení majetku družstva v počtu 233 bytů a 40 garáží. Z počtu garáží vystavěných mimo bytový dům, byla v roce 2018 převedena ve sledovaném období jedna garáž, která přešla do vlastnictví členů darovací smlouvou, tj. mimo režim zákona 72/94 Sb. a NOZ. Celkový počet „darovaných“ garáží představuje ke konci sledovaného období 348 nebytových jednotek. Účetní hodnota družstevního majetku se vlivem převodů členům do osobního vlastnictví snížila, a to včetně převedených pozemků náležícím k těmto bytovým a nebytovým jednotkám, o Kč 49.475 tis. Jedná se o účetní hodnotu majetku evidovanou v účetních knihách družstva, údaj nemá nic společného s reálnou hodnotou, za kterou je převedený majetek oceňován v roce 2018.

Převedené byty a garáže do vlastnictví v letech 1996 – 2018
podle zákona 72/94 Sb., zákona č. 89/12 Sb. a zákona č. 311/13 Sb.

Rok	byty včetně garáží	byty	garáže
1996	1	1	0
1997	201	194	7
1998	265	215	50
1999	436	402	34
2000	428	399	29
2001	117	102	15
2002	522	472	50
2003	681	575	106
2004	1 031	896	135
2005	1 133	1 031	102
2006	1 034	961	73
2007	801	756	45
2008	996	927	69
2009	945	870	75
2010	615	572	43
2011	488	454	34
2012	433	407	26
2013	406	378	28
2014	341	314	27
2015	271	247	24
2016	230	216	14
2017	221	206	15
2018	273	233	40
celkem	11 868	10 827	1 041

Z původně vystavěných 12 368 družstevních bytů, na tomto objemu byla DBV zastavena, zůstalo k 31. 12. 2018 v majetku družstva 12,46 % z původní výstavby, což představuje 1 541 bytů. Z tohoto celkového počtu nájemních bytů je jich 113 spravovaných jiným správcem.

Byty a nebytové prostory družstvo převádělo na základě žádosti podané členem – nájemcem. Žadatelé o převod jednotky do vlastnictví byli postupně zváni k podpisu připravené smlouvy. V objektu, kde již byl doplacen investiční úvěr, poskytnutý bankou na výstavbu a ani jinou zástavou nebyl byt zatížen, byl převod zrealizován do tří měsíců od žádosti. U objektů, kde podmínkou převodu bylo provedení mimořádné splátky investičního úvěru k datu 30. 6. 2018

žadatelé o převod družstvo postupně vyřídilo do konce října 2018, u objektů, s mimořádnou splátkou stanovenou k 31. 12. 2018 se žadatelé stanou fakticky vlastníky do konce dubna 2019. Mimořádné splátky těchto úvěrů banka umožňuje jen k uváděným termínům.

Ke konci roku družstvo evidovalo celkem dalších 55 rozpracovaných žádostí o převod bytových jednotek do vlastnictví členů.

S činností převodů bytů do vlastnictví úzce souvisí často velmi komplikovaný převod pozemků.

Družstvo ve své statistice uvádí, že bylo postaveno 432 objektů bytových domů včetně řadových domků a 48 samostatných objektů garáží, avšak pouze v 11 případech bylo prokázáno vykoupení pozemků před zahájením výstavby. Pozemky ať zastavěné, či ostatní plocha okolo domu, kterou družstevníci užívali v příměstských lokalitách nebo na vesnicích, byly ve vlastnictví státu, měst a obcí, i soukromých osob.

Pozemky v majetku státu ČR byly družstvu předány bezúplatným převodem, u pozemků ve vlastnictví fyzických a právnických osob byly pozemky převáděny kupní nebo darovací smlouvou, případně dohodou o narovnání práv k nemovitosti či souhlasným prohlášením o vlastnictví pozemku. Od konce roku 1997, kdy byly podepsány první smlouvy, bylo do 31. 12. 2017 uzavřeno a vloženo do katastru nemovitostí celkem 470 smluv, od roku 2015 neměnný stav.

Aktuální stav řešení zbývajících pozemků:

- **Pozemek zastavěný bytovým domem** (SA 396 – Pardubice, ul. Trnová) ve vlastnictví Lesů ČR – schválen jeho prodej družstvu, z důvodu vysoké kupní ceny se SA rozhodla pozemek nekoupit pokračovat v nájemním vztahu.
- **Pozemky ve Spytovicích 64** (SA 614) majitel (fyzická osoba) - jednání o jejich odkoupení ukončeny.
- **Pozemky ve Stojicích 52** (SA 510) – pozemek pod a okolo bytového domu ve vlastnictví fyzické osoby, s kterou má družstvo uzavřenou nájemní smlouvu.

Družstvo sledovalo podíl vlastníků bytových jednotek u jednotlivých samospráv, a kde došlo k překročení vlastnictví bydlících stanovené legislativou,

družstvo vypovědělo smlouvy o správě jednotlivým vlastníkům a samospráva byla informována o zajištění první schůze SVJ, co by právního subjektu.

Ve sledovaném období bylo ustaveno celkem 12 nových SVJ s právní subjektivitou, které představují 291 b. j. a 11 garáží, z tohoto počtu je stále ještě v majetku družstva 54 b.j. a 7 garáží. Z nově ustavených SVJ byla u 5 SVJ smlouva o správě uzavřena a u 7 SVJ byla ke konci roku správa domu v jednání.

Celkový počet SVJ s právní subjektivitou vzniklých z majetku družstva činí 363 z čehož pro 273 SVJ družstvo zajišťuje správu, 83 SVJ si vybralo jiného správce a u 7 SVJ, jak již bylo uvedeno, je správa domu v jednání. První SVJ s právní subjektivitou vzniklo z bytového fondu družstva v roce 2000.

Rekapitulace vzniku SVJ v letech 2000 – 2018

Rok	<i>SVJ s právní subjektivitou</i>	<i>SVJ bez právní subjektivity</i>
2000	1	0
2001	0	1
2002	29	2
2003	14	2
2004	25	1
2005	34	1
2006	30	1
2007	25	2
2008	24	2
2009	21	2
2010	33	0
2011	27	2
2012	16	0
2013	13	0
2014	13	0
2015	16	0
2016	12	0
2017	18	0
2018	12	0
Celkem	363	16

Návazně na vznik právních subjektů – SVJ byla v roce 2018 byla provedena delimitace 13 SA (č. 213,268,371,401,429,440,443,448,450,453,457,598,632) společenství vlastníků s právní subjektivitou. V důsledku delimitace byla na účty právnických osob převedena částka Kč 36.582 tis.

U nově vzniklých SVJ ukončilo družstvo smluvní vztahy s dodavateli služeb a právnímu subjektu před ekonomickým osamostatněním pomohlo s uzavřením nových smluv. Obdobně bylo postupováno při změně pojistných smluv na pojištění domů. Jednalo se o domy, samosprávy č. 450, 808 (k 31. 3. 2018), 449 (k 31. 5. 2018), 268, 440, 443, 598, 632 (k 30. 6. 2018). K 30. 9. 2018 nebyla žádná samospráva a k 31. 12. 2018 samospráva 208, 271, 279, 462, 550. Návazně nově vzniklé společenství vlastníků jednotek s příslušnými dodavateli služeb uzavřelo nové smlouvy.

Od 1. 7. 2014 nově družstvo uzavírá smlouvy na dodávky energií na základě plných mocí od příslušného SVJ s právní subjektivitou. Od 1. 1. 2018 byla plná moc udělena od SVJ 371, 401, 429, 448, 453 a od 1. 7. 2018 od SVJ 268, 440, 443, 598, 632.

Od 1. 12. 2018 došlo k ukončení spolupráce s SVJ 439.

Na základě podané přihlášky přijalo družstvo 9 nových členů, dále schválilo 19 smluv o podnájmu družstevního bytu, u 84 bytových jednotek zaregistrovalo převod družstevního podílu podle zákona č. 90/2012 Sb., ve 30 případech pravomocně skončila jednání o dědictví u družstevních bytů, ve 13 případech u bytů v osobním vlastnictví, 5 změny vyplnuly z rozvodu manželství. U 3 bytů došlo k vypořádání společného jméní manželů u bytu převedeného do vlastnictví. Zaregistrováno bylo 76 smluv (kupních, darovacích a směnných) týkajících se změny vlastnictví bytů, již dříve převedených do osobního vlastnictví a zaevidováno bylo 362 změn vlastníků v SVJ. Ve sledovaném období nebyla evidována žádná výměna bytu. V průběhu roku požádalo o ukončení členství v družstvu 75 osob.

5.3. Opravy, údržba, modernizace BF

V průběhu sledovaného období uzavřelo družstvo v rámci oprav bytových domů na základě uskutečněných výběrových řízení nebo požadavků 44 smluv a 23 dodatků.

Celkový objem oprav byl nasmlouván v objemu Kč 16 044 tis. a jeho skladba je následující:

- stavební práce v objemu Kč 9.461 tis.

jedná se převážně o stavebně montážní práce, opravy střešních pláštů, statika balkónů a lodžií. Výměny dřevěných oken za plastová, výměny vstupních dveří. Neméně důležitou součástí je komplexní zateplení obvodového pláště budovy kontaktním zateplovacím systémem.

- technická zařízení v objemu Kč 4.443 tis.

do této oblasti patří zejména rekonstrukce rozvodů zdravotní techniky, kanalizačních přípojek, výměny instalací (voda, elektro) a výměny televizních antén a rozvodů STA spojených s přechodem na pozemní digitální vysílání, modernizace výtahů, spojená s plněním požadavků Evropské unie na provoz a bezpečnost výtahů.

- Ostatní v objemu Kč 2.140 tis.

jednalo se o pronájmy, služby, servis, menší opravy a údržbu.

Z hlediska rozsahu jednotlivých akcí je jejich struktura následující:

	v tis. Kč
44 akcí do Kč 100 tis. v celkové hodnotě	2.170
14 akcí do Kč 500 tis. v celkové hodnotě	3.212
4 akce do Kč 1.000 tis. v celkové hodnotě	2.622
5 akce nad Kč 1.000 tis. v celkové hodnotě	8.040
67 akcí celkem	16.044

Specifikace největších stavebních akcí připravených družstvem v roce 2018 ve finančním objemu: **v tis. Kč**

	SA	
1) Jiřího Potůčka 259 klimatizace (Radom, Veterina)	SBD	1.974
2) U Josefa 117, Pce úprava vstupního prostoru	452	990
3) Kpt. Nálepky 1977, Pce oprava střechy garáží	826	698
4) Za Sokolovnou 653-654, L.Bohd. rekonstrukce střechy se zatepl.	464	1.263
5) Za Školkou 648-649, L. Bohd. sanace fasády se zateplením	446	1.456
6) Luďka Maturity 810-816 výměna BS na schodištích včetně sklepních oken	369	2.016

Rekonstrukce a opravy výtahů spojené s odstraňováním rizik vyhodnocených inspekčními prohlídkami probíhají průběžně. Pro šest objektů byly připraveny smlouvy na opravy a výměnu výtahů v celkovém objemu prací Kč 1.167 tis.

Z celkového počtu 306 je v objektech samospráv 62 ks výtahů a v objektech společenství vlastníků se správou družstva 244 ks výtahů.

Družstvo v loňském roce zaevidovalo 52 žádostí na stavební úpravy v bytech na náklady uživatelů bytů a administrativa spojená s požadavky externích

„oprav“ čítala přijetí celkem 520 ks podání a vyřízení 530 ks stanovisek, vyjádření.

Ve sledovaném období byla uplatněna a kladně vyřízena jedna reklamace na provedené práce střediskem údržby.

Na základě Smlouvy o správě domu pro SVJ sleduje družstvo stav výměny měřidel teplé a studené vody u SVJ, četnost jejich výměn a upozornění na nutnost jejich výměny po uplynutí doby určené vyhláškou. Zároveň u SA a SVJ kontroluje odečty teplé a studené vody v okamžiku výměny měřidel. Samosprávám družstva i zástupcům SVJ dohlíží na životnosti baterií rozdělovačů topných nákladů a v předstihu upozorňuje zástupce samospráv na nutnost výměny měřičů tepla, nebo jejich zdrojů.

Vlastními kapacitami družstvo zrealizovalo 1 416 zakázek, objem tržeb z oprav a údržby, včetně tržeb ostatních představoval ve finančním vyjádření Kč 9.668 tis., jak ukazuje následující přehled:

	<i>počet zakázek</i>	<i>v tis. Kč</i>
pro samosprávy – vlastní BF	237	1 085
pro správu družstva	30	233
pro provoz družstva	25	31
pro cizí (vlastníci, uživatelé, SVJ, ...)	1 124	7 738
ostatní tržby (poplatky HS, prodej majetku, ...)	0	601
celkem	1 416	9 668

Údržba družstva realizovala opravy a údržbu na objektech samospráv družstva, samotných právních subjektech - společenství vlastníků jednotek i na objektech cizích vlastníků. Druhem převládající práce byly výměny kanalizace a potrubních rozvodů, včetně azbestocementových (ekologická zátěž), výměny ležatých rozvodů, vody, nátěry a opravy plochých živičných střech.

Opravy a údržba bytového fondu provedená svépomocí bydlících dosáhly finanční hodnoty Kč 1.152 tis.

Prostřednictvím skladu-prodejny družstva byly zajištěny materiálové zásoby pro střediska družstva a další odběratele v hodnotě Kč 3.550 tis. v následujícím členění:

v tis. Kč

pro správu a provoz družstva	226
pro opravy a údržbu	3.204
pro samosprávy	40
pro cizí – prodej	80
celkem	3.550

5.4. Financování oprav BF

Základním, rozhodujícím zdrojem krytí nákladů na opravy a údržbu bytového fondu jsou vlastní zdroje soustředěné na dlouhodobé záloze v členění podle jednotlivých domů – samospráv. Jejich tvorba je prováděna pravidelně měsíčně jako součást nájemného, pokud jde o členy – nájemce, respektive, jako součást předpisu povinností na krytí nákladů s bydlením spojených u vlastníků bytových jednotek. Během roku tak bylo vytvořeno těchto zdrojů za Kč 42 mil. a na krytí nákladů oprav a údržby bylo použito Kč 44 mil. Stav zdrojů dlouhodobé zálohy ke sledovanému období dosáhl částky Kč 113 mil. Průměrná výše tvorby dlouhodobé zálohy se stále pohybuje v rozmezí 14 – 15 Kč na m² podlahové plochy bytu.

V případech, kde vlastní objem zdrojů družstva nedosáhl výše pro krytí rozpočtových nákladů uvažovaných oprav, využilo družstvo zdroje cizí - úvěry. Ve sledovaném období nebyl uzavřen nově žádný úvěr na opravu domu. Družstvo splácí úvěry poskytnuté v minulých obdobích.

Podle úvěrových podmínek, dříve uzavřených smluv, má družstvo za povinnost mimo jiné dodržovat následující ukazatele (vždy k poslednímu dni příslušného roku):

a) Ukazatel finanční zadluženosti, kterým se rozumí podíl součtu výše bankovních úvěrů a výpomoci, výše dlouhodobých vydaných dluhopisů a výše krátkodobých vydaných dluhopisů k výši vlastního kapitálu. Výsledná hodnota tohoto ukazatele nesmí překročit 35 %.

b) Ukazatel celkové likvidity, kterým se rozumí podíl součtu netto výše zásob, netto výše krátkodobých pohledávek, netto výše finančního majetku a netto výše časového rozlišení aktiv k součtu výše krátkodobých závazků a krátkodobých rezerv, výše běžných bankovních úvěrů, včetně části dlouhodobých úvěrů splatné do jednoho roku, výše krátkodobých finančních výpomoci a výše časového rozlišení v pasivech. Výsledná hodnota tohoto ukazatele nesmí poklesnout pod 130 %.

c) Podíl finančního majetku na dlouhodobém hmotném majetku, kterým se rozumí podíl součtu dlouhodobého finančního majetku a krátkodobého finančního majetku na dlouhodobém majetku. Výsledná hodnota ukazatele nesmí poklesnout pod 8%

Výsledné hodnoty výše uvedených ukazatelů za sledované období:

Ukazatel finanční zadluženosti max. 35%	Ukazatel celkové likvidity min. 130%	Podíl finančního majetku na dlouhodobém majetku min. 8%
10,16	190	27,39

Celkový stav úvěrového zatížení družstva je popsán v „Příloze k účetní závěrce“ na straně 5 a 6.

Podle pravidel daných organizační směrnici č. 33/05 neposkytlo družstvo v roce 2018 žádnou vnitrodružstevní výpomoc určenou k zajištění přechodně chybějících zdrojů na krytí nákladů spojených s opravami domu, protože o ni žádná samospráva nepožádala.

S Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou (ČMZRB), a.s. družstvo podepsalo patnáct smluv o poskytnutí dotace na úhradu části úroků

k poskytnutým úvěrům (SA 218, 222, 231, 257, 264, 268, 270, 271, 279, 282, 286, 332, 369, 391 a 519).

Družstvo obdrželo zálohově dotaci v celkové výši Kč 12.583 tis. Zúčtování přiznaného podílu dotace bylo provedeno vždy po předchozím projednání se zástupci příslušné samosprávy.

Po splacení úvěru byly smlouvy řádně v daném termínu ukončeny (dosud u SA 218, 222, 231, 257, 270, 271 a 369).

5.5. Provozní financování

V roce 2018 předepsalo družstvo uživatelům bytů zálohové platby na krytí nákladů spojených se správou domů a pozemků, dalších dodávaných služeb a na tvorbu zdrojů na opravy a údržbu společných částí domu celkem Kč 114 mil. Členění na krytí jednotlivých potřeb bylo následující: Kč 3 mil. na krytí běžného provozu domu, Kč 26 mil. na dodávku tepla, Kč 19 mil. na teplou vodu, Kč 13 mil. na studenou vodu, Kč 6 mil. na služby, největší objem tvořila tvorba zdrojů na opravy a udržování (dlouhodobá záloha) Kč 42 mil. a ve výši Kč 5 mil. byl předepsán příspěvek na správu družstva. Naopak dodavatelům energií (tepla a teplé vody) byly postupně uhrazeny zálohy v jejich předepsané výši dle smluvního ujednání. Dodavateli studené vody je hrazen fakturovaný čtvrtletní náklad poskytované služby. Náklady spojené se správou domu a náklady spojené s poskytováním energií a ostatních služeb družstvo bydlicím dle platné legislativy vyúčtuje.

Pro provozní potřeby má družstvo zřízeny běžné účty u ČSOB, KB, RFB, a České spořitelny a.s. poboček v Pardubicích. Dočasně volné finanční prostředky jsou ukládány jako termínované vklady (J&T Banky) nebo prostřednictvím spořicích účtů a běžných účtů s individuální úrokovou sazbou.

Specifikace uloženého finančního majetku ke konci sledovaného období představuje objem Kč 116,9 mil. v členění: SÚ/BÚ u ČSOB Kč 39,1 mil., u RFB Kč 25 mil, ČS Kč 1,2 mil, u KB Kč 0,6 mil., u Sberbank Kč 1 mil. a u J&T banky termínovaný vklad Kč 50 mil.

V souvislosti s přijatými úvěry na částečné financování nákladů na opravy má družstvo zřízeno dalších 13 povinných úvěrových účtů u ČSOB.

Služby poskytované peněžními ústavy jsou zpoplatňovány, výše poplatků dosáhla částky Kč 207 tis. a dotkla se ekonomiky družstva. Další účtované poplatky byly přeneseny na fyzické osoby, za služby, které pro ně družstvo zprostředkovalo.

V účetnictví družstva bylo zaevidováno 2 059 došlých faktur, které byly věcně odsouhlaseny a zaúčtovány. Úhrady byly prováděny průběžně podle splatnosti, ke konci sledovaného období družstvo nevidovalo žádné závazky po lhůtě splatnosti. Naopak zaevidováno bylo 1 466 ks vydaných faktur, které se týkaly správy družstva nebo přefakturace energií. Za práce provozu družstva bylo vystaveno 1 416 ks faktur, což odpovídá počtu realizovaných zakázek specifikovaných v bodě 5. 3. na straně 13. Pohledávky po lhůtě splatnosti plynoucí z nezaplacených faktur byly evidovány ve výši Kč 264 tis. Družstvo má možnost zasílat faktury (daňové doklady) i v elektronické podobě. Ve sledovaném období této možnosti využilo 14 firem a 84 společenství vlastníků.

5.6. Správa nebytového fondu

Vedle oprav bytového fondu zajišťovalo družstvo také řádné opravy a údržbu svých nebytových prostor při dodržování schváleného plánu oprav na rok 2018. Stavební opravy a údržba byly provedeny v celkové výši Kč 870 tis.

5.7. Pojištění majetku

Majetek družstva je pojištěn u pojišťovny Kooperativa, a.s., pojistnou smlouvou č. 7720286093 ze dne 28. 12. 2007. Zaplaceno bylo pojistné proti živlu a z titulu odpovědnosti za škody v částce Kč 1.934 tis., z toho Kč 216 tis. představovalo pojištění za odpovědnost. U České pojišťovny a Kooperativy družstvo havarijně a zákonné pojistilo vozový park a skladové zásoby, zde pojistné činilo Kč 103 tis. Za zaměstnance družstvo zaplatilo České pojišťovně zákonné úrazové pojištění ve výši Kč 88 tis.

Za sledované období družstvo zaregistrovalo 40 pojistných událostí a obdrželo náhradu za vzniklou škodu ve výši Kč 170 tis. Odškodnění se týkalo i škod vzniklých v předchozích letech, ale k 1. 1. 2018 neodškodněných. Z titulu odpovědnosti vyplatila pojišťovna Kč 12 tis.

Na základě dohody s pojišťovnou Kooperativa zajistilo družstvo počátkem roku 2008 možnost začlenění pojistění majetku SVJ do pojistné smlouvy družstva. Pojistná částka je výrazně nižší než u samostatné pojistné smlouvy SVJ u pojišťovny Kooperativa. Ve sledovaném období této možnosti využily subjekty v celkovém počtu 11 SVJ, naopak 5 SVJ pojistnou smlouvu ukončilo. Celkově je pod rámcovou smlouvou družstva pojistěno 216 cizích (205 z bývalých SA a 11 z cizích bytových domů) družstvem spravovaných subjektů.

Odškodněním pojistných událostí v roce 2018 bylo vyplaceno společenstvím vlastníků jednotek Kč 387 tis.

5.8. Vymáhání pohledávek spojených s bydlením

Na některých bytech nájemců a vlastníků vázl dluh za neuhrané povinnosti spojené s bydlením, který představoval k 31. 12. 2018 výši Kč 1.531 tis. a Kč 89 tis. za neuhrané služby z vyúčtování předchozího roku. Sledování a vyhodnocování pohledávek za neplatiči nájemného, případně za vlastníky, je realizováno podle vyhlášených pravidel družstva. V prvé řadě jsou dlužníci upomínáni, v případě nezaplacení jsou připraveny podklady pro právní, případně soudní vymáhání.

Družstvo evidovalo ke konci sledovaného období 82 soudních žalob, v průběhu roku bylo skončeno 78 soudních sporů. Pro mimosoudní vymáhání pohledávek z plateb spojených s bydlením byly uzavřeny dvě dohody o splátkách dlužné částky mezi družstvem a dlužníkem.

K dlužným částkám povinností spojených s bydlením družstvo vyúčtovalo sankce. V roce 2018 představovala tržba zúčtovaných sankcí Kč 452 tis. a dlužníci uhradili sankce v objemu Kč 529 tis.

Povinnosti spojené s bydlením mohou bydlící hradit ze svých účtů příkazem nebo souhlasem s povoleným inkasem, prostřednictvím složenek, od října 2008 umožňuje družstvo uživatelům bytů hradit předpis povinností spojených s bydlením (nájem) také prostřednictvím služby SIPO, zajišťovanou Českou poštou, s. p. Tato služba je bydlícími dostatečně využívána. Formou zpoplatněné služby je možné hradit povinnosti spojené s bydlením také v pokladně družstva.

5.9. Vyúčtování energii

V roce 2018 vyúčtovalo družstvo náklady za rok 2017 na teplo a teplou užitkovou vodu při respektování platné vyhlášky č.269/2015 Sb. Základní složka nákladů na teplo ve výši 40% byla rozpočítávána podle podlahové plochy bytů a spotřební složka ve výši 60% byla rozpočítávána návazně na naměřené hodnoty, s případnou korekcí podle § 3 odst. (2) citované vyhlášky.

Základní složka nákladů na ohřev vody byla tvořena 30% a 70% spotřební složky, kde východiskem propočtu byly naměřené hodnoty spotřeby.

Náklady roku 2018 na spotřebu studené vody vycházely z údajů odečtu bytových poměrových měřidel. Rozdíl mezi celkovou spotřebou zjištěnou na poměrových měřidlech a spotřebou zjištěnou na patním, tzv. fakturačním, měřidle byl promítnut do celkového nákladu za spotřebovanou vodu konečného spotřebitele. U objektů, kde stále ještě nejsou používány poměrové měřiče, bylo vyúčtování provedeno dle počtu osob.

Vyúčtování bylo rozesláno konečným spotřebitelům energií prostřednictvím samospráv, tam kde spotřebitel nenahlásil družstvu jinou zasílací adresu. Společně s tímto vyúčtováním byly zástupcům samospráv podány v písemné formě informace – zásady postupu výpočtu, reklamace, finanční vypořádání.

Zpracováno bylo vyúčtování energií a služeb za rok 2017 pro nájemce a vlastníky u 89 objektů - samospráv (1 050 nájemců + 2 036 vlastníků), pro 635 nájemců ve 100 objektech SVJ, kde je družstvo správcem a pro 86 nájemců v 28 objektech SVJ, kde je správcem jiný subjekt než družstvo. Celkem bylo zpracováno vyúčtování pro 3 807 uživatelů bytových jednotek, kteří hradí zálohy na služby na účet družstva. V případě změny uživatele bytové jednotky v průběhu zúčtovacího období bylo na základě podepsaných odečtu zhotoven vyúčtování na oba uživatele. K předepsaným zálohám byly vyčísleny přeplatky ve výši Kč 8.642 tis. a nedoplatky v Kč 2.173 tis. Před samotným finančním vypořádáním byly provedeny zápočty přeplatků z vyúčtování energií a dlužného nájemného popř. dlužného příslušenství.

Ve lhůtě stanovené pro přijetí reklamací byly zjištěny chyby u konečných spotřebitelů v 14 případech, které se týkaly převážně chybných odečtu. Po odstranění všech chyb provedlo družstvo opravy vyúčtování. V počtu 11 reklamací bylo vyhodnoceno jako neoprávněné. U 3 reklamací byla provedena oprava.

Některým samosprávám se podařilo, ještě před zpracováním vyúčtování, ve stanoveném termínu, doložit na družstvo písemný souhlas všech vlastníků, nevyúčtovávat s jednotlivci krátkodobou zálohu, určenou na krytí nákladů spojených se správou a provozem domu a pozemku (celkový počet 9 SA).

Ke konci sledovaného období nebyly finančně vypořádány - uhrazeny dluhy z toho vyúčtování ve výši Kč 89 tis. Přeplatky a nedoplatky z roku 2017 budou zahrnuty do vyúčtování za rok 2018.

Od 1. července 2018 byly stanoveny nové zálohy na energie, dle skutečné spotřeby roku 2017, s přihlédnutím k vývoji cen (zvýšení) médií, a to o 10 % u tepla a teplé užitkové vody a o 6 % u studené vody.

5.10. Daň z přidané hodnoty

Družstvo je plátcem DPH od roku 1993. Je subjektem, který při hospodaření s bytovým fondem nevykonává podnikatelskou činnost, ale za ostatní svou činnost patří do kategorie podnikatelských subjektů. Nemůže si plně uplatňovat odpočet DPH za přijatá plnění, ale pouze odpočet krácený podle koeficientu, představující podíl mezi zdanitelným plněním a celkovým obratem. Družstvo sestavovalo měsíčně přiznání k dani z přidané hodnoty, vlastní daňová povinnost za rok 2018 představovala odvod Finančnímu úřadu ve výši Kč 7 116 tis. Navýšení vlastní daňové povinnosti vzniklo respektováním novely zákona o DPH, ustanovení přenesení daňové povinnosti (§ 92 zákona). Ve finančním vyjádření představovala přenesená daňová povinnost Kč 3.739 tis. z celkového uváděného odvodu. Z kráceného odpočtu DPH za rok 2018 zůstala v nákladech družstva částka Kč 153 tis.

5.11. Členské záležitosti

| Ke konci sledovaného období družstvo evidovalo 2 256 členů. Hlavní činností v oblasti členských záležitostí byla zejména organizace jarního shromáždění delegátů a podzimního aktivu s funkcionáři samospráv, včetně zdokumentování jejich průběhů a zabezpečení informovanosti členů družstva prostřednictvím předsedů samospráv a delegátů zasláním materiálů z jednání.

Náležitá pozornost byla věnována spolupráci se samosprávami, zejména v zajištění správného průběhu výročních jednání, zápisů z těchto jednání, následné evidence zápisů z výročních schůzí samospráv a jejich kontroly, upozorňování na nedostatky a chyby v zápisech, kontroly členů výborů SA a delegátů v souvislosti s existencí jejich členství, aktualizace evidence členů výborů SA, delegátů a zmocněnců. Nemalá pozornost byla věnována vyřizování požadavků samospráv i jednotlivých členů a jejich žádostí o pomoc při řešení problémů. V případě požadavku ze strany SA byla zajištěna spolupráce při svolávání schůzí, zajištění prezence a pomoc, jak při zajištění řádného průběhu schůze, tak i při zpracování zápisů schůze.

Při vzniku SVJ s právní subjektivitou je pozornost věnována provedení změn v evidenci výborů samospráv, delegátů a zmocněnců družstva, v evidenci zápisů z prvních schůzí SVJ a zajištění předávacích protokolů z oblasti ekonomické, technické a organizační.

Rovněž na shromážděních SVJ byla podle obdržených pozvánek zajišťována aktivní účast pracovníků družstva. Na nedostatky při jednáních nebo později v zápisech jsou výbory SVJ neprodleně upozorňováni (správnost prezence, hlasování a schvalování jednotlivých akcí a oprav v domech SVJ).

Usnesením č. 29/4 z jednání představenstva družstva dne 23. 2. 2015 byly pro volební období 2015 – 2019 stanoveny nové volební obvody, a to 69 volebních obvodů pro 112 samospráv.

K 31. 12. 2018 existuje 42 volebních obvodů, vznikem SVJ s právní subjektivitou již 27 volebních obvodů zaniklo. Zvoleno je 33 delegátů, v 9 volebních obvodech není delegát zvolen pro nezájem členů. Tento stav je variabilní, stejně jako v posledních letech vznikem SVJ dochází k postupnému rušení volebních obvodů. Rozhodujícím momentem je i stav převodů bytů do vlastnictví, tento fakt zásadním způsobem ovlivňuje členskou základnu a její rozložení.

V průběhu roku se evidují v operativní evidenci změny v členské základně družstva. Návazně na ukončení členství v družstvu v roce 2018 byla vrácena, popřípadě započtena na úhradu poplatku na správu, majetková účast (základní členský vklad a další členský vklad) bývalým členům družstva ve výši Kč 111 tis.

5.12. Správa BF pro cizí

Družstvo vykonávalo v průběhu roku správu pro 273 SVJ s právní subjektivitou a 6 SVJ bez právní subjektivity.

Pro SVJ bylo vypracováno „Vyúčtování daně z příjmu právnických osob“, kde se vyskytly příjmy podléhající této dani. Vlastníkům bytů v SVJ bylo na jejich žádost vypracováno „Potvrzení o zdanitelných příjmech za rok 2017“ z titulu příjmu z pronájmu nebytových prostor nebo společných částí domu. V SVJ bylo fyzickým osobám vystaveno „Potvrzení o zdanitelných příjmech za rok 2017“ (zálohová daň) a zároveň bylo vypracováno a v daném termínu odesláno na finanční úřad „vyúčtování této zálohové i „srážkové daně“.

V roce 2018 začalo družstvo vykonávat správu pro třináct a dvě cizí SVJ (213, 371, 401, 429, 448, 453, 457, 450, 268, 440, 443, 598, 632 a cizí 718 a 719). V průběhu sledovaného období bylo ustanoveny 18 SVJ, ke konci roku bylo podepsáno z těchto vzniklý SVJ dvanáct smluv o správě, u zbývajících šesti SVJ byla ke konci roku smlouva o správě v jednání. V průběhu roku 2018 byla ukončena správa SVJ 288, 433 a 449.

Příjem ze zajišťování správy cizím subjektům představoval tržbu družstva v Kč 9.779 tis.

5.13. Finanční, daňové a pokladní služby

V sledovaném období se na družstvo obrátilo s pomocí vypracování daňového přiznání k dani z nemovitých věcí 18 nových vlastníků. Za tuto službu bylo vybráno na poplatcích Kč 2,3 tis. Na žádost poplatníků bylo vystaveno a rozesláno „Potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti a funkčních požitků za rok 2017“ pro potřebu zpracování Přiznání k dani z příjmu fyzických osob. Příjmy plynuly z dohod a z funkčních požitků evidovaných a účtovaných v oblasti bytového hospodářství družstva. V pokladně družstva bylo vystaveno 2 248 ks dokladů, z nichž převážná většina příjmových dokladů se vázala k platbám za služby spojené s bydlením. Tato služba je v pokladně zpoplatněna. Největší finanční příjem do pokladny byl při převodech užívacích práv a při splácení mimořádné splátky investičního úvěru při převodu bytu do osobního

vlastnictví. Maximální denní počet veškerých vystavených pokladních dokladů ve sledovaném období dosáhl počtu 63 ks.

Prodány byly ceniny, a to poštovní známky za Kč 76 tis. a kolkové známky v hodnotě Kč 166 tis., celková provize z této činnosti představovala pro družstvo tržbu Kč 7 tis.

Prostřednictvím pokladny družstva byly samosprávám poskytnuty zálohy v hotovosti na drobné opravy, údržbu a provoz domu v celkové výši Kč 17 tis., tyto byly na konci roku rádně vyúčtovány.

5.14. Organizace, vnitřní legislativa a kontrola

V uplynulém období byly novelizovány 02 – Organizační řád – část B: „Organizační struktura“, 02 – Organizační řád – část D: „Funkční schémata“ a 02 – Organizační řád – část E: „Soubor popisů pracovních funkcí“, dále se pokračovalo v aktualizaci systému vnitřních předpisů družstva. Vydány byly následující OS: č.11/02 „Řídicí akty platné k 1. 1. 2018“, č.12/05 „Ochrana osobních údajů a jejich zpracování“, č.52/03 „Pravidla pro odměňování dělníků a pracovníků havarijní služby“. Z dalších řídicích aktů platných k 31. 12. 2018 byly zpracovány a vydány tři příkazy a jedno rozhodnutí ředitele družstva.

V průběhu roku byly připraveny a rozeslány další tři čísla nepravidelně vycházejícího „IN - informace a pokyny“ pro subjekty, právnické osoby - společenství vlastníků jednotek, jimž družstvo zajišťuje převážně komplexní správu domu (technické záležitosti, ekonomika, legislativa).

Ve formě článků byly pro členskou základnu zajištěny informace v družstevním „Zpravodaji A-Z“. Pro pracovníky družstva byly zajištěny informace prostřednictvím měsíčně vydávaného „Informačního věstníku“.

V součinnosti třetích osob družstvo průběžně vyřizovalo dotazy a požadavky úřadů, vydávání potvrzení členům nebo zaměstnancům pro úřady, jako jsou notář, soud, stavební spořitelny, finanční úřady, magistrát, cizinecká policie, zdravotní pojišťovny, správa sociálního pojištění, bankovní ústavy, atd.

Veškerá organizační, hospodářská a finanční činnost byla průběžně kontrolována ekonomickou a kontrolní komisí družstva, které předkládaly svá vyjádření představenstvu družstva, a to pak shromáždění delegátů. Tímto

způsobem byla realizována kontrola zástupců členské základny nad prací správy družstva.

5.15. Stížnosti

V oblasti vyřizování stížností byly ve sledovaném období družstvu doručeny celkem 2 stížnosti. Podle obsahu stížnosti byl zvolen postup při jejím vyřízení, a to buď prošetřením a předvoláním osoby, na kterou byla stížnost podána, nebo ve spolupráci s dalšími odděleními družstva byl obsah stížnosti prověřen a byla zjednána náprava. O výsledku jednání byl stěžovatel informován. V první stížnosti reagoval vlastník bytu a garáže (nečlen družstva) na některé body zápisu ze shromáždění vlastníků. Druhá stížnost se týkala nesouhlasu vlastníka bytu (nečlena družstva) se schváleným typem zábradlí a jeho výplně – požadavek na projednání v kontrolní komisi družstva.

Přehled stížností podle věcné problematiky

Charakter stížnosti	Přijato	Vyřízeno	Zůstává	Poznámka
Porušování domovního řádu, soužití v domě				
Technické problémy	1	1		
Stížnosti na práci družstva				
Financování, vyúčtování, úhrady				
Řízení samospráv	1	1		
Ostatní - všeobecné				
CELKEM	2	2		

6. Majetek a jeho krytí – rozvaha

Stav k 31.12.

Údaje v tis. Kč	netto	2018	2017
Aktiva celkem		611.602	730.495
Pohledávky za upsaný kapitál			
Dlouhodobý majetek		393.634	442.495
- Dlouhodobý nehmot. majetek		0	0
- Dlouhodobý hmotný majetek		393.634	442.495
- Dlouhodobý finanční majetek		0	0
Oběžná aktiva		217.626	287.790
- Zásoby		1.063	1.044
- Dlouhodobé pohledávky netto		25.613	28.369
- Krátkodobé pohledávky netto		73.826	98.608
- Krátkodobý finanční majetek		117.124	159.769
Časové rozlišení		342	210
Pasiva celkem		611.602	730.495
Vlastní kapitál		373.616	418.913
- Základní kapitál		90.529	99.160
- Kapitálové fondy		263.087	299.885
- Fondy tvořené ze zisku		19.727	19.509
- HV minulých let		0	0
- HV účetního období		273	359
Cizí zdroje		237.597	311.118
- Rezervy		13.868	12.330
- Dlouhodobé závazky		150.768	207.277
- Krátkodobé závazky		72.961	91.511
- Bankovní úvěry a výpomoci		37.951	46.702
Časové rozlišení		389	464

V přiložené „Příloze k účetní závěrce“ je popsáno nedodržení meziroční kontinuity, bilance (rok 2017 na rok 2018).

7. Struktura výsledků hospodaření – výkaz zisků a ztrát

Údaje v tis. Kč	stav k 31.12.	
	2018	2017
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	34.298	33.033
Tržby za prodej zboží	0	0
Výkonová spotřeba	48.586	42.743
Náklady vynaložené na prodané zboží	0	0
Spotřeba materiálu a energie	4.430	3.625
Služby	44.156	39.118
Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	0
Aktivace	-1.046	- 1.535
Osobní náklady	25.556	24.739
Mzdové náklady	19.915	19.411
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění a ostatní náklady	5.641	5.328
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	5.435	5.111
Ostatní náklady	206	217
Úprava hodnot v provozní oblasti	1.473	1.374
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	1.521	1.604
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	1.521	1.558
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku-dočasné	0	46
Úpravy hodnot zásob	0	0
Úpravy hodnot pohledávek	-48	-230
Ostatní provozní výnosy	45.277	44.099
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	75	3.004
Tržby z prodeje materiálu	80	114
Jiné provozní výnosy	45.122	40.981
Ostatní provozní náklady	4.409	8.180
Zústatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0	263
Zústatková cena prodaného materiálu	67	94
Daně a poplatky v provozní oblasti	2.346	2.613

Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích ob.	850	3.650
Jiné provozní náklady	1.146	1.560
Provozní výsledek hospodaření	597	1.631
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Ostatní výnosy z podílů	0	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Ostatní výnosy z ostatního dlouhodob. finančního majetku	0	0
Náklady související s ostatním dlouhodob. finančním m.	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	554	454
Výnosové úroky a podobné výnosy-ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	554	454
Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
Nákladové úroky a podobné náklady	610	935
Nákladové úroky a podobné náklady-ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Ostatní nákladové úroky a obdobné náklady	610	935
Ostatní finanční výnosy	332	525
Ostatní finanční náklady	244	286
Finanční výsledek hospodaření	32	-242
Výsledek hospodaření před zdaněním	629	1.389
Daň z příjmu za běžnou činnost	356	1.030
- splatná	356	1.030
- odložená	0	0
Výsledek hospodaření po zdanění	273	359
Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období	273	359
Čistý obrat za účetní období	80.461	78.111

Celkový výsledek hospodaření družstva byl vykázán za rok 2018 jako zisk po zdanění ve výši Kč

Jednotlivá střediska družstva se na hospodaření podílela takto:

<i>Název střediska</i>	<i>účetní hospodářský výsledek v Kč</i>
Správa družstva	351.114,33
Provoz družstva	159.830,52
Samosprávy – bytový fond	0
Samosprávy – nebytový fond	118.554,--
Celkem zisk před zdaněním	629.498,85

Samosprávy za svůj bytový fond nevykazují účetní hospodářský výsledek, neboť náklady spojené se správou a provozem domu jsou plně kryty ze záloh, tvořených nájemci i vlastníky bytových jednotek.

Hospodářský výsledek za nebytové prostory samospráv představuje předpis daně z příjmu z tržeb z pronájmu, když vlastní „netto tržba“ je přeúčtována ve prospěch zdrojů samospráv.

8. Návrh na rozdělení čistého zisku za rok 2018 v Kč

- Příděl do zajišťovacího fondu družstva	123.388,85
- Příděl do sociálního fondu družstva	150.000,--

Příděl do sociálního fondu družstva má vazbu na Kolektivní smlouvu uzavřenou na rok 2019.

Návrh na rozdělení zisku dosaženého za rok 2018 bude předložen ke schválení shromáždění delegátů, svolaného na čtvrtok 6. června 2019.

9. Vývoj po roce 2018

Po ukončení prací spojených se sestavením účetní závěrky za rok 2018 nedošlo v organizaci, hospodaření a financování potřeb družstva k žádným podstatným změnám, v jejichž důsledku by se změnil pohled na jeho majetek a finanční situaci. Družstvo, vzhledem ke svému postavení, nevyvíjelo žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje. Respektovalo obecně platná pravidla v oblasti ochrany životního prostředí.

Pro nadcházející období se předpokládají konané činnosti družstva, bez výrazných změn. Dojde k dalšímu přesunu převahy správy cizího majetku – bytového fondu, oproti vlastnímu v souvislosti s převody, každoročně se předběžně předpokládá cca 200 bytů do osobního vlastnictví členům, nájemcům, dle platné legislativy. Legislativně je zajištěn bezplatný převod bytů členům družstva do 31. prosince 2020. Vlivem přechodu majetku družstva do osobního vlastnictví členů, z vystavěných bytových družstevních domů v cca 84% „společenství“, samostatných právnických osob. Ve většině těchto společenství vykonává družstvo kompletní správu. Správa, kterou se rozumí poskytování služeb technického charakteru (provoz domu, opravy, údržba), ekonomických činností (účetnictví, kalkulace nákladů na bydlení, financování) a v neposlední řadě organizačních a právních služeb je nabízena i právním subjektům cizím, nevzniklých z družstevní výstavby.

Družstvo je po ekonomické stránce na solidní úrovni, finanční situace je stabilizována, plní všechny své závazky vůči státní správě a finančním institucím. Tento stav vyžaduje stálou pozornost.

Družstvo se i nadále bude důsledně věnovat vymáhání pohledávek, zejména neplatičů vlastníků, které stávající legislativa „zvýhodňuje“ v celém procesu vymáhání, před dlužníky nájemci.

S ohledem na snižující se správu vlastního a správu cizího majetku mění družstvo organizaci práce, dochází ke slučování funkcí mezi stávající zaměstnance. Proces snižování počtu vlastních zaměstnanců se v roce 2019 nepředpokládá.

V Pardubicích, 26. 3. 2019
Marta Pajlová - ekonomický náměstek



Zpráva nezávislého auditora

o auditu účetní závěrky sestavené k 31.12.2018 v družstvu
Stavební bytové družstvo Družba Pardubice, IČO: 00044997
se sídlem Pardubice, Jiřího Potůčka 259, PSČ 530 09
určená pro členy družstva

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva Stavební bytové družstvo Družba Pardubice (dále jen „Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z Rozvahy k 31.12.2018, Výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2018 a Přílohy k této účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a dalších vysvětlujících informací. Údaje o Družstvu jsou uvedeny v Příloze k této účetní závěrce.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo Družba Pardubice k 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisů je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Družstvu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Družstva.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzuji, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povídali o tom, zda na základě poznatků a povědomí o Družstvu, k nímž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Představenstvo Družstva jako statutární orgán družstva Stavební bytové družstvo Družba Pardubice odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Družstva povinno posoudit, zda je Družstvo schopno nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy plánuje představenstvo Družstva zrušení Družstva nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora

Naším cílem je získat příměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Příměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodu nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Družstva relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, příměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti předseda představenstva Družstva uvedl v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky předsedou předslavenstva Družstva a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybňovat schopnost Družstva nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Družstva nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naši povinností je informovat představenstvo Družstva mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Verifikace SUED a.s.
ev. č. KA ČR 571
Ing. Ivana Hubáčková
statutární auditor, ev. č. KA ČR 2099

V Pardubicích dne 26.března 2018



**ROZVAHA
(BALANCE)
31.12.2018**
(v celých tisících Kč)

IČ	
00044997	

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

SBD DRUŽBA Pardubice

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

J.Potůčka 259

Pardubice II

530 09

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 74)	001	647 842	-36 240	611 602	730 495
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 14 + 27)	003	427 575	-33 941	393 634	442 495
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 až 11)	004	3 170	-3 170	0	0
B. I. 1	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005	0	0	0	0
2	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006	1 770	-1 770	0	0
2.1	Software	007	1 770	-1 770	0	0
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
3	Goodwill	009	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	1 400	-1 400	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12 + 13)	011	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 + 24)	014	424 405	-30 771	393 634	442 495
B. II. 1	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	416 487	-23 942	392 525	441 464
1.1	Pozemky	016	19 501	0	19 501	21 171
1.2	Slavby	017	396 966	-23 942	373 024	420 293
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	7 897	-6 829	1 068	1 031
3	Oceňovací rozdíl k nabýtému majetku	019	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 + 22 + 23)	020	0	0	0	0
4.1	Pěstiteelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	41	0	41	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	41	0	41	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	0	0	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	0	0	0	0
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	0	0	0	0
2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	0	0	0	0
3	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	0
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034	0	0	0	0
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0

označ	AKTIVA	řád	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto	
			c	Brutto 1	Korekce 2		
a	b						
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 68 + 71)	037		219 925	-2 299	217 626	287 790
C. I.	Zásoby (ř.39 + 40 + 41 + 44 + 45)	038		1 063	0	1 063	1 044
C. I. 1	Matérájl	039		1 063	0	1 063	1 044
2	Nedokončená výroba a polotovary	040		0	0	0	0
3	Výrobky a zboží (ř.42 + 43)	041		0	0	0	0
3.1	Výrobky	042		0	0	0	0
3.2	Zboží	043		0	0	0	0
4	Mladá a oslavní zvlášta a jejich skupiny	044		0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045		0	0	0	0
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57)	046		101 738	-2 299	99 439	126 977
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047		25 613	0	25 613	28 369
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048		0	0	0	0
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049		0	0	0	0
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050		0	0	0	0
1.4	Odozená daňová pohledávka	051		0	0	0	0
1.5	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052		25 613	0	25 613	28 369
1.5.1	Pohledávky za společníky	053		0	0	0	0
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054		2 072	0	2 072	2 075
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055		0	0	0	0
1.5.4	Jiné pohledávky	056		23 541	0	23 541	26 294
2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057		76 125	-2 299	73 826	98 608
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058		42 809	-2 093	40 716	57 806
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059		0	0	0	0
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060		0	0	0	0
2.4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061		33 316	-206	33 110	40 802
2.4.1	Pohledávky za společníky	062		3	0	3	8
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063		0	0	0	0
2.4.3	Stál - daňové pohledávky	064		344	0	344	0
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065		20 518	0	20 518	15 692
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066		0	0	0	0
2.4.6	Jiné pohledávky	067		12 451	-206	12 245	25 102
C. III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 69 +70)	068		0	0	0	0
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069		0	0	0	0
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070		0	0	0	0
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 72 +73)	071		117 124	0	117 124	159 769
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	072		193	0	193	169
2	Peněžní prostředky na účtech	073		116 931	0	116 931	159 600
D. I.	Časové rozlišení aktív (ř. 75 až 77)	074		342	0	342	210
D. I.	Náklady příštích období	075		42	0	42	65
D. II.	Komplexní náklady příštích období	076		0	0	0	0
D. III.	Příjmy příštích období	077		300	0	300	145

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 79 + 101 + 141)	078	611 602	730 495
A.	Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 - 100)	079	373 616	418 913
A. I.	Základní kapitál (ř. 81 až 83)	080	90 529	99 160
1	Základní kapitál	081	90 529	99 160
2	Vlastní podíly (-)	082	0	0
3	Změny základního kapitálu	083	0	0
A. II.	Ážio a Kapitálové fondy (ř. 85 + 86)	084	263 087	299 885
A. II. 1	Ážio	085	0	0
2	Kapitálové fondy (ř. 87 až 91)	086	263 087	299 885
2.1	Ostatní kapitálové fondy	087	263 087	299 885
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	088	0	0
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	089	0	0
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090	0	0
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091	0	0
A. III.	Fondy ze zisku (ř. 93 + 94)	092	19 727	19 509
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	093	6 000	6 000
2	Statutární a ostatní fondy	094	13 727	13 509
A. IV.	Výsledek hospodaření mlnulých let (+/-) (ř. 96 až 98)	095	0	0
A. IV. 1	Nerozdelený zisk minulých let	096	0	0
2	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	0	0
3	Jiný výsledek hospodaření mlnulých let (+/-)	098	0	0
A. V. 1	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) <i>/ř.01 - (+ 80 + 84 + 92 + 95 + 100 + 101 + 141)/</i>	099	273	359
2	Rozhodnuto o zálohách na výplatě podílu na zisku (-)	100	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 102 + 107)	101	237 597	311 118
B. I.	Rezervy (ř. 103 až 106)	102	13 868	12 330
B. I. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	103	0	0
2	Rezerva na daň z příjmů	104	0	0
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105	0	0
4	Ostatní rezervy	106	13 868	12 330
C.	Závazky (ř. 108 + 123)	107	223 729	298 788
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 109 + 112 až 119)	108	150 768	207 277
C. I. 1	Vydané dluhopisy (ř. 110 + 111)	109	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	110	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	111	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	112	37 951	46 702
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	112 723	160 430
4	Závazky z obchodních vztahů	114	0	0
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	115	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	117	0	0
8	Odložený daňový závazek	118	0	0
9	Závazky - ostatní (ř. 120 až 122)	119	94	145
9.1	Závazky ke společníkům	120	94	145
9.2	Dohadné účty pasivní	121	0	0
9.3	Jiné závazky	122	0	0

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 124 + 127 až 133)	123	72 961	91 511
C. II. 1	Vydané dluhopisy (ř. 125 + 126)	124	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	125	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	126	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	127	0	0
3	Krátkodobé přijaté zálohy	128	67 226	80 025
4	Závazky z obchodních vztahů	129	1 247	2 568
5	Krátkodobé směnky k úhradě	130	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	132	0	0
8	Závazky - ostatní (ř. 134 až 140)	133	4 488	8 918
8.1	Závazky ke společníkům	134	0	0
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	135	0	0
8.3	Závazky k zaměstnancům	136	1 174	1 234
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	504	534
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	138	2 251	3 954
8.6	Dohadné účty pasivní	139	3	3
8.7	Jiné závazky	140	556	3 193
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 142 + 143)	141	389	464
D. I.	Výdaje příštích období	142	388	463
D. II.	Výnosy příštích období	143	1	1

Sestaveno dne: 26.3.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	Stavební bytové družstvo PARDU 520 09 Pardubice, ul. J. P.
Právní forma účetní jednotky: družstvo	Předmět podnikání: správa bytového fondu	

26 -03- 2019



Zpracováno v souladu s vyhláškou č.
500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31.12.2018

(v celých tisících Kč)

DRUHOVÉ ČLENĚNÍ

IČ
00044997

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

SBD DRUŽBA Pardubice

Šídelo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

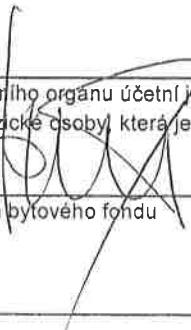
J.Potůčka 259

Pardubice II

530 09

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	01	34 298	33 033
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	03	48 586	42 743
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	4 430	3 625
3.	Služby	06	44 156	39 118
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	-1 046	-1 535
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	09	25 556	24 739
1.	Mzdové náklady	10	19 915	19 411
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	5 641	5 328
2. 1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	5 435	5 111
2. 2	Ostatní náklady	13	206	217
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	1 473	1 374
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	1 521	1 604
1. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 521	1 558
1. 2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	46
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-48	-230
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	20	45 277	44 099
III. 1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	75	3 004
2	Tržby z prodaného materiálu	22	80	114
3	Jiné provozní výnosy	23	45 122	40 981
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	4 409	8 180
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	263
2.	Zůstatkové cena prodaného materiálu	26	67	94
3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	2 346	2 613
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	850	3 650
5.	Jiné provozní náklady	29	1 146	1 560
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	597	1 631

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)	31	0	0
IV. 1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)	35	0	0
V. 1	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
2	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	39	554	454
VI. 1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	554	454
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	610	935
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	610	935
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	332	525
K.	Ostatní finanční náklady	47	244	286
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	32	-242
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	629	1 389
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	356	1 030
1.	Daň z příjmů splatná	51	356	1 030
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	53	273	359
M.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	273	359
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	56	80 461	78 111

Sestaveno dne: 26.3.2019	Podpisový zápis statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový zápis fyzické osoby, která je účetní jednotkou  DRUŽSTVO PARDOUBICE 530 09 Pardubice, ul. J. Pottůvka 730
Právní forma účetní jednotky: družstvo	Předmět podnikání: správa bytového fondu

Příloha k účetní závěrce

pro podnikatele sestavované v plném rozsahu
k 31. 12. 2018

Údaje přílohy vycházejí z účetních záznamů účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní záznamy) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

1. Obecné údaje

Popis účetní jednotky

Název:	Stavební bytové družstvo Družba Pardubice
Sídlo:	Pardubice, Jiřího Potůčka 259, PSČ 530 09
Identifikační číslo:	00044997
Právní forma:	družstvo
Datum vzniku společnosti:	7. 10. 1959
Předmět činnosti zapsaný v OR:	převažujícím předmětem podnikání je správa objektů s bytovými a nebytovými prostory
Změny a dodatky provedené v účetním období v OR:	nebyly provedeny
Rozvahový den:	31. 12. 2018

Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období:

		organizační číslo
Představenstvo		
Ředitel družstva	100	
	220	sekretariát, IT oddělení organizačně právní
	410	technické oddělení
Úsek ekonomický	300	
	310	ekonomický náměstek oddělení účetnictví

Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:

Příjmení		Funkce
Představenstvo:		
Ing. Váňa	Miroslav	předseda
Ing. Fedák	Josef	místopředseda
JUDr. Lebeda	Miloš	člen
Ing. Ondra	Jiří	člen
Ing. Jirásek	František	člen
Ing. Pozděna	Jan	člen
Smetana	Jan	člen
Kontrolní komise:		
Kout	Bohumil	předseda
Ing. Hajn	Jaroslav	místopředseda
Ing. Weisbauer	František	člen
Pecháčková	Blanka	člen
Bečková	Alena	člen

Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech

Ve sledovaném období, tak jako v minulosti, nemělo družstvo smluvní spoluúčast v jiných společnostech.

Zaměstnanci družstva, osobní náklady

	Počet zaměstnanců celkem		Z toho řídících pracovníků	
	Sledované účetní období	Předchozí účetní období	Sledované účetní období	Předchozí účetní období
Průměrný počet zaměstnanců	42	42	1	1
Mzdové náklady	19 363	18 843	1 224	1 080
Odměny členům orgánů společnosti a družstva	552	568	0	0
Náklady na sociální zabezpečení	5 435	5 111	416	416
Sociální náklady	206	217	7	8
Osobní náklady celkem	25 598	24 781	1 648	1 505

Poskytnutá peněžitá či jiná plnění

Členům volených orgánů nebyla poskytována žádná peněžní ani jiná plnění s výjimkou ředitele družstva, který je vedle volené funkce předsedy představenstva v pracovně právním vztahu k družstvu, je pověřený řízením společnosti a je mu poskytováno užívání služebního osobního automobilu k soukromým účelům. Vše v souladu s uzavřenou dohodou respektující ustanovení zákona č. 586/92 Sb. o daních z příjmů a organizační směrnici družstva č. 52/02 o odměňování členů orgánů družstva, kterou schválil nejvyšší orgán družstva, shromáždění delegátů, na svém jednání dne 4. 6. 2014.

2. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování a odpisování

Předkládaná účetní závěrka družstva byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a na základě vyhlášky č. 500/2002 Sb., ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, určené jednotkám, které jsou podnikateli.

2.1. Způsob ocenění majetku

Účtování jednotlivých druhů zásob

Družstvo nakupuje a skladuje materiálové zásoby určené především pro opravy a údržbu bytového fondu – ocenění je prováděno způsobem A.

Ocenění jednotlivých druhů zásob

Nakupované zásoby jsou oceňovány ve skutečných pořizovacích cenách, které zahrnují:

- nákupní cenu,
- vedlejší pořizovací náklady

Úbytky zásob ze skladu se oceňují ve skutečných pořizovacích cenách.

Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností

Družstvo nevlastní žádný majetek vytvořený vlastní činností.

2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka neoceňovala majetek pomocí reprodukční pořizovací ceny.

2.3. Vedlejší pořizovací náklady zahrnované do ocenění zásob

Součástí ocenění zásob jsou též vedlejší pořizovací náklady, to jsou náklady na jejich pořízení, kterými jsou přepravné, balné, manipulační poplatky a pod.

2.4. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období, důvody změn, vyčíslení peněžních částeck

Ve sledovaném účetním období nedošlo v účetní jednotce oproti předcházejícímu období k žádné změně v postupech účtování, oceňování a odpisování.

2.5. Informace o odchylkách od metod podle §7 odst. 5 zákona o účetnictví s uvedením jejich vlivu na majetek, závazky, finanční situaci a výsledek hospodaření

Mezi rokem 2017 a 2018 není dodržena meziroční kontinuita bilance (rozvahy) družstva. Důvodem nedodržení meziroční kontinuity je provedení delimitace aktiv a pasiv v souvislosti a návazným vznikem „Společenství vlastníků jednotek“ (dále jen SVJ) podle zákona č. 72/94 Sb. platného do 31. 12. 2013, či ustanovením dle NOZ č.89/2013 Sb. účinného od 1. 1. 2014. Nedodržení kontinuity je doloženo přehledem, který tvoří samostatnou přílohu k této příloze k účetní závěrce.

2.6. Opravné položky k majetku

Druh opravné položky	Způsob stanovení	Zdroj informací k určení výše OP
zákoně	Dle zákona o rezervách	Zákon o rezervách
účetní	Ohradení platby	Předpis pohledávek v účetních knihách družstva

Opravné položky k:	Zůstatek k 1.1.		Tvorba		Zúčtování		Zůstatek k 31. 12.	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
- dlouhodobému majetku	0	46	46	0	0	46	46	0
- zásobám								
- dlouh. finanč. majetku								
- pohledávkám-insolven.								
- pohledávkám - ostatní	3 219	2 989	287	0	517	690	2 989	2 299

2.7. Odpisování, způsob stanovení odpisových plánů, odpisové metody

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je odpisován podle odpisového plánu. Vykázané účetní odpisy jsou zúčtovány v úrovni odpisů daňových podle zákona 586/92 Sb. o dani z příjmu ve znění pozdějších předpisů.

Dlouhodobý nehmotný majetek představuje software a užívaci právo k nebytovému prostoru v ul. Karla IV. Dlouhodobý nehmotný majetek je plně odepsán. Oproti minulým rokům nedošlo ke změně.

Dlouhodobý hmotný majetek je v účetnictví družstva evidován v členění stavby k bydlení a ostatní stavby a movité věci jsou členěny na dopravní prostředky, pracovní stroje a inventář.

Značnou hodnotu majetku družstva představuje ocenění pozemků, z toho pozemků darovaných státem, náležící k bytovému fondu.

Pozemky jsou společně s byty a garážemi postupně převáděny členům družstva, podle jejich požadavků do vlastnictví, podle pravidel daných legislativou.

2.8. Přepočet cizích měn na českou měnu

Družstvo neobchoduje v cizích měnách.

2.9. Stanovení reálné hodnoty majetku závazků

Družstvo nepoužívá ocenění reálnou hodnotou.

3. Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát

Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace družstva

Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období

V roce 2018 nebyla doměřena žádná daň z příjmů za minulá účetní období.

Rozpis odloženého daňového závazku, pohledávky

V roce 2018 družstvo neúčtovalo o odloženém daňovém závazku.

Dlouhodobé bankovní úvěry

Bankovní úvěry družstva na konci období, jejich zůstatek, tvoří nesplacené investiční úvěry poskytnuté pouze na družstevní bytovou výstavbu bývalou Státní bankou československou, kde úroková sazba ve většině případů činila 1% p. a. Těchto úvěrů družstvo eviduje u 44 domů (samospráv). Nejzazší splatnost těchto úvěrů směruje do roku 2033 a týká se dvou domů (SA 464 a SA 465).

Stav úvěrů použitých na částečné krytí nákladů oprav, především vad panelové technologie a zateplení se týká 9 domů – samospráv. Úrokové zatižení se pohybuje v rozmezí od 1,81% do 3,43% p. a. podle obchodních podmínek jednotlivých peněžních ústavů. Všechny nesplacené úvěry jsou v evidenci ČSOB a.s. Nejzazší splatnost těchto úvěrů směruje do roku 2028 a týká se dvou domů (SA 268 a SA 391).

Zajištění úvěrů je dáno zejména zástavním právem a prohlášením ručitele těch bytů, na krytí nákladů oprav domů, na tyto byty připadající.

Všechny úvěry družstvo rádně a včas splácí.

Rozpis nesplacených úvěrů (zůstatek k 31. 12. 2018)

Úvěr	Poskytovatel	sledované období	minulé období
Na výstavbu	ČSOB	23 161	27 268
Na opravy	ČSOB	14 790	19 434

Přijaté dotace

Družstva přijalo dotace poskytnuté peněžními ústavy na úhradu úroků z úvěrů poskytnutých na opravy vad panelové technologie a zateplení. Tyto finanční zdroje jsou dle vnitrodružstevního předpisu přeúčtovány do zdrojů dlouhodobé zálohy určené k financování oprav a údržby společných částí domu a to těch domů, které úvěr splácejí.

K dnešnímu dni je stále družstvem podepsaná v roce 2008 jedna jediná smlouva s ČMZRB o poskytnutí bankovní záruky k úvěru na opravy vad panelové technologie.

Rozpis přijatých dotací (zůstatek k 31. 12. 2018)

Důvod dotace	Poskytovatel	sledované období	minulé období
Dotace na úhradu úroků z úvěrů	ČSOB	73	83
Dotace na úhradu úroků z úvěrů	ČMRZB	1 750	2 485

Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

V období mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky nedošlo v družstvu k žádné významné události.

Hlavní skupiny samostatných movitých věcí a souborů movitých věcí s ohledem na charakter a předmět činnosti

Dlouhodobý hmotný majetek

	Pořizovací cena		Oprávky		Zůstatková cena	
	31. 12. 17	31. 12. 18	31. 12. 17	31. 12. 18	31. 12. 17	31. 12. 18
Budovy, haly, stavby						
Budovy a stavby	443 116	396 966	22 777	23 942	420 339	373 024
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí						
Stroje, přístroje, zařízení	2 338	2 300	2 338	2 300	0	0
Dopravní prostředky	5 739	5 292	4 728	4 238	1011	1054
Inventář a ostatní	305	305	286	290	19	15

Oprávky k hmotnému majetku

	k 1. 1. 18	přírůsty	úbytky	k 31. 12. 18
Budovy, haly, stavby				
Budovy a stavby	22 777	1 165	0	23 942
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí				
Stroje, přístroje, zařízení	2 338	0	38	2 300
Dopravní prostředky	4 728	351	841	4 238
Inventář a ostatní	286	5	0	291

Dlouhodobý nehmotný majetek

	Pořizovací cena		Oprávky		Zůstatková cena	
	31. 12. 17	31. 12. 18	31. 12. 17	31. 12. 18	31. 12. 17	31. 12. 18
Software	1 770	1 770	1 770	1 770	0	0
Ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0
Jiný dl. nehmotný majetek	1 400	1 400	1 400	1 400	0	0

Přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku dle hlavních skupin v návaznosti na rozvahu k 31. 12. 2018

Skupina majetku	Pořizovací ceny k 1. 1. 2018	Zůstatkové ceny k 1. 1. 2018	Přírůstky PC	Úbytky PC	Pořizovací ceny k 31. 12. 2018	Zůstatkové ceny k 31. 12. 2018
Pozemky	21 171	21 171	0	1 670	19 501	19 501
Stavby	443 115	420 339	1 667	47 816	396 966	373 024
Movité věci	8 383	1 030	393	879	7 897	1 068
Dlouhodobý nehmotný majetek	3 170	0	0	0	3 170	0
Celkem	475 839	442 540	2 060	50 365	427 534	393 593

Hmotný majetek zatižený zástavním právem

Majetek družstva zatižený zástavním právem představují družstevní obytné domy, případně bytové jednotky, jejichž bydlící (nájemci nebo vlastníci) splácejí investiční úvěr

poskytnutý bankou na výstavbu nebo poskytnuté úvěry na částečné krytí nákladů spojených s opravami, zejména vad panelové technologie a zateplení. Hodnota majetku zatiženého zástavním právem činí podle údajů účetnictví Kč 259.296 tis.

Informace o závazcích k 31. 12. 2018

Celková výše závazků: 223 729 Kč tis.

Dlouhodobé závazky

150.768 Kč tis.

Dlouhodobé závazky představují zůstatky dlouhodobých záloh určených na krytí nákladů na opravy a údržbu bytových domů a na trvalé zálohy k pronajímaným nebytovým prostorům a závazky k úvěrovým institucím.

Krátkodobé závazky 72 961 Kč tis.

Krátkodobé závazky představují zůstatky z obchodních vztahů, závazky k fyzickým a právnickým osobám a krátkodobé přijaté zálohy určené na krytí nákladů spojených s poskytovanými službami spojenými s bydlením a režimem bytových domů.

Vlastní kapitál

Přehled o vlastním kapitálu

	Sledované období	Předešlé období
Základní kapitál	90 529	99 160
Zákonné rezervní fond/Nedělitelný fond	6 000	6 000
Statutární fondy	13 727	13 509
Kapitálové fondy	263 087	299 885
Nerozdelený zisk minulých let	0	0
Neuhrazená ztráta minulých let	0	0
Výsledek hospodaření běžného období	273	359
Vlastní kapitál celkem	373 616	418 913

Hospodářský výsledek

Rozdelení výsledku hospodaření minulého účetního období:

Zisk k rozdelení	Kč	358.962,60
Převod na nerozdelený zisk minulých let	Kč	0
Příděl do zajišťovacího fondu	Kč	258.962,60,--
Příděl do sociálního fondu	Kč	100 000,--

Návrh na rozdelení výsledku hospodaření běžného účetního období:

Zisk k rozdelení	Kč	273.388,85
Převod na nerozdelený zisk minulých let	Kč	0
Příděl do zajišťovacího fondu	Kč	123.388,85
Příděl do sociálního fondu	Kč	150 000,--

Základní kapitál

Základní kapitál je ve výši Kč 1.000 tis. zapsaný, nezapsaný kapitál tvoří základní členské vklady nebydlících a bydlících členů družstva, další členské vklady nebydlících členů a hodnota členských podílů bydlících členů družstva.

Výše základního členského vkladu do 30. 11. 2008 činila Kč 500,-- a dodatečný členský vklad Kč 2.500,--. Shromáždění delegátů konané dne 1. 12. 2008 přijalo změnu stanov, která mimo jiné upravila objem základního členského vkladu na částku Kč 3.000,--

Kapitálové fondy družstva mají tuto specifikaci: fond družstevní bytové výstavby, fond darovaných pozemků a kapitálový fond darů. Jedná se o fondy mající vazbu na majetek bytového hospodářství.

Pohledávky a závazky po splatnosti

Pohledávky po lhůtě splatnosti z obchodních vztahů bez dlužných úhrad spojených s bydlením a pohledávek z vyúčtování

Počet dnů	Sledované období		Minulé období	
	do 180	180-365	365 a více	365 a více
do 180	171	0	93	155
180-365	0	0	0	0
365 a více	93	0	0	93

Závazky po lhůtě splatnosti z obchodních vztahů

Počet dnů	Sledované období		Minulé období	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
do 180	0	0	12	0
180-365	0	0	0	0
365 a více	0	0	0	0

Pohledávky a závazky, které k rozvahovému dni mají lhůtu splatnosti delší než 5 let

Družstvo neeviduje.

Splatné závazky z titulu sociálního a zdravotního pojištění a daňové nedoplatky k rozvahovému dni

Družstvo neeviduje závazky po lhůtě splatnosti plynoucí z odvodů „pojištění“. Družstvo nemá ke konci roku evidovány žádné závazky po lhůtě splatnosti vůči státnímu rozpočtu.

Závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze:

Nejsou.

Informace o celkových nákladech na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské společnosti za účetní období:

Druh služeb	
- povinný audit účetní závěrky	Náklady na povinný audit účetní závěrky činily Kč 75 tis.
- jiné ověřovací služby	Nebyly auditorem poskytnuty
- daňové poradenství	Nebyly auditorem poskytnuty
- jiné neauditorské služby	Nebyly auditorem poskytnuty

Další významné potencionální ztráty, na které nebyla vytvořena rezerva, soudní spory, popis, faktory, odhad finančního účinku

Nejsou známy.

Charakter a obchodní účel operací účetní jednotky, jejichž rizika nebo užitky jsou významné. Finanční dopad uvedených operací na hospodaření účetní jednotky.

Netýká se družstva.

Informace o transakcích, které účetní jednotka uzavřela se sprízněnou stranou, objem těchto transakcí, povaha vztahu se sprízněnou stranou. Informace o významných transakcích uzavřených se sprízněnými stranami, pokud nebyly uzavřeny za běžných obchodních podmínek.

Netýká se družstva.

Tržby z prodeje zboží, výrobků a služeb

	Celkem běžné období	Celkem minulé období
Tržby za prodej zboží	0	0
Tržby z prodeje vlastních výrobků	0	0
Tržby z prodeje služeb	34 298	33 033
Celkem	34 298	33 033

Tržby ve výši Kč 34 298 tis. se týkají vlastních ekonomických služeb poskytovaných pro právnické osoby - SVJ ve výši Kč 9 778 tis., pro fyzické osoby v Kč 92 tis. a služeb pro cizí bytový fond a fyzické osoby, nečleny družstva v Kč 8 188 tis., výše přijatých příspěvků od bydlicích na správu družstva je Kč 5 316 tis., zúčtování přijatých záloh od bydlicích na krytí nákladů provozu domů bylo vykázáno v objemu v Kč 5 957 tis., z tržeb z pronájmu nebytových prostorů a společných částí domů ve výši Kč 4.938 tis., úhrady z ubytovny v Kč 29 tis.

Po datu ukončení prací spojený s se sestavením účetní závěrky za rok 2018, v organizaci, hospodaření a financování poté b druhstva, nedošlo k žádným podstatným změnám, v jejichž důsledku by se změnil počet na jeho majetek a finanční situaci.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 26. 3. 2019

Přílohu k účetní závěrce sestavila: Marta Pajlová

Podpis statutárního zástupce: Ing. Miroslav Váňa

Stavební bytové družstvo
DRUŽSTVA PARDUBICE
580 09 Pardubice, ul. J. P. Šafářka 739

Převodový můstek-delimitace aktiv a pasiv "Společenství vlastníků jednotek" převedených v roce 2018
Doložení meziroční kontinuity účetní bilance (rozvahy) družstva mezi údaji k 31.12.2017 a 1.1.2018.

Stav k 31.12.2017

SA	ř.	AU 324/250	AU 314/700	AU 092/100	AU 475/100	AU 379.600	AU 324/250	AU 314/700	AU 092/100	AU 475/100	AU 379/600
SVJ	a	Dal	MD	Dal	Dal	MD	Dal	MD	Dal	Dal	Dal
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10
213	1	6540,50			2989228,59	2200000,00				795769,09	
268	2	-5385,40			2670643,60					2665258,2	
371	3	-7850,06			941242,72	461000,00				472392,66	
401	4	-10377,58			141974,62	100000,00				31597,04	
429	5	4115,10			16797914,29	15000000,00				1802029,39	
440	6	11590,02			1683884,88					1695474,90	
443	7	16677,48			2595461,62					2612139,10	
448	8	67773,38			2718334,36	2000000,00				725107,74	
449	9	-3514,36			3809144,67					3805630,31	
450	10	11828,25			2555791,70					2567619,95	
453	11	2474,27			2622194,36	2000000,00				624668,63	
457	12	7823,64			4235654,24	3200000,00				1043477,88	
598	13	111,04			401322,64					401433,68	
632	14	-12256,82			453718,92					441462,10	
808	15	46321,6			625391,17	100000,00				571712,77	
Mezisoučet	16	74871,06	0,00	0,00	45241902,38	25061000,00	0,00	0,00	0,00	20255773,44	
Ostatní SA	17	2441252,40	0,00	0,00	115169370,91	-28284296,79	2441252,40	0,00	0,00	115169370,91	28284296,79
Celkem	18	2516123,46	0,00	0,00	160411273,29	-3223296,79	2441252,40	0,00	0,00	115169370,91	48540070,23

Důvodem nedodržení meziroční kontinuity u uvedených účtů mezi roky 2017 a 2018 je provedení delimitace aktiv a pasiv v souvislosti s návazným vznikem společenství pro dům (dále jen SVJ) podle zák. 72/1994 Sb. a zák. 89/2012 Sb. v platném znění. Delimitace je doložena protokoly odsouhlasenými zástupci jednotlivých SVJ sepsaných v roce 2018 (viz příloha).

V Pardubicích dne: 19.12.2018

Vypracovala: I. Vašíčková
Kontrolovala: M. Pajlová

Příloha: 15 listů podle textu


Iva Vašicková
člen představenstva
předseda představenstva


Milada Pajlová
člen představenstva

