

# Stavební bytové družstvo Rožnov

## V ý r o č n í z p r á v a z a r o k 2 0 1 4



---

Mgr. Josef Mareš  
předseda představenstva



---

Miloslav Plesník  
člen představenstva

PROJEDNÁNO A SCHVÁLENO PŘEDSTAVENSTVEM DNE 28. DUBNA 2015

## Část I Základní údaje

Obchodní jméno:	Stavební bytové družstvo Rožnov
Sídlo:	Rožnov pod Radhoštěm, Čs. armády 1686
IČO:	00 05 37 32
Právní forma:	Družstvo
Statutární orgán:	Představenstvo - v počtu 7 členů
Spisová značka:	DrXXII 39 vedená u Krajského soudu v Ostravě

### Představenstvo

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

### Kontrolní komise

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

### Vedení SBD Rožnov

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

### Úřední hodiny SBD Rožnov

pondělí	8.30 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin
středa	8.30 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin

### Pokladna SBD Rožnov

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

## Část II Zpráva představenstva o činnosti v roce 2014 a do 28.4.2015

- 1) V roce 2014 došlo k významným změnám vyvolaným změnou právního prostředí. V průběhu roku se postupně objevovaly nedostatky a nedomyšlenosti nového práva včetně doprovodných zákonů a vyhlášek, které mohou komplikovat řádný běh správy domů. Jedním ze zásadních problémů je otázka výkladu paragrafů 1195 a 1197 zákona č. 89/2012 Sb. Zákon občanský zákoník (dále ObčZ.), které komplikují možnosti bezproblémového financování rekonstrukcí a modernizací formou úvěrů a to tak, že tyto úvěry nemůže nově pojaté SVJ převzít.
- 2) V návaznosti na výše uvedený stav legislativy je nutné zmínit, že jsme v roce 2014 provedli založení SVJ v domech kde náš podíl klesl pod polovinu u domů 1354, 1733, 1654. Do roku 2015 přešlo založení SVJ u domů 1528-9, 1541-2 a 1543-4, kde se nezdařila příprava stanov a výběr členů výboru společenství v závěru roku 2014. V současnosti máme k dispozici vzorové stanovy SVJ zpracované SČMBD což snižuje komplikovanost přípravy shromáždění vlastníků.
- 3) Mimo výše uvedené v bodu 2) budeme muset v roce 2015 zpracovat prohlášení vlastníka včetně nových stanov pro domy, kde dosud máme 100% podíl, ale jsou zde již zájemci o převod bytů do vlastnictví a s ohledem na blokační § 1198 bude muset být založeno SVJ po převodu třetího bytu. Tato genialita zákona tak ústí v založení SVJ v okamžiku, kdy je zde rozhodující vlastník s podílem od 50% u šestibytovek přes 80% u domu s 16 bj. až do 93% u domu s 48 bj., kde sice vlastní založení

nebude s ohledem na podíl rozhodujícího vlastníka problémem, ale už složení výboru a jednání shromáždění je zcela odvislé od vůle SBD. Jedná se o celkem sedm domů, z toho 4 šestibytovky, a po jednom domu s 16, 24 a 48 bj.. Výhodou je skutečnost, že stanovy SVJ obsažené v prohlášení již nebudou přijímány formou notářského zápisu při založení 100% vlastníků a nebude se na ně vztahovat podmínka i v budoucnu prováděných změn jen formou notářského zápisu.

- 4) Komplikovanější bude řešení vzniku SVJ u domů, kde sice bylo vydáno prohlášení vlastníka po 1.7.2000, ale nevzniklo podle zákona o vlastnictví bytů ex lege společenství, protože byl do 31.12.2013 převeden pouze jeden byt. Takovéto domy máme dva a na vznik SVJ se uplatní výše uvedený blokační paragraf 1198. Poněvadž v původním prohlášení vlastníka, žádné stanovy nejsou, bude zde postup založení řízen zcela dle nového ObčZ. a to znamená, že bude schválení stanov formou notářského zápisu a bude požadován souhlas všech vlastníků. Výhodou je, že SBD je v této fázi rozhodující vlastník a že případné přesvědčení ostatních tří vlastníků bude bez komplikací.
- 5) Nejsložitějším úkolem bude ale založení SVJ v jediném domě, kde prohlášení a převody bytů nastaly před 1.7.2000 a uplatnil se „odložený ex lege vznik“ dle §9 odst. 4 a podíl družstva se do konce roku 2013 nesnížil pod 25%. Dojde-li k převodu jednoho bytu do vlastnictví, bude se postupovat shodně s bodem 4) jen s tím rozdílem, že 100% souhlas se stanovami může být těžko dosažitelný s ohledem na skutečnost, že více jak 75% podíl je rozptýlen mezi jednotlivými vlastníky, což v tomto domě představuje 31 vlastníků.
- 6) „Směrnice 3/2011 o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů“ ve znění schváleném mimořádným Shromážděním delegátů v roce 2013 zavedla pro rozdělení nákladů na topení změnu spodní hranice odchylky od průměru domu na - 20% a podíl spotřební složky z 60% na 50%. S ohledem na abnormálně teplý rok 2014, který se projevil zvýšenou průměrnou venkovní teplotou v topné sezóně ve výši 7,77 °C, což představuje 8,18% nákladů na 1 °C rozdílu proti návrhové teplotě 20°C, a potom činí odchylka od průměru - 32,7% při nejnižší hodnotě tepelné stability domů 16°C, rozhodlo představenstvo o změně hranice -20% uvedené ve směrnici OS 2011/03 na hodnotu danou §4 odst. 4 vyhlášky 372/2001 Sb. v platném znění, to je -40%.
- 7) Na základě zmocnění minulého SD byla představenstvem schváleno nové znění „Směrnice o činnosti samospráv“ , kde jsou zakomponovány vlivy nového právního prostředí a je třeba respektovat jak ustanovení stanov SBD, tak i skutečnosti, že v řadě domů kde došlo do 31.12.2013 ke vzniku společenství ex lege a je zde třeba upravit zvláště způsob hlasování.
- 8) V platných stanovách družstva je v článku 70 Předseda uvedeno v bodu g) pokud je předseda představenstva ředitelem družstva, řídí zároveň běžnou činnost družstva; a v bodu h) představenstvo hodnotí práci předsedy představenstva, a pokud je ředitelem družstva, stanovuje mu základní i pohyblivou část mzdy. Představenstvo stanovuje ukazatele ovlivňující pohyblivou část mzdy ředitele a období hodnocení ukazatelů. V platné shromážděním delegátů schválené směrnici pro odměňování členů volených orgánů jsou stanoveny odměny za výkon určité funkce členů orgánů s tím, že mezi jiná plnění ve prospěch členů orgánů patří i nárok na mzdu na základě pracovní smlouvy či dohody o provedení práce uzavřené představenstvem a to jak do rozsahu práv a povinností tak i stanovení výše mzdy. S ohledem na tyto skutečnosti bylo v roce 2014 mimo odměny za výkon funkce na účtu 523 Odměny orgánům zaúčtováno na účet 521 Mzdové náklady na základě pracovní smlouvy či dohody o provedení práce členům orgánů celkem 453 tis. Kč.

### **Část III Ekonomické záležitosti**

#### **Výsledek hospodaření za rok 2014**

Výsledek hospodaření za celé družstvo za rok 2014 je kladný a činí 439 tis. Kč. Roční účetní závěrka včetně přílohy, jak je předepsáno zákonem, je přílohou této výroční zprávy. Přestože nemáme zákonnou povinnost mít závěrku ověřenou auditorem, je přiložena i zpráva auditora o prověřce roční účetní závěrky.

## Návrh na rozdělení hospodářského výsledku:

Hospodářský výsledek za SBD Rožnov	+ 438.600,90 Kč
Z toho	
Hospodářský výsledek středisek BH	+ 427.218,15Kč
Hospodářský výsledek středisek OH	+ 11.382,75 Kč

Hospodářský výsledek – zisk, středisek bytového hospodářství ve výši 427.218,15 Kč bude rozdělen samosprávám, které pronajímají střešní plochy telefonním společnostem. Hospodářský výsledek středisek ostatního hospodářství - zisk ve výši 11.382,75 Kč bude dle rozhodnutí představenstva převeden do zajišťovacího fondu družstva.

## Rozpočet roku 2014 a jeho plnění

Rozpočet pro rok 2014 byl schválen ve výroční zprávě za rok 2013 shromážděním delegátů dne 5.6.2014 s tím, že představenstvo bylo pověřeno provedením případné změny v průběhu roku 2014. O změně rozpočtu nebylo představenstvem rozhodnuto. Náklady ve střediscích ostatního hospodářství byly čerpány na 96,02 %, výnosy dosáhly 96,06 % rozpočtu.

### Ostatní hospodářství

- 1) Téměř všechny náklady byly čerpány v souladu s rozpočtem, mírně byly překročeny náklady na nákup ostatního nepřímého materiálu.
- 2) Byla vytvořena rezerva na mzdy ve výši 468 tis. Kč na nevyčerpanou dovolenou a roční odměny včetně sociálního a zdravotního pojištění. Opravná položka na pohledávky z nájmu, u nichž je dlouhodobá, problematická a velmi špatná prognóza inkasa byla vytvořena ve výši 140 tis. Kč.
- 3) Tržby z prodeje služeb tzn. tržby z poplatků na správu, v pokladně, tržby za převod členských práv a převod do osobního vlastnictví, tržby z oprav pro cizí a z TKR byly plněny na 97,72 %. Smluvní pokuty a penále za pozdní úhrady nájemného a pozdní úhrady TKR byly zaplacené ve výši 545 tis. Kč tj. plnění 89,67 %, Ostatní provozní výnosy byly plněny na 52,45 % a tvoří je prohlídky a drobné práce na výtazích, změny programových nabídek u TKR, bonifikace od pojišťovny.  
Bankovní úroky ve výši 292 tis. Kč byly plněny na 106,65% a výnosy z finančních výpomocí samosprávám ve výši 125 tis. Kč byly plněny na 51,96 %.

### Bytové hospodářství

- 1) Střediska bytového hospodářství mají vyrovnaný hospodářský výsledek v souvislosti se zálohovým nájemným. Hospodářská střediska, která pronajímají střešní plochy telefonním společnostem a mají tržby za pronájem, který tvoří jejich hospodářský výsledek. Ten jim bude po zdanění srážkovou daní 15 % převeden na účet 475 – dlouhodobá záloha na opravy a investice po schválení roční účetní závěrky Shromážděním delegátů. Celkový přehled o výši nákladů (výnosů) bytového hospodářství je uveden v samostatné tabulce „Přehled tvorby a stavu dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmu“. V tabulce jsou uvedeny informace o tvorbě na m2, roční tvorba, přehled nákladů za rok 2014, zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a investice k 31.12.2014. V posledním sloupci tabulky je uveden stav nájemného k 31.12.2014. Částky se znaménkem mínus jsou dluhy, bez znaménka jsou přeplatky. Údaje v uvedené tabulce se týkají středisek bytového hospodářství ve správě SBD.
- 2) Dluhy na nájemném k 31.12.2014 jsou ve výši 1.012 tis. Kč. Proti minulému roku došlo k navýšení dluhu na nájemném o 28 tis. Kč. Na účtu závazků jsou přeplatky na nájemném ve výši 1.126 tis. Kč (loni 1.178 tis. Kč), přeplatky kompenzované s dluhy činí 114 tis. Kč. Dluhy na nájemném si hradí každý uživatel bytu, nejsou kryty z žádných fondů. Dlužné nájemné je vymáháno udělováním výstrah s možností následného vyloučení, žalobami, exekucemi, úhradou z přeplatek z vyúčtování služeb, dohodami o splátkách apod. Dluhy nad 10 tis. Kč jsou vymáhány právní cestou. Penále za pozdní úhrady nájemného se vypočítává i z částečných plateb a rovněž z neuhrazených nedoplatek z vyúčtování služeb.
- 3) Celkové náklady u bytového hospodářství dosáhly 4.974 tis. Kč a výnosy 5.401 tis. Kč, v porovnání s rokem 2013 jsou náklady nižší o 150 tis. Kč. Vyřazení převedených bytů z majetku družstva účtujeme rozvahově, to znamená, že jsme neúčtovali prostřednictvím účtové třídy 5 a 6. Bylo vyřazeno 72 bytů v hodnotě 15.133 tis. Kč.

- 4) Na opravy, údržbu, technické zhodnocení bytového fondu bylo vynaloženo 11.548 tis. Kč. V roce 2013 to bylo 24.844 Kč. Technické zhodnocení bylo průčtováno ve výši 8.725 tis. Kč. V roce 2013 to bylo 10.647 tis. Kč.
- 5) V roce 2014 nebyly vyřízeny nové úvěry na opravu a technické zhodnocení. Zůstatek nesplacených úvěrů ke konci roku je ve výši 31.971 tis. Kč a je to 22 úvěrů pro 20 domů.
- 6) Zůstatek nesplacených anuit činí 10.350 tis. Kč, ke konci roku 2013 činil 12.000 tis. Kč. Úhrn všech úvěrů je ve výši 42.321 tis. Kč. Úvěry jsou poskytovány financující Československou obchodní bankou (včetně anuit). Zůstatek finanční výpomoci k 31.12.2014 je 2.966 tis. Kč a byla poskytnuta 11 samosprávám, ke konci roku 2013 činil 6.519 tis. Kč a týkal se 14 samospráv.
- 7) Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice dosáhla výše 30.538 tis. Kč, když průměrná tvorba činí 21,16 Kč/m<sup>2</sup>, v roce 2013 činila 34.622 tis. Kč. Zůstatek fondu bytového hospodářství k 31.12.2014 činí 40.913 tis. Kč, ke konci roku 2013 činil 29.860 tis. Kč to je o 11.053 tis. Kč více jak loni.
- 8) Zůstatek finančních prostředků na běžných účtech je k 31.12.2014 ve výši 59.062 tis. Kč, ke konci roku 2013 činil 44.952 tis. Kč. Z toho na spořicíh účtech bylo k 31.12.2014 37.841. tis. Kč, ke konci roku 2013 činil 34.584 tis. Kč.

### Zaměstnanci družstva

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

Ke konci roku 2014 bylo v SBD Rožnov v hlavním pracovním poměru 16 zaměstnanců. Od počátku roku byla přijata jedna nová pracovnice s ohledem na plánovanou personální obměnu od druhého pololetí roku 2015.

### Komentář k návrhu rozpočtu na rok 2015

Návrh rozpočtu vychází ze skutečností roku 2014 a propočtu předpokládaných výnosů a nákladů. Hospodaření středisek bytového hospodářství plánujeme jako vyrovnané v souvislosti se zálohovým nájemným, mimo hospodářská střediska, která mají tržby za pronájem střešních ploch a tato střediska nejsou předmětem rozpočtu. Souhrnná tabulka (v tis. Kč) plnění rozpočtu roku 2014 s návrhem rozpočtu na rok 2015 je uvedena v tabulkové části na straně 15.

Snižující se výnosy střediska správy souvisí s postupným vznikem nových SVJ a jsou kompenzovány ukončením odpisů na středisku TKR, a je tak v návrhu zachována zásada vyrovnaného rozpočtu. Pro další období bude před novým představenstvem úkol úpravy poplatků na správu, poplatků ze smluv s SVJ a s ohledem na trvale rostoucí náklady hrazené poskytovatelům obsahu, včetně vlivu kurzu a ochranným svazům autorských práv i úprava poplatků za TKR.

## Přehled dlužníků s dluhem nad 10 tis. Kč k 31.03.2015 a vývoj dlužného nájemného

Dlužníci nad 10 000 Kč k 31.3.2014			Vývoj dlužného nájemného v Kč		
	Jméno	Kč		dlužné nájemné	% z předpisu
1.	Třeštková Marie	113 961	2002	1 229 220	1,27%
2.	Kalodová Barbora	44 120	2003	362 511	0,37%
3.	Novák Zbyněk	41 625	2004	861 688	0,91%
4.	Hadaš Josef	38 622	2005	606 018	0,61%
5.	Langerová Věra	28 265	2006	941 853	0,92%
6.	Zapletal David	27 398	2007	581 361	0,55%
7.	Svobodová Vladimíra	21 986	2008	1 185 877	1,09%
8.	Bíl Vladimír	17 552	2009	1 520 048	1,38%
9.	Rott Lubomír	16 808	2010	1 310 700	1,30%
10.	Dorotíková Michaela	14 031	2011	1 397 149	1,46%
11.	Plachejdová Denisa	12 375	2012	1 406 551	1,46%
12.	Tesařová Martina	12 258	2013	983 561	1,02%
13.	Hrubeš Jan	11 328	2014	1 011 724	1,09%

## Přehled zůstatků úvěrů na bytovou výstavbu (anuit) k 31.12.2014 v tis. Kč.

Středisko	Adresa	Zůstatek 31.12.2014	Splatnost
157	Oděská 1659	22 579,71	31.12.2015
167	Průkopnická 1709	15 678,77	31.12.2015
162	Revoluční 1702	14 450,19	31.12.2015
163	Revoluční 1703	23 441,28	31.12.2015
164	Revoluční 1704	20 182,30	31.12.2015
165	Tyršovo nábřeží 1705	12 047,42	31.12.2015
166	Tyršovo nábřeží 1706	8 999,46	31.12.2015
155	Valašská 1657	28 118,09	31.12.2015
156	Valašská 1658	17 452,21	31.12.2015
158	Valašská 1687,1688	18 014,55	31.12.2015
175	Kulturní 1738,1739	39 434,90	31.12.2016
176	Kulturní 1740,1741	118 575,73	31.12.2016
174	Kulturní 1736,1737	109 495,71	30.6.2017
172	Horská 1733	36 068,16	31.12.2017
173	Horská 1734	57 085,15	31.12.2017
170	Horská 1731	48 963,01	30.6.2018
171	Horská 1732	66 065,93	30.6.2018
177	Vítězná 1742,1743	187 456,77	31.12.2018
178	Vítězná 1744,1745	180 596,90	31.12.2018
179	Vítězná 1746,1747	205 494,44	31.12.2018
192	Kulturní 1751,1752	169 513,19	30.6.2020
193	Kulturní 1753,1754	144 045,11	30.6.2020
194	Kulturní 1755,1756	123 951,87	30.6.2020
182	Kulturní 1757,1758	349 973,79	30.6.2020
183	Kulturní 1759,1760	365 632,02	30.6.2020
184	Kulturní 1761,1762	326 547,10	30.6.2020
190	Jaroňkova 1748	198 922,45	31.12.2020
191	Jaroňkova 1749,1750	394 009,91	31.12.2020
185	Kulturní 1763,1764	1 828 897,75	30.6.2032
186	Kulturní 1765,1766	2 172 392,34	30.6.2032
187	Kulturní 1767,1768	1 969 815,18	30.6.2032
188	Kulturní 1769	1 076 445,34	30.6.2032
32		10 350 346,73	

Zůstatky úvěrů k 31.12.2014 na modernizaci a technické zhodnocení bytových domů jsou součástí přílohy k roční účetní závěrce v další části zprávy.

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

Tvorba a stav dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmu v roce 2014								
Středisko		Místo a čp.	plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní		bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2014		
116	1160	Rožnov 1243-4	40	18	518 856	83 516	501 066	-16 332
124	1240	Rožnov 1348	18	28	372 708	11 870	963 074	-9 916
129	1290	Rožnov 1354	36	25,5	718 488	29 304	0	9 112
130	1300	Rožnov 1355	36	28	792 504	23 263	727 256	-60 776
133	1330	Rožnov 1442	85	25	997 200	461 375	815 531	3 929
136	1360	Rožnov 1524	33	21	536 772	67 125	-168 260	15 153
137	1370	Rožnov 1525-6	48	21,5	751 104	218 460	1 826 237	1 038
138	1380	Rožnov 1528-9	26	12	235 404	9 479	924 407	-17 162
140	1400	Rožnov 1538-9	26	18,7	369 384	14 842	1 347 426	-15 391
141	1410	Rožnov 1540	15	17,7	168 276	13 832	291 301	130
142	1420	Rožnov 1541-2	26	20,2	395 820	84 722	1 814 728	125
143	1430	Rožnov 1543-4	26	17	333 084	13 729	905 602	-5 681
144	1440	Rožnov 1545-6	26	19	376 356	28 971	27 656	-10 684
145	1450	Rožnov 1547-8	26	25	489 912	21 650	-208 914	16 581
146	1460	Rožnov 1556	32	22,5	635 592	94 687	1 060 169	-22 259
147	1470	Rožnov 1559	16	21,4	276 480	27 732	-256 062	-10 360
149	1490	Rožnov 1577	40	20	546 588	33 329	-313 017	15 570
153	1530	Rožnov 1643-9	84	25	1 576 356	136 385	1 336 101	23 823
154	1540	Rožnov 1654	80	15	447 840	49 242	1 115 855	31 626
155	1550	Rožnov 1657	40	19	522 576	127 606	91 215	3 019
156	1560	Rožnov 1658	40	22	602 100	75 389	149 230	-11 237
157	1570	Rožnov 1659	16	30	403 728	25 629	-322 993	405
158	1580	Rožnov 1687-8	19	30	549 924	14 778	1 743 156	10 786
159	1590	Rožnov 1692	32	20,6	467 994	48 391	574 198	11 128
160	1600	Rožnov 1693	40	16	437 856	145 834	607 175	38 536
162	1620	Rožnov 1702	32	20	542 556	49 477	286 476	19 949
163	1630	Rožnov 1703	40	20	547 512	147 156	560 891	8 782
164	1640	Rožnov 1704	40	12,6	345 540	84 074	382 938	21 177
165	1650	Rožnov 1705	16	30	403 728	18 232	-25 221	-22 678
166	1660	Rožnov 1706	16	29	394 656	49 552	993 611	-19 675
167	1670	Rožnov 1709	20	22	298 608	22 905	1 532 326	-9 910
170	1700	Rožnov 1731	40	20	540 672	87 096	490 966	28 991
171	1710	Rožnov 1732	40	20,5	553 236	84 768	415 922	18 692
172	1720	Rožnov 1733	40	18	496 608	116 066	825 763	46 670
173	1730	Rožnov 1734	40	30	827 520	130 355	-1 046 143	8 771
174	1740	Rožnov 1736-7	48	29,4	1 003 764	59 037	-175 532	26 735
175	1750	Rožnov 1738-9	48	27	922 848	65 082	715 993	1 620
176	1760	Rožnov 1740-1	48	20	704 100	140 260	1 856 936	-30 805
177	1770	Rožnov 1742-3	48	21	738 984	36 622	315 499	45 010
178	1780	Rožnov 1744-5	48	20	753 216	58 194	1 032 255	11 089
179	1790	Rožnov 1746-7	48	25	941 568	318 000	462 102	10 383
190	1801	Rožnov 1748	24	30	558 012	92 630	-369 192	-7 094
191	1802	Rožnov 1749-50	47	19	581 772	65 370	401 874	13 481
192	1811	Rožnov 1751-2	24	18	339 216	111 407	1 001 183	-5 643
193	1812	Rožnov 1753-4	24	25	449 988	58 932	794 280	1 742
194	1813	Rožnov 1755-6	24	18	339 216	12 378	476 166	20 591
182	1820	Rožnov 1757-8	48	19,6	737 844	148 512	419 456	-19 722
183	1830	Rožnov 1759-60	48	22	828 480	130 414	1 562 107	-35 220
184	1840	Rožnov 1761-2	48	22	826 176	98 748	2 430 564	6 381
185	1850	Rožnov 1763-4	48	22	669 120	185 110	806 992	22 197
186	1860	Rožnov 1765-6	48	20	608 064	71 915	2 479 145	29 992
187	1870	Rožnov 1767-8	48	21	638 400	62 179	674 992	-22 107
188	1880	Rožnov 1769	24	20	304 128	38 360	1 100 049	380

Tvorba a stav dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmu v roce 2014								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2014		
201	2011	Zubří 804	4	10	28 320	16 539	23 557	-2 058
206	2060	Zubří 1047	32	11	321 744	217 261	646 528	-3 987
304	3040	Horní Bečva 600	4	16	63 996	849	316 813	1 792
306	3060	Hutisko 617	4	25	80 640	2 056	28 262	6 475
307	3070	Střítež 227	4	24,6	81 600	3 840	118 153	-22 704
308	3080	Tylovice 1970	4	17,5	59 040	26 029	306 805	3 358
309	3090	Tylovice 2002	1		0	0	16 051	0
310	3101	Tylovice 2020	4	16	58 272	7 891	-48 367	108
320	3102	Tylovice 2021	4	12,5	45 552	2 505	125 598	-5 034
311	3111	Veselá 123	4	23	74 784	1 384	297 198	537
321	3112	Veselá 124	4	10,1	32 832	0	63 317	3 112
312	3120	Vigantice 198	6	12	49 536	3 949	391 001	625
313	3130	Vigantice 200	6	17,6	66 480	19 763	231 913	5 073
314	3140	Vigantice 221	6	24,3	111 696	8 668	-32 535	841
315	3150	Vigantice 222	6	18	82 752	9 929	13 339	636
316	3160	Zašová 563-5	24	23	381 840	63 535	108 136	12 531
317	3170	Zašová 566-70	40	20	596 640	178 002	827 890	26 668
401	4010	Domovní vybavení	20		0	0	138 192	0
404	4040	Garáže Zubří 16			0	0	-181	0
405	4050	Garáže Zubří 20			0	0	41 733	0
407	4070	Garáže Zubří 46			0	0	10 387	0
602	6020	Rožnov 1049	4	5,5	19 488	1949	169 758	3 382
702	7020	Dolní Bečva 543	4	11,3	38 832	0	262 684	-22 796
703	7030	Dolní Bečva 544	4	8,8	40 416	0	219 576	0
705	7050	Hutisko 616	4	15,1	53 664	0	454 422	6 236
718	7180	Zubří 956	4	11,1	48 000	2402	152 678	7 024
720	7200	Zubří 1067	4	7	24 000	3361	60 667	4 511
	celkem		2174	20,01	32 778 558	4 973 883	40 898 110	197 272



## Část IV Organizační a členské záležitosti

Členská základna	k 31.12.2011	k 31.12.2012	k 31.12.2013	K 31.12.2014
Počet členů celkem	2711	2521	2405	2283
Počet bytů ve správě družstva	2962	2874	2874	2891
Z toho: ve vlastnictví družstva	1718	1671	1599	1527
Nebydlící, člen. vlastníci, náj. gar.	993	850	806	756

- 1) Ze 756 členů je 33 nebydlících členů a 723 členů vlastníků, kteří mají u družstva složen pouze základní členský vklad. Družstvo nevede pořadník a proto byli osloveni nebydlící členové s nabídkou ukončení členství v SBD. Průběžně oslovujeme členy vlastníky, kterým neprovádíme správu domu s nabídkou ukončení členství v družstvu, které je pro ně v současné době bezvýznamné.
- 2) Na družstvo bylo během roku doručeno celkem 65 oznámení o převodech družstevního podílu, které představenstvo vzalo na vědomí a dále bylo projednáno a schváleno 31 žádosti o schválení podnájmu bytu dle čl. 43 stanov.
- 3) Dále pak představenstvo projednalo 64 běžných členských záležitosti, týkajících se dědictví, dohod o zrušení společného nájmu bytu po rozvodu manželství a změn vlastníka bytu apod. Projednalo a schválilo 45 dohod o zániku členství v SBD. Z mimořádných důvodů přijalo jednoho člena do SBD.
- 4) V průběhu roku byly v představenstvu projednány a schváleny běžné členské záležitosti, žádosti o prominutí penále, stížností na chování spolubydlících, smlouvy o správě s SVJ, pojištění aj. Během roku 2014 představenstvo schválilo 4 smlouvy o nájmu bytu 3PV/16/1709; 3P/25/1353, 1P/1/1709 a 3PM/14/1703 - všechny na dobu určitou jednoho roku. Dále byla uzavřena písemná smlouva o nájmu 1P bytu č. 11, Partyzánská 1088 v Rožnově p.R. Uzavřeli jsme smlouvu o správě s 4 nově založenými SVJ a to čp. 1733, 1350, 1354 a 1654. Dále byla uzavřena smlouva o správě s SVJ čp. 1557.
- 5) V roce 2014 proběhly jarní i podzimní aktivity předsedů samospráv, kde jsme zástupcům jednotlivých domů předali důležité aktuální informace ze všech oblastí správy SBD Rožnov, především k aktualitám právního prostředí. Aktivity byly zaměřeny na ekonomickou oblast a hospodaření předešlého roku, na technické záležitosti a na přípravu volebního roku 2015. Rovněž proběhly informativní schůzky pro zástupce výboru společenství vlastníků bytových jednotek domů, kterým družstvo vykonává správu.
- 6) Stanovy družstva platné od 1.1.2014 a další důležité informace a dokumenty jsou zveřejněny na webových stránkách družstva.

## Část V Technické záležitosti

### Hlavní úkoly 2014 – plnění

V roce 2014 družstvo pokračovalo v převádění bytů do vlastnictví dle požadavků družstevníků. V roce 2014 bylo uzavřeno celkem 72 smluv o převodu bytu do vlastnictví a ty byly zapsány do katastru nemovitostí. Dále byly převedeny poslední 2 garáže v Zubří.

V roce 2014 se nepodařilo pokročit v jednání s vlastníkem části pozemků pod domy 1736-7 a 1738-9 o jeho koupi. Trvá snaha majitele dosáhnout větší ceny než byla stanovena znaleckým posudkem. Naproti tomu se podařilo uzavřít kupní smlouvu na pozemek ve vlastnictví fyzických osob pod domem čp. 1769.

V roce 2014 jsme spolupracovali s ÚZSVM ve věci odkupu pozemku pod kotelnou v Zašové. Začátkem roku 2015 byla smlouva podepsána a pozemek je ve vlastnictví družstva.

### Údržba bytového fondu

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

- rekonstrukce balkónů: 1354
- rekonstrukce a podstatné změny výtahů: č. p. 1524,1736-37
- výměna PVC na podestách a chodbách: 1442
- zateplení bočních balkonů: 1442

- realizace nového bočního vstupu v suterénu do domu, úprava vstupu a schodiště: 1047
- výměna sklepních oken: 1525-26, 1706
- rekonstrukce venkovní izolace domu: 1541-42

V roce 2015 pokračujeme v přípravě investičních akcí (zateplení domu 1687-88, 1538-39, 1769, 1761-62). Problém při rekonstrukcích domu je při jejich financování, protože novela NOZ nedovoluje družstvům vzít u peněžních ústavů bezpečný úvěr. Sledujeme byty, ve kterých vznikají plísň. Poskytujeme pomoc při provádění stavebních úprav v bytech. Operativně zajišťujeme odstranění vad nahlášených samosprávami. Vzhledem k problémům, které mohou vzniknout při vzniku společenství vlastníků v domech 563-565 a 566-570 v návaznosti na požadavky provozu kotelny v Zašové, uvažuje představenstvo družstva o jejím odprodeji, příp. jiné formě provozování.

### **Vlastní údržba**

- 1) Drobnou údržbu bytového fondu zajišťovali dva pracovníci. Údržba byla zaměřena mimo odstraňování havarijních stavů na výměnu vodoměrů (ve 34 domech, z toho 19s dálkovým odečtem), počátkem roku byly provedeny odečty rozdělovačů topných nákladů v jednotlivých bytech vytápěných centrálním vytápěním. Operativně byly prováděny práce drobné údržby bytového fondu jak ve společných částech domů, tak v jednotlivých bytech. Údržba SBD začala v roce 2013 provádět montáž bytových vodoměrů i indikátorů topných nákladů s dálkovým odečtem.
- 2) Dodavatelsky byly zajištěny služby na úseku požární ochrany, revizí a oprav elektro, revizí a oprav plynoinstalace, revize hromosvodů, kotelen a výtahů.
- 3) Dále byly provedeny dodavatelsky drobné opravy v domech:
  - stavební úpravy vstupu v domě 1704
  - výměna sklepních oken v domě 1525-6, 1706
  - malování společných prostor na schodištích v domě 1524, 1525-6, 1757-8, 1970
  - zateplení 4 ks komor vzduchotechniky na střeše domu 1703
  - výměna vchodových dveří v domě 617 Hutisko-Solanec
  - čištění fasády domu 1658
  - výměna oken na schodišti a na půdě v domě 804 Zubří
  - instalace svítidel s pohybovými čidly v domě 1525-6

### **Výtahy**

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

V rámci odstranění závad zjištěných inspekčními prověrkami ITI Ostrava byly doposud provedeny modernizace v domech č.p. 1350, 1354, 1355, 1356, 1442 osobní, 1524, 1525-26, 1556, 1577, 1654, 1658, 1693, 1702, 1703, 1704, 1731, 1732, 1734, 1736-37, 1740-41, 1742-43, 1744-45, 1746-47, 1757-58, 1767-68, Zubří 1047.

### **Stavební úpravy v bytech**

V období roku 2014 bylo zažádáno o 48 povolení ke stavebním úpravám v bytech. Z toho rekonstrukce bytových jader ve 33 bytech, , individuální výměna oken za plastová ve 2 bytech a drobné stavební úpravy ve 12 bytech.

### **Likvidace domovního odpadu**

Pro domy ve správě SBD Rožnov provádí svoz a likvidaci domovního odpadu v rámci celého města firma A.S.A., spol. s.r.o., provozovna Ostrava. Přistavení objednaných odpadních nádob zajišťuje příslušný odbor MěÚ nebo OÚ.

SBĚRNÝ DVŮR – služba pro občany města Rožnova p. R., Nábřeží Dukelských hrdinů 2269, za bývalým areálem Fryško, telefon: **776 407 000**. Sběrný dvůr je zařízení, které může občan využít k uložení odpadů velkoobjemových, biologicky rozložitelných i odpadů nebezpečných. Odpad od občanů je přejímán bezplatně, výjimku tvoří poplatek za uložení stavebního odpadu. Poplatek za stavební odpad se hradí ihned obsluze sběrného dvoru. Kromě sběrného dvora je otevřena i sběrna papíru, plastů a sklad pro zpětný odběr kompletních elektrospotřebičů, pro které se dají využít i na řadě míst instalované sběrné nádoby.

## Pojištění

- 1) Majetek SBD Rožnov byl pojištěn Rámcovou pojistnou smlouvou u pojišťovny Kooperativa, která pokračovala i v roce 2014 pod číslem 7720613510. Je to živelní pojištění a pojištění odpovědnosti vztahující se na soubor budov a staveb, které jsou ve vlastnictví (spoluvlastnictví) SBD a dále i na nemovitosti SVJ, u kterých je pověřeno SBD správou na základě uzavřené smlouvy. Celkový počet pojištěných bytů pro rok 2014 byl 2778.
- 2) Pojištění se nevztahuje na movitý majetek pojištěného, který není veden v účetní evidenci pojištěného (např. zařízení domácností), pozemky, porosty a pozemní komunikace.
- 3) V roce 2014 bylo likvidováno 12 pojistných událostí.
- 4) Od 1.1.2014 jsou nově pojištěny pro případ vandalismu věci movité vlastní i cizí, nájemců a vlastníků jednotek umístěných ve společných prostorách k tomu určených a příslušně zabezpečených a nadále jsou pojištěny zateplené fasády obytných domů v případě poškození fasády ptactvem, pojištění movitých věcí uživatelů bytů umístěných v místnostech k tomu určených (kočárkárny, kolárny) pokud jsou odpovídajícím způsobem zajištěny a pojištění pro případ nákladů pro náhradní ubytování v souvislosti s živelnou událostí a to na dobu tří měsíců se souhrnným limitem za všechny byty ve výši 10 mil. Kč. Celkové pojistné činilo 631 tis. Kč.
- 5) Pro rok 2015 je sjednáno pojištění na základě nové Rámcové smlouvy se stejným číslem 7720613510, která ovšem přináší řadu novinek s pojistným ve výši 691 tis. Kč. Zásadní změnou je zvýšení výpočtové pojistné částky domů, která se po dobu předchozích pěti let neměnila. Pojistná částka domů se zvýšila o 10%, což se promítlo do pojistného. Nově jsou pojištěny odpovědnosti orgánů družstva a jednotlivých Společenství vlastníků kde vykonáváme správu a jsou k pojištění přihlášeny a pojištění skel.

## Kabelová televize SDB Rožnov, Internet, Infokanál

- 1) Doposud platné ceny programových balíčků jsou: základní nabídka (22 programů) 78 Kč, rozšířená nabídka (44 (22+22) programů) 194 Kč. V souvislosti s tím, že analogové pásmo kabelové televize SDB Rožnov je již naplněno a vzhledem k nově vznikajícím TV stanicím, je jedinou možností, jak tuto situaci vyřešit, nahrazení stávajících nejméně sledovaných kanálů nově vznikajícími. O změnách budeme průběžně informovat, ať už prostřednictvím domovních samospráv na domovních vývěskách nebo na internetových stránkách SDB Rožnov.
- 2) V současné době se objevují náznaky toho, že komerční TV stanice, doposud volně a bez poplatků šířené, požadují za poskytnutí obsahu poplatky, které v součtu za Novu a Primu představují 15 Kč za zásuvku a měsíc.
- 3) Firma TKR Jašek provozuje digitální TV vysílání. Uživatelům analogové televize SDB Rožnov byl umožněn, po dohodě s TKR Jašek, bezproblémový přechod na digitální TV. K 1.4.2015 této možnosti využilo 1839 uživatelů, analogovou televizi SDB Rožnov ke stejnému datu využívalo 2199 uživatelů. Po provedené modernizaci technologie analogové kabelové televize, bude možné analogové televizní vysílání zachovat do roku 2020. Samozřejmě bude záležet na počtu zájemců o analogové vysílání, situaci na telekomunikačním trhu a na stavu přenosové sítě kabelové televize.
- 4) TKR Jašek provozuje na části technologie SDB Rožnov služby veřejné elektronické komunikace (např. přístup k internetu prostřednictvím sítě kabelové televize), které jsou v trvale na technické i cenové úrovni ostatních poskytovatelů internetu. Proto SDB Rožnov nevidí důvod vstupu dalších poskytovatelů do domů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva.
- 5) Provoz Infokanálu Rožnov zajišťuje firma TKR Jašek pod svou licenci a do naší analogové sítě jej přebíráme.

## Spotřeba tepla pro vytápění v roce 2014

Vyúčtování záloh za služby za rok 2014 je zpracováno v programu INTEGRI. Bylo provedeno dle vyhlášky MMR č.372/2001 Sb., metodického pokynu vydaného k této vyhlášce a dle novelizované směrnice o nájemném z bytů a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytů. (Směrnice č.3/2011 – novela z 12.12.2013). V souladu s výše uvedenou vyhláškou a směrnicí byly na základě posouzení skutečné průměrné teploty v topné sezóně roku 2014 ponechány odchylky od průměrných nákladů připadajících na 1m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy dle vyhlášky v rozmezí -40% a +40%.

Podíl základní složky nákladů na tepelnou energii na vytápění podle **započitatelné podlahové plochy** bytů pro rok 2014 je ve výši 50%.

Porovnání spotřeb tepelné energie pro vytápění roků 2014 až a 2012 uvádí tabulky níže. Z tabulek jednoznačně vyplývá, že rok 2014 byl abnormálně teplým a došlo k výraznému snížení spotřeby tepla.

Z přehledu cen za teplo a vodné a stočné vyplývá trvalý růst jednotkových cen. Stále trvá záměr hledání alternativních zdrojů alespoň tepla pro ohřev teplé vody, kdy se nabízí instalace tepelných čerpadel vzduch-voda. Pro takové realizace ovšem Energoaqua odmítá zachování připojení pro ohřev vody.

Vývoj cen vč. DPH	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Teplo Kč/GJ	předpoklad	Skutečnosti					
Rožnov	678,50	677,35	676,20	658,92	593,45	602,59	597,11
Zubří	651,22	712,7	651,55	679,32	672,63	650,00	654,00
Studená voda Kč/m3	předpoklad	Skutečnosti					
Rožnov, Zubří, Agro	77,17	75,67	74,29	72,28	65,78	59,73	55,92

## Spotřeba tepla pro vytápění

VS	dům	Zap.plocha	2011 GJ	GJ/m2	2012 GJ	GJ/m2	Změna	2013 GJ	GJ/m2	Změna	2014 GJ	GJ/m2	Změna
Dolní Paseky I	1528-9	1 203,26	343	0,29	375	0,31	9,3%	395	0,33	5,3%	311	0,26	-21,3%
	1538-9	1 217,65	381	0,31	415	0,34	8,9%	434	0,36	4,6%	328	0,27	-24,4%
	1540	602,73	261	0,43	277	0,46	6,1%	281	0,47	1,4%	201	0,33	-28,5%
	1541-2	1 202,86	516	0,43	499	0,41	-3,3%	483	0,40	-3,2%	362	0,30	-25,1%
	1543-4	1 203,26	450	0,37	471	0,39	4,7%	471	0,39	0,0%	372	0,31	-21,0%
	1545-6	1 217,65	326	0,27	323	0,27	-0,9%	329	0,27	1,9%	262	0,22	-20,4%
	1547-8	1 199,21	466	0,39	444	0,37	-4,7%	369	0,31	-16,9%	286	0,24	-22,5%
<b>celkem</b>	<b>7 846,62</b>	<b>2 743</b>	<b>0,35</b>	<b>2 804</b>	<b>0,36</b>	<b>2,2%</b>	<b>2 762</b>	<b>0,35</b>	<b>-1,5%</b>	<b>2 122</b>	<b>0,27</b>	<b>-23,2%</b>	
Dolní Paseky III (Písečná I)	1524	1 696,99	525	0,31	492	0,29	-6,3%	532	0,31	8,1%	422	0,25	-20,7%
	1525-6	2 150,13	666	0,31	706	0,33	6,0%	754	0,35	6,8%	558	0,26	-26,0%
	1731	1 910,56	351	0,18	365	0,19	4,0%	375	0,20	2,7%	280	0,15	-25,3%
	1732	1 910,56	404	0,21	392	0,21	-3,0%	381	0,20	-2,8%	298	0,16	-21,8%
	1733	1 910,56	409	0,21	428	0,22	4,6%	436	0,23	1,9%	342	0,18	-21,6%
	1734	1 910,56	378	0,20	352	0,18	-6,9%	353	0,18	0,3%	276	0,14	-21,8%
	1736-7	2 438,80	518	0,21	526	0,22	1,5%	479	0,20	-8,9%	375	0,15	-21,7%
	1738-9	2 438,80	569	0,23	556	0,23	-2,3%	556	0,23	0,0%	425	0,17	-23,6%
	1556	1 820,80	458	0,25	487	0,27	6,3%	496	0,27	1,8%	337	0,19	-32,1%
	1559	907,61	328	0,36	351	0,39	7,0%	357	0,39	1,7%	321	0,35	-10,1%
	1740-1	2 438,72	634	0,26	647	0,27	2,1%	650	0,27	0,5%	498	0,20	-23,4%
<b>celkem</b>	<b>21 534,09</b>	<b>5 240</b>	<b>0,24</b>	<b>5 302</b>	<b>0,25</b>	<b>1,2%</b>	<b>5 369</b>	<b>0,25</b>	<b>1,3%</b>	<b>4 132</b>	<b>0,19</b>	<b>-23,0%</b>	
Písečná II	1742-3	2 711,36	594	0,22	613	0,23	3,2%	621	0,23	1,3%	481	0,18	-22,5%
	1744-5	2 714,72	641	0,24	703	0,26	9,7%	717	0,26	2,0%	569	0,21	-20,6%
	1746-7	2 714,72	661	0,24	636	0,23	-3,8%	648	0,24	1,9%	492	0,18	-24,1%
	1748	1 357,36	300	0,22	318	0,23	6,0%	315	0,23	-0,9%	235	0,17	-25,4%
	1749-50	2 147,68	439	0,20	469	0,22	6,8%	484	0,23	3,2%	392	0,18	-19,0%
	1751-2	1 358,48	335	0,25	350	0,26	4,5%	355	0,26	1,4%	272	0,20	-23,4%
	1753-4	1 359,60	311	0,23	335	0,25	7,7%	329	0,24	-1,8%	247	0,18	-24,9%
	1755-6	1 358,48	346	0,25	365	0,27	5,5%	356	0,26	-2,5%	254	0,19	-28,7%
	1757-8	2 714,72	485	0,18	515	0,19	6,2%	498	0,18	-3,3%	367	0,14	-26,3%
	1759-60	2 714,72	569	0,21	557	0,21	-2,1%	503	0,19	-9,7%	389	0,14	-22,7%
	1761-2	2 711,36	568	0,21	557	0,21	-1,9%	573	0,21	2,9%	433	0,16	-24,4%
	1763-4	2 241,60	439	0,20	471	0,21	7,3%	486	0,22	3,2%	360	0,16	-25,9%
	1765-6	2 241,60	513	0,23	491	0,22	-4,3%	491	0,22	0,0%	371	0,17	-24,4%
	1767-8	2 241,60	538	0,24	565	0,25	5,0%	572	0,26	1,2%	477	0,21	-16,6%
	1769	1 120,80	281	0,25	292	0,26	3,9%	294	0,26	0,7%	231	0,21	-21,4%
<b>celkem</b>	<b>31 708,80</b>	<b>7 020</b>	<b>0,22</b>	<b>7 237</b>	<b>0,23</b>	<b>3,1%</b>	<b>7 242</b>	<b>0,23</b>	<b>0,1%</b>	<b>5 570</b>	<b>0,18</b>	<b>-23,1%</b>	

VS	dům	Zap.plocha	2011 GJ	GJ/m2	2012 GJ	GJ/m2	Změna	2013 GJ	GJ/m2	Změna	2014 GJ	GJ/m2	Změna
Koryčánské Paseky	1442	2 643,77	1 424	0,54	1 433	0,54	0,6%	1 236	0,47	-13,7%	1 018	0,39	-17,6%
	1577	1 894,86	592	0,31	573	0,30	-3,2%	548	0,29	-4,4%	419	0,22	-23,5%
	1657	1 893,71	503	0,27	566	0,30	12,5%	568	0,30	0,4%	416	0,22	-26,8%
	1658	1 893,71	496	0,26	521	0,28	5,0%	526	0,28	1,0%	408	0,22	-22,4%
	1659	950,67	247	0,26	209	0,22	-15,4%	211	0,22	1,0%	168	0,18	-20,4%
	1687-8	1 227,43	333	0,27	397	0,32	19,2%	387	0,32	-2,5%	312	0,25	-19,4%
	1692	1 919,65	427	0,22	464	0,24	8,7%	472	0,25	1,7%	382	0,20	-19,1%
	1693	1 893,39	745	0,39	759	0,40	1,9%	734	0,39	-3,3%	571	0,30	-22,2%
	<b>celkem</b>	<b>14 317,19</b>	<b>4 767</b>	<b>0,33</b>	<b>4 922</b>	<b>0,34</b>	<b>3,3%</b>	<b>4 682</b>	<b>0,33</b>	<b>-4,9%</b>	<b>3 694</b>	<b>0,26</b>	<b>-21,1%</b>
Jižní Město	1643-4	1 274,16	327	0,26	350	0,27	7,0%	358	0,28	2,3%	273	0,21	-23,7%
	1645-6	1 274,16	335	0,26	345	0,27	3,0%	342	0,27	-0,9%	270	0,21	-21,1%
	1647-9	1 911,24	431	0,23	473	0,25	9,7%	466	0,24	-1,5%	344	0,18	-26,2%
	1654	1 948,32	655	0,34	695	0,36	6,1%	614	0,32	-11,7%	400	0,21	-34,9%
	1702	1 919,79	510	0,27	462	0,24	-9,4%	372	0,19	-19,5%	305	0,16	-18,0%
	1703	1 893,71	413	0,22	436	0,23	5,6%	424	0,22	-2,8%	304	0,16	-28,3%
	1704	1 893,71	418	0,22	424	0,22	1,4%	429	0,23	1,2%	341	0,18	-20,5%
	1705	950,67	228	0,24	246	0,26	7,9%	208	0,22	-15,4%	164	0,17	-21,2%
	1706	950,67	297	0,31	292	0,31	-1,7%	298	0,31	2,1%	236	0,25	-20,8%
	1709	938,27	313	0,33	309	0,33	-1,3%	314	0,33	1,6%	241	0,26	-23,2%
<b>celkem</b>	<b>14 954,70</b>	<b>3 927</b>	<b>0,26</b>	<b>4 032</b>	<b>0,27</b>	<b>2,7%</b>	<b>3 825</b>	<b>0,26</b>	<b>-5,1%</b>	<b>2 878</b>	<b>0,19</b>	<b>-24,8%</b>	
1. Máj I a II	1243-4	1 957,76	644	0,33	660	0,34	2,5%	665	0,34	0,8%	554	0,28	-16,7%
	1348	905,15	227	0,25	236	0,26	3,8%	221	0,24	-6,2%	182	0,20	-17,6%
	1355	1 865,16	584	0,31	605	0,32	3,6%	580	0,31	-4,1%	398	0,21	-31,4%
	<b>celkem</b>	<b>4 728,07</b>	<b>1 455</b>	<b>0,31</b>	<b>1 501</b>	<b>0,32</b>	<b>3,1%</b>	<b>1 466</b>	<b>0,31</b>	<b>-2,3%</b>	<b>1 134</b>	<b>0,24</b>	<b>-22,6%</b>
<b>Rožnov</b>	<b>celkem</b>	<b>95 089,47</b>	<b>25 152</b>	<b>0,26</b>	<b>25 798</b>	<b>0,27</b>	<b>2,6%</b>	<b>25 346</b>	<b>0,27</b>	<b>-1,8%</b>	<b>19 530</b>	<b>0,21</b>	<b>-22,9%</b>
<b>VS</b>	<b>dům</b>	<b>Zap.plocha</b>	<b>2011 GJ</b>	<b>GJ/m2</b>	<b>2012 GJ</b>	<b>GJ/m2</b>	<b>Změna</b>	<b>2013 GJ</b>	<b>GJ/m2</b>	<b>Změna</b>	<b>2014 GJ</b>	<b>GJ/m2</b>	<b>Změna</b>
Zubří	804	214,52	95	0,44	97	0,45	2,1%	104	0,48	7,2%	74	0,34	-28,8%
	1047	1 892,75	535	0,28	553	0,29	3,3%	587	0,31	6,1%	407	0,22	-30,7%
	<b>celkem</b>	<b>2 107,27</b>	<b>630</b>	<b>0,30</b>	<b>650</b>	<b>0,31</b>	<b>3,1%</b>	<b>691</b>	<b>0,33</b>	<b>6,3%</b>	<b>481</b>	<b>0,23</b>	<b>-30,4%</b>
Zašová	563-570	3 399,04	1 572	0,46	1 548	0,46	-1,5%	1 560	0,46	0,8%	1 365	0,40	-12,5%
<b>VS</b>	<b>dům</b>	<b>Zap.plocha</b>	<b>2011 GJ</b>	<b>GJ/m2</b>	<b>2012 GJ</b>	<b>GJ/m2</b>	<b>Změna</b>	<b>2013 GJ</b>	<b>GJ/m2</b>	<b>Změna</b>	<b>2014 GJ</b>	<b>GJ/m2</b>	<b>Změna</b>
SVJ	1521	1 690,51	603	0,36	605	0,36	0,3%	637	0,38	5,3%	513	0,30	-19,5%
	1694-5	1 061,66	340	0,32	347	0,33	2,1%	367	0,35	5,8%	229	0,22	-37,6%
	1162	1 772,19	393	0,22	410	0,23	4,3%	418	0,24	2,0%	338	0,19	-19,1%
	1166	913,77	275	0,30	276	0,30	0,4%	281	0,31	1,8%	222	0,24	-21,2%
	1167-8	1 828,18	524	0,29	537	0,29	2,5%	523	0,29	-2,6%	419	0,23	-19,9%
	1169-70	1 827,52	568	0,31	577	0,32	1,6%	592	0,32	2,6%	452	0,25	-23,6%
	1171-2	1 826,76	628	0,34	498	0,27	-20,7%	487	0,27	-2,2%	393	0,22	-19,3%
	1173-4	1 827,52	693	0,38	734	0,40	5,9%	717	0,39	-2,3%	549	0,30	-23,4%
	1241-2	1 957,18	523	0,27	536	0,27	2,5%	540	0,28	0,7%	429	0,22	-20,6%
	1277	366,12	189	0,52	179	0,49	-5,1%	188	0,51	5,3%	151	0,41	-19,8%
	1278	366,12	162	0,44	175	0,48	8,0%	171	0,47	-2,7%	126	0,35	-25,9%
	1319-20	712,68	319	0,45	339	0,48	6,3%	333	0,47	-1,8%	253	0,35	-24,0%
	1245-6	1 975,66	490	0,25	496	0,25	1,2%	497	0,25	0,2%	412	0,21	-17,1%
	1340-3	3 632,42	1 344	0,37	1 352	0,37	0,6%	1 188	0,33	-12,1%	681	0,19	-42,7%
	1344-7	3 658,08	1 079	0,29	835	0,23	-22,6%	843	0,23	1,0%	657	0,18	-22,1%
	1350	1 865,16	629	0,34	620	0,33	-1,4%	611	0,33	-1,5%	466	0,25	-23,7%
	1353	1 854,23	481	0,26	494	0,27	2,7%	476	0,26	-3,6%	359	0,19	-24,6%
	1354	1 865,16	586	0,31	617	0,33	5,3%	614	0,33	-0,5%	486	0,26	-20,8%
	1356	1 898,69	739	0,39	761	0,40	3,0%	662	0,35	-13,0%	343	0,18	-48,2%
	1357	1 869,49	499	0,27	437	0,23	-12,4%	464	0,25	6,2%	355	0,19	-23,5%
1530-1 K	1 203,26	416	0,35	638	0,53	53,4%	594	0,49	-6,8%	478	0,40	-19,6%	
1557	907,61		0,00	432	0,48	#####	321	0,35	-25,6%	196	0,22	-39,0%	
<b>celkem</b>	<b>36 879,97</b>	<b>11 480</b>	<b>0,31</b>	<b>11 895</b>	<b>0,32</b>	<b>3,6%</b>	<b>11 525</b>	<b>0,31</b>	<b>-3,1%</b>	<b>8 507</b>	<b>0,231</b>	<b>-26,2%</b>	
<b> Celkem ve správě</b>	<b>100 595,78</b>	<b>27 354</b>	<b>0,27</b>	<b>27 996</b>	<b>0,28</b>	<b>2,3%</b>	<b>27 597</b>	<b>0,27</b>	<b>-1,4%</b>	<b>21 376</b>	<b>0,78</b>	<b>-22,5%</b>	

## Schválené úhrady za úkony

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

	Cena	s DPH
základní členský vklad – nepodléhá DPH!!!	500	500
zápisné	500	605
hodinová zúčtovací sazba pro údržbu	270	327
za sepsání nájemní smlouvy při		
převodu družstevního podílu na cizí	6000	7260
převodu družstevního podílu na manžela nebo na přírodního příbuzného	1000	1210
převodu družstevního podílu nebydlícího člena	1000	1210
výměně bytu	3000	3630
dohoda bývalých manželů o zániku společných práv a členství	100	121
za udělení souhlasu k podnájmu bytu	3000	3630
opakovaný souhlas k již schválenému souhlasu k podnájmu bytu (stejný podnájem)	100	121
dodatečný souhlas k podnájmu bytu, který nebyl řádně dopředu schválen	4000	4840
podnájem bytu na dobu určitou pro firmy	4000	4840
nezbytně nutné náklady u převodu bytu do osobního vlastnictví	2500	3025
změna prohlášení vlastníka na žádost SVJ	1000	1210
služby na vyžádání		
evidence nového vlastníka	400	484
vydání opisu nájemní smlouvy	50	61
zhotovení kopie nebo opisu z členského spisu starších 1 rok	100	121
sepsání dohody o splátkách dluhu	500	605
vystavení přehledu o úhradě nájmu	30	36
potvrzení o členství v družstvu a o nájmu bytu pro převod do vlastnictví	50	61
stanovy	20	24
potvrzení o pojištění bytu v rámcové smlouvě	50	61
povolení přestavby bytového jádra a stavebních úprav v bytě	300	363
povolení zasklení balkónu a lodžii	300	363
vyhledání a vydání kopií technické dokumentace bytu nebo domu z archivu	100	121
hodinová sazba za zpětně či nestandardní úkony pro samosprávy	300	363
výpočet anuity a úvěru pro mimořádnou splátku při převodu bytu do vlastnictví	200	242
minimální částka za nestandardní úkon	100	121
TKR nové připojení, snížení nabídky	300	363
úhrada při změně nájmu na vlastní žádost	25	30
úhrada při změně doručovací adresy na vlastní žádost	25	30
úhrada za úkon na pokladně SBD	10	12
úhrada za úkon na pokladně vlastníků v SVJ		24
úhrada pro samosprávy za vyřízení úvěru od banky	1000	1210
úhrady za upomínání dlužného nájemného obyčejná upomínka	25	30
doporučená upomínka	50	61
upomínka právního zástupce družstva	250	303
zpracování mimořádného vyúčtování na více osob	200	242
vratná záloha původního uživatele při vyúčtování na více osob nepodléhá DPH!	3000	3000
Poplatek za porušení povinnosti zpřístupnit byt	124	150

	Střít		Hodnoty		9130 TKR Roznov														
	9010 Sprava		9020 Udržba		9060 Kotelna Zasova				9130 TKR Roznov				Celkem_Ro_14		Celkem_Sk_14		Celkem_Roz_15		
	.Ro_14	.Sk_14	.Roz_15	.Sk_14	.Roz_15	.Ro_14	.Sk_14	.Roz_15	.Ro_14	.Sk_14	.Roz_15	.Ro_14	.Sk_14	.Roz_15					
<b>Synt</b>																			
501 Spotřeba materiálu	-156	-138	-140	-870	-1.186	-1.059	0	0	-1	-20	-10	0	-1.046	-1.335	-1.200				
502 Spotřeba energie	-190	-160	-176				-1.433	-1.072	-1.075	-72	-56	-56	-1.695	-1.288	-1.307				
511 Opravy a udržování	-60	-49	-60	-12	-9	-9	-50	-18	-20	-170	-191	0	-292	-268	-89				
512 Cestovné	-43	-44	-6										-43	-44	-6				
513 Náklady na reprezentaci	-15	-11	-12										-15	-11	-12				
518 Ostatní služby	-795	-722	-737	-12	-10	-11	-40	-17	-15	-1.905	-1.582	-1.421	-2.752	-2.331	-2.184				
521 Mzdové náklady	-3.244	-3.036	-3.236	-548	-551	-544	-53	-53	-53	-1.221	-1.216	-1.200	-5.065	-4.856	-5.033				
523 Odměny členům orgánů	-864	-680	-927										-864	-680	-927				
524 Záonné sociální a zdravotní pojištění	-1.436	-1.241	-1.456	-189	-187	-188	-18	-18	-18	-427	-413	-420	-2.071	-1.860	-2.082				
527 Záonné sociální náklady	-135	-139	-140										-135	-139	-140				
528 Ostatní sociální náklady	-128	-128	-128										-128	-128	-128				
531 Daň silniční	-5	-4	-6	-2	-2	-2							-7	-6	-8				
532 Daň z nemovitostí	-12	-20	-20										-12	-20	-20				
538 Ostatní daně a poplatky	-161	-120	-118										-161	-120	-118				
544 Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0	0	0										0	0	0				
546 Odpis pohledávky	0	0	-12										0	0	0				
548 Ostatní provozní náklady	-33	-80	-63	-15	-14	-14							-28	-28	-28				
551 Odpisy	-445	-443	-381	-108	-108	-108	-9	-9	-9	-196	-196	0	-758	-756	-499				
554 Tvorba a zúčtování ostatních rezerv	642	41	468	0	46	0							642	87	468				
559 Tvorba a zúčtování opravných položek v	0	-2	140										0	-2	140				
563 Kurzové ztráty													-40	-32	-35				
568 Ostatní finanční náklady	-238	-239	-240										-403	-404	-392				
599 Převod vnitro	-6	-9	0										-6	-9	0				
<b>5 Celkem</b>	<b>-7 324</b>	<b>-7 224</b>	<b>-7 251</b>	<b>-1 756</b>	<b>-2 023</b>	<b>-1 935</b>	<b>-1 604</b>	<b>-1 187</b>	<b>-1 192</b>	<b>-4 482</b>	<b>-4 128</b>	<b>-3 552</b>	<b>-15 166</b>	<b>-14 562</b>	<b>-13 929</b>				
602 Tržby za vlastní výrobky	5 463	5 585	5 555	400	240	250				4 866	4 659	4 289	10 729	10 484	10 094				
622 Aktivace kotelny							1 604	1 187	1 192				1 604	1 187	1 192				
641 Prodej majetku	22	24	0										22	24	0				
644 Smluvní pokuty a úroky z prodlení	538	486	400							70	60	60	608	545	460				
648 Ostatní provozní výnosy	310	119	124	50	53	53				28	31	20	388	204	197				
662 Úroky	274	292	288										274	292	288				
663 Kurzové zisky										0	1	0	0	1	0				
665 Výnosy z dlouhodobého finančního maj	240	125	55										240	125	55				
699 Převod vnitro				1 306	1 711	1 650							1 306	1 711	1 650				
<b>6 Celkem</b>	<b>6 847</b>	<b>6 631</b>	<b>6 422</b>	<b>1 756</b>	<b>2 004</b>	<b>1 953</b>	<b>1 604</b>	<b>1 187</b>	<b>1 192</b>	<b>4 964</b>	<b>4 751</b>	<b>4 369</b>	<b>15 170</b>	<b>14 573</b>	<b>13 935</b>				
<b>Celkový součet</b>	<b>-477</b>	<b>-594</b>	<b>-829</b>	<b>0</b>	<b>-18</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>481</b>	<b>623</b>	<b>817</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>6</b>				

## ZPRÁVA O PROVĚRCE ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Provedli jsme prověrku přiložené rozvahy družstva Stavební bytové družstvo Rožnov k 31.12.2014 a souvisejícího výkazu zisku a ztráty za rok 2014. Za sestavení účetní závěrky je odpovědné vedení družstva. Naší odpovědností je vydat zprávu k této účetní závěrce na základě provedené prověrky.

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

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

Tomáš Kohout  
č. osv. 2057  
Datum vypracování: 26.3.2015

