

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO NOVÁ HUŤ OSTRAVA - VÝŠKOVICE

vedené v OR u Krajského soudu v Ostravě spisová značka oddíl Dr XXII vložka 29 IČ:00050831

V Ý R O Č N Í Z P R Á V A

o výsledcích hospodářské činnosti za rok 2006

Mgr. Petr OPLETAL

předseda představenstva SBD NH

Zpracovala: Ing. Markéta Vltavská

Ekonomická náměstkyně SBD NH

Projednáno v představenstvu

dne 24.4.2007

OBSAH:

	str.
1. Charakteristika družstva	3
2. Základní údaje o majetku družstva	3
3. Náklady, výnosy, hospodářský výsledek	4
4. Aktiva, pasiva	7
5. Záchovná péče	9
6. Nájemné a úhrady za služby spojené s bydlením	9
7. Hospodaření s fondy	10
8. Závěr	11

Přílohy:

1. Charakteristika družstva

Název: Stavební bytové družstvo Nová huť (dále jen SBD NH)

Sídlo: Hýlova 40/24, 700 30 Ostrava – Výškovice

Právní forma: družstvo

IČ: 00050831

DIČ: CZ00050831

Předmět činnosti: hlavním předmětem činnosti je organizování přípravy a provádění výstavby, oprav a udržování bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných služeb s užíváním.

Datum vzniku: 24.12.1959

Zapísaný základní kapitál: 1 000 000,00 Kč

Základní členský vklad: 500,00 Kč

2. Základní údaje o majetku

a) bytový fond

V roce 2006 zabezpečovalo SBD NH (dále jen družstvo) správu a provoz družstevního bytového fondu, investiční a výrobní činnost v souvislosti se zachovnou péčí o družstevní majetek vlastního družstva a cizích správců bytového fondu v rámci jiné hospodářské činnosti.

Ukazatel	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
počet bytů ve vlastnictví družstva	9 423	9 242	9 084
počet bytů ve správě družstva	1 348	1 575	1 656
počet garáží ve vlastnictví družstva	1 786	1 721	1 696
počet garáží ve správě družstva	442	508	533

K 31.12.2006 vlastní družstvo **9 084** byty I. kategorie a **1 696** garáží v lokalitách: Moravská Ostrava, Zábřeh, Výškovice, Hrabůvka, Bělský Les, Starý Zábřeh, Poruba, Hrabová, Mariánské Hory, Slezská Ostrava, Michálkovice. Družstvo v roce 2006 převedlo 158 bytů a 25 garáží do vlastnictví členů družstva.

V průběhu roku 2006 došlo k navýšení hodnoty bytového fondu, a to z důvodu revitalizace jednotlivých bytových domů, které jako technické zhodnocení domu zvyšuje hodnotu majetku. V hodnotě majetku je rovněž promítnuto snížení hodnoty majetku z důvodu převodu bytů a garáží do vlastnictví člena. Následující tabulka znázorňuje přehled za období 2004 – 2006:

Ukazatel	v tis. Kč		
	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
hodnota bytových domů	1 466 054	1 552 634	1 637 278
hodnota garáží	32 028	31 218	31 090
hodnota pozemků pod byt.domy	3 655	3 723	3 781

b) nebytový fond

V roce 2006 byla provedena rekonstrukce nebytového prostoru na Francouzské ulici a vrátnice v rámci areálu údržby v celkové hodnotě 284 tis. Kč. Nebyl zajištěn proxy server z důvodu dokončovacích prací opravy počítačové sítě v roce 2007. V následující tabulce je přehled hodnoty nebytového fondu v letech 2004 – 2006, a to v pořizovací a zůstatkové hodnotě:

Ukazatel	v tis. Kč		
	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
pořizovací hodnota			
budovy	16 810	17 238	17 523
samostatné movité věci	8 092	8 093	7 652
pozemky - ostatní	37	37	42

Ukazatel	v tis. Kč		
	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
zůstatková hodnota			
budovy	9 369	9 071	8 633
samostatné movité věci	415	816	481
pozemky - ostatní	37	37	42

V samostatných movitých věcech jsou zahrnuty dopravní prostředky, energetické a hnací stroje a inventář.

3. Náklady, výnosy, hospodářský výsledek

a) náklady

Náklady jsou členěny dle jednotlivých skupin a dále dle jednotlivých účtů. V tabulce je přehled a porovnání za období 2004 do 2006:

v tis.Kč

Účtová skupina	Účet	Název	Rok 2004	rok 2005	rok 2006
		Náklady			
50		<i>Spotřebované nákupy</i>	7 206	6 953	6 360
	501	spotřeba materiálu	6 134	5 447	4 999
	502	spotřeba energií	1 072	1 506	1 361
51		<i>Služby</i>	84 364	120 401	100 944
	511	opravy a udržování	79 869	115 356	95 936
	512	cestovné	380	372	380
	513	pohoštění a dary	32	57	33
	518	ostatní služby	4 083	4 616	4 595
52		<i>Osobní náklady</i>	33 708	33 405	33 721
	521	mzdové náklady	22 081	21 945	21 776
	523	funkcionářské odměny	3 136	3 016	3 554
	524	sociální a zdravotní pojištění	7 516	7 531	7 509
	525	ostatní pojištění	568	548	535
	527	zákonné sociální náklady	314	297	282
	528	ostatní sociální náklady	93	68	65
53		<i>Daně a poplatky</i>	3 001	2 967	2 612
	531	silniční daň	63	63	61
	532	daň z nemovitostí	2 231	2 206	2 151
	538	kolky, soudní náklady	707	698	400
54		<i>Jiné provozní náklady</i>	2 930	2 897	2 880
	542	prodaný materiál	18	15	3
	543	dary		3	
	544	smluvní pokuty a penále			
	545	ostatní pokuty a penále			1
	546	odpis pohledávek	1	3	63
	548	ostatní provozní náklady	2 897	2 869	2 811
	549	škody z fyz.likvidace	14	7	2
55		<i>Odpisy, rezervy, kompl.náklady</i>	954	1 715	2 219
	551	odpisy DHM a DNM	822	1 002	1 059
	555	zúčtování komplexních nákladů	142	660	887
	558	zúčtování zákonných opr. položek	-10	53	273
56		<i>Finanční náklady</i>	3 240	3 810	2 057
	562	úroky placené	2 257	3 452	1 719
	568	finanční náklady	983	358	338
		MEZISOUČET	135 403	172 148	150 793
59		<i>Daně z příjmu, převodové účty</i>	25 563	27 093	27 497
	591	daň z příjmu	294	604	389
	599	vnitronáklady	25 269	26 489	27 108
		CELKEM NÁKLADY	160 966	199 241	178 290

Z tabulky vyplývá celkové snížení nákladů. Hlavním důvodem snížení je, že účet 511 opravy a udržování zahrnuje pouze opravy, ale nikoliv revitalizace, které jsou zúčtovány jako technická zhodnocení bytových domů. Náplň jednotlivých účtů je obdobná jako v minulých letech. Celkovou výši nákladů ovlivnily zvýšené náklady na zúčtování zákonných opravných položek dle zákona o rezervách – firma RBI, a zároveň snížené náklady na placené úroky z důvodu dotace na revitalizace.

b) výnosy

Výnosy jsou v následující tabulce členěny dle účetních skupin a dále dle jednotlivých účtů za období 2004 – 2006:

v tis.Kč

Účtová skupina	Účet	Název	rok 2004	rok 2005	rok 2006
		Výnosy			
60		Tržby za vlastní výkony a zboží	35 249	35 145	34 772
	602	tržby	35 249	35 145	34 772
61		Změny stavu zásob vlastní činn.	119	-118	173
	611	změna stavu výroby	119	-118	173
62		Aktivace	74	0	2
	624	aktivace DHM a DDHM	74		2
64		Jiné provozní výnosy	100 123	137 206	115 161
	641	tržby z prodeje DHM	65	155	20
	642	tržby z prodeje ostatní	18	18	3
	644	smluvní pokuty a penále	3 878	2 550	2 372
	646	výnos z odeps.pohledávek	0	2	1
	648	ostatní provozní výnosy	96 162	134 481	112 765
66		Finanční výnosy	511	915	1 407
	662	úroky přijaté	369	774	1 265
	668	ostatní finanční výnosy	142	141	142
		MEZISOUČET	136 076	173 148	151 515
69		Převodové účty	25 269	26 489	27 108
	699	vnitrovýnosy	25 269	26 489	27 108
		CELKEM VÝNOSY	161 345	199 637	178 623

Rovněž vyšší výnosů ovlivňuje revitalizace bytových domů, neboť jsou nižší ostatní provozní výnosy (rozpuštění dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu).

c) hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek za družstvo před zdaněním činí 722 tis. Kč. Daň z příjmu právnických osob po započtení připočitatelných a odpočitatelných položek činí 389 tis. Kč. Čistý zisk činí 333 tis. Kč.

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
náklady ostatních středisek	40 838	42 611	43 038
výnosy ostatních středisek	41 217	43 007	43 371
hospodářský výsledek - zisk po zdanění	379	396	333

Hospodaření středisek bytového hospodářství:

Ukazatel	v tis. Kč		
	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
náklady bytového hospodářství	120 128	156 630	135 252
výnosy bytového hospodářství	120 128	156 630	135 252
hospodářský výsledek - zisk	0	0	0

Snížení nákladů bytového hospodářství proti roku 2005 je ovlivněno nárůstem revitalizací bytových domů, které se promítá jako technické zhodnocení a tudíž se neúčtují do nákladů a nerozpouští ve výnosech.

Na základě toho, že družstvo uplatňuje princip zálohového nájemného, jsou při ročním zúčtování předpisu nájemného (zálohových plateb) se skutečností rozdíly ve střediscích bytového hospodářství zúčtovány ve prospěch nebo k tíži příslušného střediska bytového hospodářství. Hospodaření středisek bytového hospodářství vykazuje k 31.12.2006 nulový hospodářský výsledek.

Hospodaření ostatních středisek:

Ukazatel	v tis. Kč		
	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
náklady ostatních středisek	40 838	42 611	43 038
Výnosy ostatních středisek	41 217	43 007	43 371
hospodářský výsledek - zisk	379	396	333

Na hospodářském výsledku ostatních středisek se podílí správa, údržba, MTZ a doprava. Na snížení zisku proti roku 2005 měla vliv zvýšená tvorba opravných položek a nižší přijaté smluvní pokuty a penále.

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2006:

Zisk před zdaněním:	722 241,37 Kč
Daň:	388 860,00 Kč
Čistý zisk:	333 381,37 Kč
z toho samosprávy:	0,00 Kč
ostatní střediska:	333 381,37 Kč
Převod do nedělitelného fondu:	333 381,37 Kč

4. Aktiva, pasiva

Aktiva družstva zahrnují pohledávky za upsáním vlastním kapitálem (tj. předpis členských podílů, které nebyly ke konci roku zaplacený); stálá aktiva - dlouhodobý nehmotný majetek (DNM) – software po odečtení opravěk, dlouhodobý hmotný majetek (DHM) – budovy, dopravní prostředky, energetické a hnací stroje, inventář po odečtení opravěk, pozemky, finanční dlouhodobý majetek –

úložky; oběžná aktiva – zásoby, pohledávky a finanční majetek; časové rozlišení.

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
A. Pohledávky za upsaným vl. kapitálem	9 500	8 509	7 616
B. Stálá aktiva	1 513 242	1 618 317	1 682 999
z toho: - DNM	0	0	0
- DHM	1 511 962	1 617 037	1 681 719
- finanční dlouhodobý majetek	1 280	1 280	1 280
C. Oběžná aktiva	93 634	139 904	269 725
z toho: - zásoby	1 859	2 554	2 226
- pohledávky	26 200	93 575	187 139
- finanční majetek	65 575	43 775	80 360
D. Časové rozlišení	2 052	1 391	1 235
AKTIVA CELKEM	1 618 428	1 768 121	1 961 575

Výši aktiv ovlivňuje provádění revitalizace a tím zvýšení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku, zvýšení pohledávek předpisu nesplaceného úvěru na revitalizaci jednotlivých domů bytové hospodářství, zvýšení finančního majetku.

Ve skupině aktiv představuje hodnota obytných budov a příslušných zastavěných pozemků 86% veškerého majetku. Zbylých 14% majetku jsou finanční prostředky uložené na běžných a termínových účtech družstva, finanční hotovost v pokladně a hodnota pohledávek družstva. Nárůst majetku proti roku 2005 činí 193 546 tis. Kč a je ovlivněn nárůstem disponibilních finančních prostředků na účtech družstva o 36 585 tis. Kč, hodnota obytných domů byla zvýšena o 64 682 tis. Kč a hodnota pohledávek o 93 564 tis. Kč.

Pasiva družstva zahrnují vlastní kapitál – základní kapitál, kapitálové fondy (fond členských podílů – ČP, fond družstevní výstavby – DV, nedělitelný fond, hospodářský výsledek běžného roku), cizí zdroje (dlouhodobé závazky – dlouhodobá záloha na opravy a údržbu, krátkodobé závazky, bankovní úvěry), časové rozlišení.

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
A. Vlastní kapitál	1 346 727	1 444 908	1 541 339
z toho: - fond ČP a DV	1 332 128	1 430 560	1 526 724
- základní kapitál	6 093	6 071	6 050
- nedělitelný fond	8 127	7 881	8 232
- hospodářský výsledek	379	396	333
B. Cizí zdroje	271 652	323 179	417 398
z toho: - dlouhodobé závazky	47 481	33 542	49 845
- krátkodobé závazky	8 106	11 295	9 397
- dlouhodobé úvěry	216 065	278 342	358 156
C. Časové rozlišení	49	34	2 838
PASIVA CELKEM	1 618 428	1 768 121	1 961 575

Výši pasiv ovlivňuje hospodářský výsledek, zvýšení hodnoty fondu členských podílů a fondu družstevní výstavby z důvodu revitalizace, zvýšení dlouhodobých závazků – dlouhodobé zálohy na

opravy a údržbu, zvýšení dlouhodobých úvěrů, nedělitelného fondu, snížení základního kapitálu, krátkodobých závazků.

Majetek je zabezpečen vlastním kapitálem v celkové výši 79% z celkových zdrojů krytí majetku družstva. Zbylých 21% představuje především nezaplacený zůstatek dlouhodobých úvěrů na výstavbu a revitalizaci ve výši 358 156 tis. Kč a nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu ve výši 49 845 tis. Kč.

Hmotný majetek družstva je zajištěn z 92% vlastními zdroji, zbylých 8% činí dlouhodobé úvěry.

5. Záchovní péče

Struktura výkonů v opravách a údržbě domovního a bytového fondu za rok 2006 (v tis. Kč):

Ukazatel	rok 2004	rok 2005	rok 2006
cizí dodavatelé	121 784	207 008	209 835
výkony vlastních údržbářských středisek	9 644	11 616	9 912
svépomoc	1 056	678	712
CELKEM	132 484	219 302	220 459

Opravy a údržba bytového fondu byla v roce 2006 zajišťována z vlastních i cizích zdrojů. Bylo uzavřeno deset úvěrových smluv na akce „PANEL“ v celkové výši 88 450 tis. Kč, z toho bylo vyčerpano 82 586 tis. Kč a byly dočerpány dva úvěry z roku 2005 ve výši 19 522 tis. Kč. Přímé státní dotace na opravy vad panelové výstavby družstvo ve sledovaném období neobdrželo.

Specifikace výkonů v opravách a údržbě bytového fondu za rok 2006 (v tis. Kč):

Ukazatel	rok 2004	rok 2005	rok 2006
výměna rozvodů vody	13 301	9 492	11 856
výměna vodoměrů	1 369	5 384	3 405
montáž termoventilů	3 484	177	160
opravy střech	5 303	15 091	11 221
opravy balkonů, vstupů, výměna oken	56 100	95 893	117 630
zateplení domů	24 293	54 638	41 553
malování společných prostor	698	646	783
nátěry oken	7 604	2 601	258
opravy výtahů	6 939	14 488	12 875
elektro práce	4 549	9 458	11 773
drobné opravy vč. oprav plynospotřebičů	8 844	11 434	8 945
CELKEM	132 484	219 302	220 459

6. Nájemné a úhrady za služby spojené s bydlením

Vyhláškou MF č. 85/1997 Sb. byl zaveden do praxe bytových družstev pojem věcně usměrňované nájemné, tj. regulovaná cena závislá na vynaložených nákladech bez kalkulace zisku. Zároveň zde rovněž byly vymezeny služby, čímž došlo ke sjednocení terminologie a k jednoznačnému taxativnímu vymezení pojmu služba spojená s bydlením. Ceny služeb byly sjednávány podle zvláštních předpisů nebo rozhodnutí cenového orgánu. Ceny služeb, pro které nebyl stanoven způsob rozúčtování všeobecně platným cenovým předpisem, se zúčtují podle pravidel schváleným

statutárním orgánem družstva, tj. představenstvem.

Dlužné nájemné

Dlužné nájemné k 31.12.2006 činí 3 175 797,00 Kč vč. zálohových plateb vlastníků. Průměrný dluh na bytovou jednotku činí 295,00 Kč. V průběhu posledních let je dlužné nájemné přibližně ve stejné výši:

Ukazatel	v tis.Kč				
	rok 2002	rok 2003	rok 2004	rok 2005	rok 2006
výše dlužného nájemného	4 005	3 535	3 127	3 110	3 176

I když meziroční nárůst předpisu nájemného a zálohových plateb činí 5%, dlužné nájemné a zálohové platby se zvýšilo o 3%.

Úpravy nájemného a zálohových plateb

K 1.1.2006 byly provedeny úpravy nájmu a zálohových plateb z důvodu úpravy tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (společných částí a jednotek), pojištění, daně z nemovitostí a zálohových plateb na služby. K 1.7.2006 došlo k dalším úpravám dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu u některých domů na základě usnesení výboru samospráv a úpravě individuálních záloh na služby na základě vyúčtování služeb za rok 2005. V průběhu roku docházelo k úpravám z důvodu převodu bytů do vlastnictví členů.

7. Hospodaření s fondy

Základní kapitál:

Ukazatel	v tis. Kč		
	rok 2004	rok 2005	rok 2006
Základní kapitál zapsaný v OR k 1.1.	1 000	1 000	1 000
zvýšení	0	0	0
snížení	0	0	0
zůstatek k 31.12.	1 000	1 000	1 000
Základní kapitál nezapsaný v OR k 1.1.	5 116	5 092	5 071
zvýšení	373	357	341
snížení	-397	-378	-362
zůstatek k 31.12.	5 092	5 071	5 050

Na zvýšení, popř. snížení základního kapitálu má vliv změna počtu členů družstva. V průběhu roku 2006 došlo ke snížení počtu členů družstva z 12 142 na 12 100.

Ostatní kapitálové fondy – fond družstevní bytové výstavby a fond členských podílů:

Výše ostatních kapitálových fondů je závislá na převodech bytů a garáží do vlastnictví členů a revitalizaci stávajícího bytového fondu. Převodem do vlastnictví členů dochází ke snížení obou fondů – družstevní bytové výstavby a členských podílů. V případě revitalizace bytového fondu se

zvyšuje fond družstevní bytové výstavby:

Ukazatel	v tis. Kč		
	rok 2004	rok 2005	rok 2006
Ostatní kapitálové fondy - fond DBV k 1.1.	1 002 881	1 046 135	1 123 333
zvýšení	62 549	96 850	116 580
snížení	-19 295	-19 652	-16 436
zůstatek k 31.12.	1 046 135	1 123 333	1 223 477
Ostatní kapitálové fondy - fond ČP k 1.1.	260 784	285 993	307 227
zvýšení	42 110	39 010	16 492
snížení	-16 901	-17 776	-20 472
zůstatek k 31.12.	285 993	307 227	303 247

Nedělitelný fond:

Ukazatel	v tis. Kč		
	rok 2004	rok 2005	rok 2006
Nedělitelný fond k 1.1.	9 034	8 127	7 881
zvýšení	230	379	396
snížení	-1 137	-625	-45
zůstatek k 31.12.	8 127	7 881	8 232

Zvýšení nedělitelného fondu bylo na základě převodu zisku z minulého roku, ke snížení v celkové výši 45 tis. Kč došlo za odborné posudky z důvodu vad panelové technologie.

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu (dále jen DZOÚ):

Ukazatel	v Kč
	rok 2006
Počáteční stav k 1.1.	33 541 674,64
tvorba z předpisů nájmu a příspěvků vlastníků	152 824 590,00
úvěry na revitalizaci	102 108 210,60
odškodnění pojišťovny	369 309,50
zúčtování krátkodobých záloh z nájmu za rok 2005	-3 696 952,31
čerpání na opravy a údržbu	-220 458 884,49
ostatní čerpání (splátky úvěrů)	-10 534 654,00
převod DZOÚ do SVJ a vratka DZOÚ jednotek vlastníkům	-4 308 459,86
konečný stav k 31.12.	49 844 834,08

V roce 2006 došlo ke zvýšení tvorby o 16% proti roku 2005, a zároveň ke zvýšení zůstatku o 48,6% z důvodu dlouhodobě zvýšené tvorby u bytových domů, kde v dalších letech jsou plánovaně očekávané vysoké náklady na opravy (zateplení, výměna oken, opravy balkonů apod.).

8. Závěr

Družstvo nebude vykonávat žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje. Dodržuje předpisy v oblasti

ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů. Nemá žádnou organizační jednotku v zahraničí.

Družstvo i nadále bude pokračovat ve správě a provozu bytového a nebytového fondu, neboť to je hlavní náplní družstva.