

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2017

1. INFORMACE DLE OBCHODNÍHO REJSTRÍKU

Obchodní název: Bytové družstvo Mezírka 16

Sídlo: Petruškova 2764/16, 700 30 Ostrava – Zábřeh

Právní forma: družstvo

Datum zápisu: 17. 6. 2014

Identifikační číslo: 030 33 228

Základní členský vklad: 3.000 Kč

Statutární orgán:

předseda představenstva: Ing. et Ing. Jindřich Haverland, Ph.D.

místopředseda představenstva: Ing. Jiří Rusek

člen představenstva: Vladimír Bardyn

člen představenstva: Mgr. Karel Bělohlavý

člen představenstva: Vojtěch Kubáček

Kontrolní komise:

předseda KK: Simona Michalczyková

místopředseda KK: Andrea Hánová

člen KK: Štefan Albert

Zapsáno: Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr 5308

Předmět činnosti:

- provoz a správa bytového domu, popř. dalších staveb s provozem a správou domu spojených, a pozemku ve vlastnictví družstva a členů družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce, a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,
- poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
- uzavírání smluv o nájmu bytu nebo nebytového prostoru, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, a družstvo jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem (uvedený byt nebo nebytový prostor dále též jen „družstevní byt“ a uvedená budova dále též jen jako „družstevní dům“), o nájmu jiných bytů a nebytových prostorů než družstevních bytů, popř. jiných smluv souvisejících s užíváním uvedených bytů a nebytových prostorů,
- zajišťování správy domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.

Způsob jednání:

Za družstvo jedná člen představenstva samostatně.

2. VÝNOSY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Výnosy bytového družstva jsou tvořeny příjmy z nájemného od členů a nečlenů bytového družstva a příjmy z úroků z běžného účtu, které jsou zároveň předmětem zdanění.

Složka	Vybráno
Nájemné člen (příspěvek do fondu oprav)	969.720,00 Kč
Nájemné nečlen BD	145.176,00 Kč
Splátka úvěru člen BD	1.654.992,00 Kč
Poplatky členů družstva	29.740,00 Kč

Úroky z běžného účtu	474,53 Kč
Úroky ze spořicího účtu	102,38 Kč
Zaokrouhlení	37,73 Kč
Výnosy celkem	2.800.242,64 Kč

Použití výnosů z nájmu:

Členové bytového družstva hradí měsíčně bytovému družstvu nájem – příspěvek do fondu oprav, splátku úvěru a také zálohy za služby spojené s užíváním bytu: teplo, teplá voda, studená voda, osvětlení spol. prostor, výtah a úklid domu.

Toto nájemné je měsíčně účtováno do výnosů BD a průběžně jsou z něj hrazeny běžné provozní a správní náklady BD. V případě kdy v průběhu roku není provedena větší plánovaná oprava, ukončí BD hospodaření běžného roku ziskem, který musí být v příštím období rozdělen v souladu se zákonem o obchodních korporacích a se stanovami bytového družstva.

3. NÁKLADY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Tabulka nákladů je zpracována na základě Výkazu zisku a ztráty, kde jsou jednotlivé náklady rozděleny do skupin podle povahy nákladů. Náklady bytového družstva za rok 2017 jsou tvořeny z převážné většiny opravami a udržováním majetku BD, náklady spojenými se správou a poskytováním externích služeb, tj. výkonů od jiných účetních jednotek.

Skupina	Název skupiny	Náklady
50	Spotřebované nákupy	14.358,00 Kč
51	Služby	186.824,88 Kč
52	Osobní náklady	88.700,00 Kč
53	Daně a poplatky	19.496,00 Kč
54	Jiné provozní náklady	421.001,21 Kč
56	Finanční náklady	27.282,21 Kč
59	Daň z příjmu PO	7.220,00 Kč
-	Náklady celkem	764.882,30 Kč

Podrobný rozpis nákladů BD za rok 2017:

1/2017	Oprava výtahu – stykač	9.062,00 Kč
1/2017	Provoz internetových stránek	726,00 Kč
1/2017	Kontrola požární ochrany	1.402,00 Kč
4/2017	Kopírování technické dokumentace	240,00 Kč
4/2017	Odečty měřidel pro VS 2016	17.155,00 Kč
5/2017	Kontrola plynoinstalace	3.900,00 Kč
6/2017	Náklady z VS 2016 za volný byt	132,88 Kč
9/2017	Stavební práce v domě	43.000,00 Kč
11/2017	Obnova datové schránky	200,00 Kč
11/2017	Výpis z rejstříku	140,00 Kč
12/2017	Deratizace	450,00 Kč
rok 2017	Nákup drobného materiálu	14.358,00 Kč
rok 2017	Poštovné	41,00 Kč
rok 2017	Odměna správci	109.776,00 Kč
rok 2017	Poplatek PODA	600,00 Kč
rok 2017	Mzdové náklady	88.700,00 Kč

rok 2017	Daň z nemovitosti	19.496,00 Kč
rok 2017	Pojištění domu	19.225,00 Kč
rok 2017	Bankovní poplatek	2.862,00 Kč
rok 2017	Splátka úroků z úvěru	421.001,21 Kč
rok 2017	Zaokrouhlení	0,41 Kč
rok 2017	Poplatky SIPO (Česká pošta)	5.194,80 Kč
rok 2017	Celkem	764.882,30 Kč

4. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Pohledávky a závazky BD jsou řádně evidovány a průběžně řešeny. Tabulka uvádí seznam neuhrazených závazků k 31. 12. 2017.

Doklad	Popis	Název dodavatele	Částka	splatnost
2017057	Deratizace	Vladimír Fikáček	450,00 Kč	29.1.2018
2016058	Úklid spol. prostor 12/2017	Karel Hráček	4.865,00 Kč	15.1.2018

Z celkové částky ročních závazků 747.580,41 Kč zbývá zaplatit 5.315,00 Kč. Závazek bude uhrazen v následujícím období.

5. VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ROKU 2017

Bytové družstvo hospodařilo v roce 2017 s účetním ziskem ve výši 934.571,34 Kč. Tento HV bude rozdělen podle pravidel stanovených stanovami BD, jestliže členská schůze nerozhodne jinak.

6. MAJETEK A DALŠÍ FINANCOVÁNÍ CHODU BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Družstvo si pořídilo bytový dům a pozemek pod domem na základě kupní smlouvy se Statutárním městem Ostrava, Městským obvodem Ostrava – Jih, oceněný pořizovací cenou = pozemek a bytový dům se 72 bytovými jednotkami č. 2764/16, jako součásti pozemku, na ulici Petruškova, na parcele č. st. 4601, obec Ostrava č. 554821, k. ú. Zábřeh nad Odrou č. 714305, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný ve veřejném rejstříku = katastr nemovitostí, dne 8. prosince 2014.

Hospodářská činnost BD je financována z pravidelných příspěvků, které jsou součástí úhrad členů družstva a dalších nájemníků v rámci nájemného (tab. 2.1).

Členové a nečlenové bytového družstva hradí pravidelně měsíčně zálohy na služby spojené s užíváním bytové jednotky, která kryjí zejména náklady na dodávky tepla a teplé užitkové vody, náklady na dodávku vody a odvoz odpadních vod, spotřebu společné elektřiny, servis výtahu a úklid společných prostor domu:

Název složky	Výše roční zálohy
Teplo	841.844,00 Kč
TUV	461.490,00 Kč
V/S	521.028,00 Kč
El.energie sp. prostor	62.021,00 Kč
Výtahy	54.201,00 Kč
Úklid sp. prostor	58.924,00 Kč
Celkem	1.999.508,00 Kč

Níže uvedený přehled uvádí náklady za služby spojené s užíváním bytových jednotek uhrazené do 31.12.2017 z účtu bytového družstva.

Název složky	Náklad
Teplo, TUV	786.791,21 Kč
V/S	408.730,00 Kč
El.energie sp. prostor	3.119,93 Kč
Výtahy	38.855,05 Kč
Úklid sp.prostor	58.380,00 Kč
Celkem	1.295.876,10 Kč

Zálohy dodavatelům, které budou zúčtovány s příchozí fakturou:

Složka	Zálohy dodavatelům
Veolia 12/2017	115.100,00 Kč
ČEZ Prodej	33.060,00 Kč

Tyto náklady se mohou ještě zvýšit v roce 2018, jelikož dodavatelé Veolia energie, ČEZ Prodej a OVaK fakturují náklady za konec roku 2017 v roce 2018. Náklady budou zahrnuty do vyúčtování služeb za rok 2017.

Náklady a zálohy za služby spojené s užíváním bytových jednotek budou rozúčtovány dle složek a dle platných předpisů v rámci vyúčtování služeb za rok 2016.

Protokoly z vyúčtování služeb pro jednotlivé nájemníky (uživatelé bytových jednotek) budou předány předsedovi bytového družstva v průběhu dubna 2018.

7. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY NA ÚČTECH A V POKLADNĚ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Bytové družstvo vede svůj běžný bankovní účet u ČSOB. **Zůstatek na běžném bankovním účtu k 31. 12. 2017 činí 1.952.904,87 Kč.** Z tohoto účtu se hradí náklady bytového družstva (fakturace za teplo, teplou užitkovou vodu, studenou vodu, servis výtahu, úklid domu, osvětlení, opravy domu, revize, kontroly, mandátní odměna, pojištění domu, splátka úvěru a další). Na tento účet se pravidelně měsíčně připisují platby SIPO od nájemníků bytového družstva (zálohy za teplo, teplou užitkovou vodu, studenou vodu, elektrickou energii pro osvětlení společných prostor, servis výtahu, úklid spol. prostor, příspěvek do fondu oprav = nájem, splátka úvěru, nájemné od nečlenů BD).

Bytové družstvo vede spořicí bankovní účet u ČSOB. Zůstatek na spořicím bankovním účtu k 31. 12. 2017 činí 504.933,43 Kč.

Dále bytové družstvo vede pokladní hotovost. **Konečný stav k 31. 12. 2017 je 53.321,- Kč.** Tato hotovost se používá na úhradu drobných nákladů BD (nákup kancelářských potřeb, materiálu na drobné opravy, poštovné, poplatky za telefony, poplatky na úřadech: př. kolky atd.).

V roce 2014 si zajistilo bytové družstvo úvěr na koupi domů u ČSOB. **Zůstatek nesplaceného úvěru k 31. 12. 2017 činí 28.724.262,18 Kč.**

8. PRAVIDELNÉ REVIZE A KONTROLY

V roce 2017 byla provedena revize elektroinstalace, kontrola plynu a kontrola požární ochrany a hydrantů.

9. PŘEHLED VÝNOSŮ A NÁKLADŮ PRO ROK 2018

V roce 2018 budou předpokládané výnosy dosahovat výše cca 969.000,- Kč (fond oprav), 1.654.000,- Kč (splátka úvěru), 145.000,- Kč (nájemné od nečlenů BD), cca 600,- Kč (kladné úroky z běžného bankovního účtu). Nedojde-li k navýšení nebo snížení plateb.

Předpokládané náklady v roce 2018:

- pravidelné revize a kontroly,
- porevizní opravy,
- odměna správci – Martina Těprová,
- odečty měřidel,
- výměna vodoměrů na teplou a studenou vodu (mokroběžné, antimagnetické),
- výměna nosných lan a trakčního kola výtahu výrobního čísla 3296/04 (velký výtah),
- daň z nemovitostí,
- splátka jistiny úvěru,
- úhrada úroků z úvěru,
- pojištění domu,
- mzda statutárního orgánu a KK,
- odpisy majetku,
- a jiné náklady (plánované opravy, drobné nákupy, poplatky za telefon, poštovné, bankovní poplatky atd.).

Výše nákladů se odvíjí od aktuálních tržních cen prací a služeb.

Daň z příjmů právnických osob

V roce 2017 je sazba daně z příjmů právnických osob 19 %. Této dani podléhá příjem družstva z kapitálového majetku a výnosy bytového družstva. Celková daňová povinnost družstva za rok 2017 je **7.220,00 Kč**.

Zpracovala: Martina Těprová
13.2.2018