



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, <http://www.sbdschz.cz>

MATERIÁLY PRO DELEGÁTY **shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva SCHZ** **konaného dne 25. května 2023**

zaslané delegátům s pozvánkou

Informace určené delegátům obsahují interní údaje družstva určené pouze pro vnitřní potřebu, se kterými je nutné zacházet v souladu s čl.57 odst.1 stanov družstva.

Seznam obsažených materiálů :

1. Jednací řád SD/2023
2. Kontrola plnění usnesení SD/2022
3. Přehled hospodaření, základních ekonomických údajů a řádná účetní závěrka za rok 2022
4. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2022
5. Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2023
6. Návrh usnesení ze SD/2023

Materiály byly k předložení shromáždění delegátů schváleny představenstvem na jeho jednání konaném dne 11.4.2023.

Delegační list pro delegáty bude předán přímo na shromáždění delegátů u prezence.



Stavební bytové družstvo SCHZ

1

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbsdshz@sbsdshz.cz, <http://www.sbsdshz.cz>

JEDNACÍ ŘÁD

shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva SCHZ konaného dne 25. května 2023

Shromáždění delegátů (dále jen SD) Stavebního bytového družstva SCHZ (dále jen SBD) dnešního dne schvaluje tento jednací řád, kterým se bude řídit jeho dnešní jednání :

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Tento řád vymezuje způsob jednání shromáždění delegátů, hlasování, organizování diskuze, práci komise shromáždění.

Čl. 2

Účastníci jednání

- 1/ Shromáždění delegátů mají právo zúčastnit se s hlasem rozhodujícím delegáti, příp. jejich náhradníci, zvolení na členských schůzích samospráv, pokud delegáty zastupují.
- 2/ Shromáždění delegátů se dále účastní s hlasem poradním (bez práva hlasovat) členové představenstva a kontrolní komise, předsedové samospráv (pokud nebyli zvoleni za delegáty), členové vedení družstva.
- 3/ Shromáždění delegátů se jako pořadatelská služba účastní zaměstnanci správy družstva.

Čl. 3

Jednání SD

- 1/ Řízením SD pověřilo představenstvo svého předsedu Ing. M. Lorence (dále jen řídící) a jako náhradníka stanovilo místopředsedkyni D. Djakovovou.
- 2/ Shromáždění delegátů zahajuje předseda představenstva SBD.
- 3/ Program SD navrhuje představenstvo SBD.
- 4/ SD se řídí schváleným programem, jednacím řádem družstva a tímto jednacím řádem shromáždění.
- 5/ Řídící jmenuje zapisovatele a sčítatele hlasů, pokud hlasy nesčítá sám.
- 6/ Po dobu jednání mají všichni účastníci vypnuté mobilní telefony.

Čl. 4

Hlasování

- 1/ SD rozhoduje veřejným hlasováním, nerozhodne-li na návrh delegátů nebo účastníků s hlasem poradním o hlasování tajném.
- 2/ Řídící ohlásí ke každé z předložených zpráv, směrnic atd. diskusi a podle ní potom dá hlasovat o konečném znění usnesení k danému bodu.
- 3/ SD je způsobilé jednat a usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina zvolených delegátů. K platnosti usnesení se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny přítomných delegátů. Není-li shromáždění usnášeníschopné, použije se ustanovení čl.63 odst.8 stanov družstva.
- 4/ Pro posouzení způsobilosti k usnášeníschopnosti SD je rozhodující stav přítomných delegátů v okamžiku hlasování. Jestliže se zjistí, že v průběhu původně usnášeníschopného shromáždění delegátů již není přítomna potřebná nadpoloviční většina, vyzve komise shromáždění k ukončení schůze.
- 5/ Při rovnosti hlasů není návrh přijat. Řídící může nechat o návrhu opakovaně hlasovat.
- 6/ Pokud není hlasováním návrh přijat nebo zamítnut, může řídící nechat o návrhu opakovaně hlasovat.
- 7/ Hlasovací právo má každý delegát s hlasem rozhodujícím. Každý delegát má jeden hlas, musí hlasovat osobně, zastoupení při hlasování není přípustné s výjimkou náhradníků delegátů zvolených samosprávou, pokud zastupují delegáta z důvodu jeho nepřítomnosti.
- 8/ Hlasuje se zvednutím delegačního listu. Sčítatelé (pokud jsou jmenováni) hlásí sečtené hlasy delegátů řídícímu SD.

Čl. 5
Komise shromáždění

- 1/ Shromáždění delegátů volí komisi shromáždění. Návrhy na členy komise navrhuje shromáždění představenstvo. Komise má funkci mandátovou a návrhovou. Komise rovněž ověřuje zápis shromáždění.
- 2/ Mandátová funkce - komise podává zprávu o počtu zvolených a přítomných delegátů a hostů a osvědčuje schopnost SD se usnášet a pracuje podle pokynů řídicího.
- 3/ Návrhová funkce - komise připravuje návrh usnesení SD, vycházející z obsahu jednání, návrhu delegátů a z diskuzních příspěvků. Konečný návrh usnesení předkládá SD k projednání a ke schválení.
- 4/ Komise stvrdí platnost a úplnost zápisu z jednání SD.

Čl. 6
Diskuze

- 1/ Diskuzi řídí řídicí SD.
- 2/ Diskuze se mohou účastnit všichni delegáti s hlasem rozhodujícím, členové představenstva a kontrolní komise, předsedové samospráv (pokud nebyli zvoleni za delegáty) a členové vedení družstva.
- 3/ Příhlášky do diskuze se podávají písemně prostřednictvím pořadatelů s uvedením jména, samosprávy (případně své funkce dle odst.2) a tématu diskuzního příspěvku.
- 4/ Čas vymezený pro jednotlivé diskuzní příspěvky se vymezuje na 3 minuty. Po uplynutí tohoto času vyzve řídicí diskutujícího k ukončení příspěvku. Pokud bude delegát požadovat delší čas, uvede to v přihlášce do diskuze s vyjádřením délky prodloužení. O případném prodloužení příspěvku rozhodne řídicí SD.
- 5/ Diskuzní příspěvky nezodpovězené na shromáždění delegátů budou projednány v P-SBD a písemně zodpovězeny příslušnému delegátovi nejpozději do 30 dnů.
- 6/ Diskuze končí vyčerpáním přihlášek do diskuze, nebo na návrh řídicího a se souhlasem delegátů, přihlášených do diskuze za předpokladu, že jejich (na SD) písemně předané diskuzní příspěvky budou zařazeny do protokolu ze SD.
- 7/ Delegát s hlasem rozhodujícím může přednést faktickou poznámku – připomínku k předloženým návrhům. Její délka nesmí překročit jednu minutu.

Čl. 7
Doplňky, protinávry

- 1/ Každý delegát s hlasem rozhodujícím má právo přednést k předloženým návrhům doplněk nebo protinávrh.
- 2/ O přednesených doplňcích se hlasuje samostatně v pořadí, v jakém byly navrženy.
- 3/ O přednesených protinávruzích se hlasuje tak, že jako první se hlasuje o původně zpracovaném návrhu a pak o protinávruzích v pořadí, jak byly předneseny.

Čl. 8
Zápis z jednání SD

- 1/ Přílohou originálu zápisu a protokolu SD jsou všechny hlavní zprávy z programu, diskuzní příspěvky (i nepřednesené, písemně předané – čl.6, odst.6 tohoto jednacího řádu), protokoly komise shromáždění a usnesení SD.
- 2/ Zápis z jednání SD musí být vyhotoven do 15 dnů ode dne jednání. Zápis musí být podepsán členy komise shromáždění.

Čl. 9
Závěrečná ustanovení

- 1/ Všichni delegáti jsou povinni být přítomni jednání SD až do jeho ukončení. Ve velmi vážných případech je odchod delegáta možný pouze se souhlasem řídicího SD a po oznámení předsedovi komise shromáždění.
- 2/ Organizační otázky vyřizuje řídicí jednání, případně pořadatelská služba.
- 3/ Na shromáždění delegátů se nekouří.

Litoměřice 24.3.2023

P-SBD projednalo dne 11.4.2023

SD schválilo dne 25.5.2023



Stavební bytové družstvo SCHZ

2

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdscschz.cz, http://www.sbdscschz.cz

KONTROLA PLNĚNÍ USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ 2022

Shromáždění delegátů (dále jen SD) konané dne **26. května 2022** přijalo ve svém usnesení v části B odst.1 čtyři úkoly pro představenstvo a v části B odst.2 jeden úkol pro předsedy samospráv, jejichž plnění je následující:

1/ Představenstvu SBD:

Úkol ad a) projednat průběh SD/2022 a případné diskuzní příspěvky na něm nezodpovězené na nejbližším jednání představenstva

Plnění: Úkol byl splněn. Průběh jednání shromáždění byl projednán na jednání P-SBD 14.6.2022. Na shromáždění nebyly vzneseny žádné dotazy, připomínky ani diskuzní příspěvky. Žádné nezodpovězené dotazy nezůstaly.

Úkol ad b) schválené usnesení SD/2022 zveřejnit na informační desce a na internetových stránkách družstva

Plnění: Úkol byl splněn, usnesení bylo zveřejněno na informační desce i na internetových stránkách družstva www.sbdscschz.cz.

Úkol ad c) realizovat mimořádné převody bytů do vlastnictví členů nájemců v souladu s předcházejícími rozhodnutími shromáždění delegátů

Plnění: Úkol byl splněn. Jednotlivé žádosti o převod bytu do vlastnictví byly na základě rozhodnutí představenstva v souladu s rozhodnutími shromáždění delegátů vyřizovány a převody po splnění daných podmínek uskutečněny nebo se realizují.

Úkol ad d) věnovat zvýšenou pozornost naplňování plánu s cílem co nejehospodárnější správy bytového fondu

Plnění: Úkol byl splněn. Představenstvo v průběhu své činnosti věnuje stálou pozornost naplňování plánu s cílem co nejehospodárnější správy bytového fondu. Podrobnosti jsou uvedeny v materiálech shromáždění.

2/ Předsedům samospráv :

Informovat na první členské schůzi samosprávy následující po SD/2022 o průběhu a výsledcích jednání SD/2022.

Plnění: Na konaných členských schůzích samospráv družstva byla informace podána. Informace lze také dohledat na internetových stránkách družstva, kde je zveřejněno usnesení shromáždění.

projednalo P-SBD 11.4.2023



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbsdshz@sbsdshz.cz, <http://www.sbsdshz.cz>

3

Přehled hospodaření, základních ekonomických údajů a řádná účetní závěrka za rok 2022

Komentář k přehledu hospodaření Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2022

Okomentovány jsou nákladové položky, které jsou přečerpány a výnosové položky, které jsou nedočerpány proti plánu a dále jsou okomentovány skupiny účtů, kde plán byl sice stanoven, ale nedošlo k čerpání a další skupiny účtů svým charakterem důležité pro výsledek hospodaření.

Účet 511 – opravy a udržování

Přečerpání plánu je způsobeno zejména vyššími náklady na uskutečněnou akci „odstranění vlhkosti v suterénu budovy správy“, kdy původně byly plánovány náklady ve výši 100 tis. Kč, ale při realizaci se tyto náklady zvýšily, jelikož při odkrytí stěny po výkopových pracích bylo zjištěno, že je nutné opravit celou izolaci stěny, dále musely být výkopové práce provedeny do vyšší hloubky a provedeno vybourání esového kusu gajgru, aby mohla být provedena výměna T kusu, takže celková cena na tuto akci činila 211.131,35 Kč. Již při sestavení plánu na rok 2022, který byl schválen SD/2022, bylo v komentáři na toto upozorněno, že plánovaná částka může být překročena a to z důvodu konečného způsobu realizace celé akce.

Účet 531 – daň silniční

Plán nebyl vůbec čerpán a to z důvodu novely zákona, kdy osobní automobily byly vyjmuty z předmětu daně a to zpětně již od 1.1.2022. Zároveň byla tímto zákonem zrušena i registrace družstva k této dani, jelikož nevlastní žádné jiné vozidlo, které by předmětem daně dále bylo.

Účet 591 – daň z příjmů - splatná

Plán této skupiny účtů byl stanoven dle propočtu plánovaných nákladů a výnosů se zohledněním daňově neúčinných nákladů či výnosů a dalších položek upravujících základ daně. Jelikož došlo k nižšímu čerpání nákladů (daňově účinných) a k překročení výnosů, je i vypočítaná daň dle skutečnosti vyšší.

Účet 602 01 – správa - nájemci

Plán byl stanoven na základě posledních známých skutečností k datu 31.3.2021 s přihlédnutím k dalším, v době sestavování plánu, již známým převodům jednotek v roce 2022. Jelikož v průběhu roku 2022 došlo ještě k dalším převodům jednotek do vlastnictví členům družstva ve společenstvích s právní subjektivitou (usnesení SD z 6/2011), není plán tohoto účtu zcela naplněn.

Účet 602 04 – převody družstevních podílů, výměny, podnájmy

Plán na rok 2022 byl proti roku 2021 snížen z důvodu snižujícího počtu převodů družstevního podílu či žádostí o udělení souhlasu s podnájmem. Za rok 2022 došlo pouze k 1 převodu družstevního podílu a proto není plán zcela naplněn. Tato situace byla zároveň zohledněna při tvorbě plánu na rok 2023, kde není na tomto účtu plánován žádný výnos.

Vyšších výnosů bylo dosaženo zejména v případě účtu **602 06 – ostatní tržby**, kdy na těchto výnosech se nejvíce podílejí výnosy týkající se zpracování mzdové agendy jednotlivých společenství (dále také jen SVJ), dále jsou na tomto účtu zúčtovány výnosy týkající se poplatků za rozdělená vyúčtování služeb a další jednorázové výnosy na základě požadavků SVJ či členů družstva (v roce 2022 např. práce s vyčíslením rozdílů ve vyúčtování služeb za roky 2012 až 2020 pro SVJ 1866, zpracování podkladů pro Vojenskou ZP za roky 2012 až 2013 pro SVJ 416, opravné vyúčtování za rok 2021 pro SVJ 33 či zpracování účetnictví za rok 2021 a 1-5/2022 pro SVJ 385). I v případě účtu **602 10 – správa SVJ s PS, výkon předsedy SVJ** jsou vykazovány vyšší výnosy, kdy důvodem jsou nově uzavřené mandátní smlouvy na správu domu s účinností od 1.6.2022 se dvěma společenstvími a to konkrétně se Společenstvím vlastníků Českolipská 385/24, Předměstí, 412 01 Litoměřice a Společenstvím vlastníků pro dům Palackého 1669/10, Litoměřice a dále pak nově uzavřené příkazní smlouvy o výkonu funkce předsedy společenství vlastníků jednotek se Společenstvím vlastníků jednotek pro dům Alšova č.p. 40, Předměstí Litoměřice s účinností od 10.6.2022 a se Společenstvím vlastníků domu č.p. 433, Na Výsluní, Litoměřice s účinností od 1.7.2022. V případě účtu **602 11 – převody bytů do vlastnictví** je vykazován vyšší výnos, kdy důvodem jsou další, v době tvorby plánu, ještě neznámé převody jednotek do vlastnictví. V případě účtu **644 01 – smluvní pokuty, úroky z prodlení**, kde není plán stanovován, byl zúčtován výnos dopočtu kapitalizovaného úroku při ukončení insolvence jednoho dlužníka. Výnos na účtu **644 02 - prodlení - předpis z modulu Platby** se odvíjí od výše pohledávek a jejich splatnosti a i zde je vykazován vyšší výnos proti plánovanému. V případě účetní skupiny **648 - ostatní provozní výnosy** došlo k úhradám soudních poplatků vynaložených družstvem v předchozích letech a to v celkové výši 2,3 tis. Kč, kdy tyto zpětné úhrady nejsou plánovány a to z toho důvodu, že nelze dopředu odhadnout délku a stav soudních sporů. Nejvyššího nárůstu bylo dosaženo v případě účetní skupiny **662 – úroky**, kdy došlo v průběhu 2.pololetí roku 2022 k uzavírání dalších

termínovaných vkladů po ukončení původních (tyto další termínované vklady nebyly zahrnuty do plánu roku 2022, jelikož v době tvorby plánu nebylo zřejmé, jaké budou podmínky peněžních ústavů a úrokové sazby v 2. pololetí 2022). V 2. pololetí roku 2022 byly uzavřeny (po ukončení původních termínovaných vkladů) termínované vklady u Banky Creditas, a.s. a to na 6 měsíců ve výši 2,5 mil. Kč s úrokem 6% p.a. a dále na 12 měsíců také ve výši 2,5 mil. Kč s úrokem 5,5% p.a. Další dva termínované vklady byly uzavřeny s bankou MONETA Money Bank, a.s. a to oba ve výši 2,5 mil. Kč s úrokem 5,3% p.a. na každém z nich.

Úspora v nákladech je patrna u všech ostatních účetních skupin (vyjma výše komentovaných a přečerpaných v případě účetní skupiny 511 a 591 nebo vůbec nečerpaných v případě účetní skupiny 531) a dále vyjma účtu 523 01, který byl plně vyčerpan. V případě účetní skupiny 501 – **spotřeba materiálu** nebyl využit plánovaný nákup drobného hmotného majetku a některé další náklady zahrnované do této skupiny byly vykázány v nižší výši než byly původně plánované. V případě účetní skupiny 502 – **spotřeba energie** je evidována drobná úspora, kdy došlo od 1.9.2022 k navýšení cen s ujednáním o další neměnnosti ceny v případě plynu a elektrické energie a i když došlo k navýšení cen, stále jsou nižší než ceny v současnosti zastropované. V účetní skupině 512 – **cestovné** bylo za rok 2022 zúčtováno 9 pracovních cest. V případě účetní skupiny 513 – **náklady na reprezentaci** nebyly dočerpány plánované náklady na konanou „konferenci“ s předsedy výborů SVJ. U účetní skupiny 518 – **ostatní služby** se na úspore podílí zejména nižší náklady vynaložené na práce týkající se IT, poštovné a na školení zaměstnanců. V případě účetní skupiny 521 – **mzdové náklady**, nebyla dočerpána variabilní část plánu týkající se odměn za zastupování družstva na shromážděních SVJ zaměstnanci na základě udělené plné moci. Ze stejného důvodu není dočerpán plán na analytickém účtu 523-02 – **funkcionářské odměny – zástup SSVJ**, kde je zastupování družstva na shromážděních SVJ prováděno funkcionáři družstva. Úspora v účetní skupině 527 – **zákonné sociální náklady** je způsobena dlouhodobou pracovní neschopností pí Králové, kdy za dobu této neschopnosti nejsou vydávány stravovací kupóny. Plán účetní skupiny 546 – **odpis pohledávky** byl stanoven odborným odhadem podle známých splátek insolvenčním správcem v době tvorby plánu, jelikož však došlo k dalším splátkám do ukončení insolvenčních řízení, byly skutečné náklady v podobě odpisu nedobytných pohledávek v nižší výši. V případě účetní skupiny 559 – **opravné položky** došlo k nižšímu rozpouštění těchto opravných položek, kdy důvodem jsou zvýšené pohledávky a to zejména u dvou dlužníků, kdy tvorba těchto opravných položek se dle organizační směrnice družstva zúčtovává v určitých procentech dle data pohledávek po splatnosti.

Celkové náklady byly přečerpany proti plánu o 1,1%, zde je však nutné připomenout, že toto přečerpání je způsobeno zejména nižším rozpouštěním opravných položek než byly uvedeny v plánu hospodaření na rok 2022. Skutečné výnosy proti celkovému plánu jsou vyšší o 4,2%.

Hospodářský výsledek správy družstva k 31.12.2022 činí 528.891,38 Kč (k 31.12.2021 nebyl hospodářský výsledek vykázán, původní ztrátový hospodářský výsledek byl upraven o částečné rozpuštění účetní rezervy, která k tomuto účelu byla vytvořena).

Komentář k přehledu základních ekonomických údajů Stavebního bytového družstva SCHZ k 31.12.2022

Komentář je proveden na základě srovnání stavu k 31.12.2021 a 31.12.2022.

Počet bytových a nebytových jednotek celkem vč. spravovaných SVJ

Oproti stavu k 31.12.2021 došlo ke zvýšení počtu z důvodu uzavření 3 nových mandátních smluv na správu společenství.

Rekapitulace pohybů:

- Společenství vlastníků pro dům č.p. 714 Litoměřice + 6 jednotek
- Společenství vlastníků Českolipská 385/24, Předměstí, 412 01 Litoměřice + 6 jednotek
- Společenství vlastníků pro dům Palackého 1669/10, Litoměřice + 11 jednotek

K 31.12.2022 došlo k ukončení mandátní smlouvy se Společenstvím vlastníků Vrchlického 231, 412 01 Litoměřice (ke sledovanému datu je ještě toto SVJ zahrnuto do přehledu).

Dalšími převody bytů do vlastnictví došlo v průběhu roku 2022 ke snížení počtu jednotek ve vlastnictví družstva a zvýšení ve správě. Celkem bylo v roce 2022 převedeno 16 jednotek.

Počet vzniklých SVJ z bytového fondu družstva

Počet SVJ vzniklých z bytového fondu družstva je do další etapy převodů bytů, která bude probíhat v roce 2025, neměnný. Zůstává již pouze jedno středisko bytového hospodářství č.p. 2014 v ulici Elišky Krásnohorské v Litoměřicích.

Počet nových SVJ (cizích) ve správě

Stav uvedený u počtu bytových a nebytových jednotek celkem vč. spravovaných SVJ je promítnut i do tohoto řádku.

Počet nových SVJ (cizích) ve správě se oproti stavu k 31.12.2021 zvýšil o 3 nová společenství.

Rozpis:

- Společenství vlastníků pro dům č.p. 714 Litoměřice mandátní smlouva od 1.1.2022
- Společenství vlastníků Českolipská 385/24, Předměstí, 412 01 Litoměřice mandátní smlouva od 1.6.2022
- Společenství vlastníků pro dům Palackého 1669/10, Litoměřice mandátní smlouva od 1.6.2022

K další změně dochází od 1.1.2023, kdy byla uzavřena nová mandátní smlouva se Společenstvím vlastníků jednotek Teplická 1672/3 a Resslerova 1673/8, 412 01 Litoměřice (14 jednotek).

Počet členů celkem

Počet členů se mění na základě uskutečněných převodů jednotek do vlastnictví a dle přijatých výpovědí členství od jednotlivých členů – vlastníků či nebydlících.

Vybrané pohledávky po lhůtě splatnosti celkem

V součtu pohledávek došlo ke snížení oproti stavu k 31.12.2021 o 21,2 tis. Kč.

V evidovaných pohledávkách je zahrnut předpis nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu za prosinec 2022 a to pro úplnost a porovnání stavu. Dále zde není zahrnut předpis prodloužení vypočítaný za 2. pololetí 2022, jelikož splatnost tohoto předepsaného prodloužení je vždy stanovena až po doručení upomínky, což je leden 2023.

Pohledávky se snížily u vyúčtování zálohových plateb a prodloužení minulých let. Důvodem jsou zejména tři ukončené insolvence v průběhu roku 2022, kdy ve dvou případech nebyly pohledávky plně pokryty insolvenčními splátkami a tudíž došlo k odpisu zbylých neuhrazených pohledávek a ve třetím případě byly insolvenčními splátkami pokryty pohledávky plně. Pohledávky ve všech třech případech byly evidovány na předpisech nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, dále na vyúčtování zálohových plateb a prodloužení minulých let (zde ve dvou případech).

K navýšení došlo u pohledávek týkajících se u předpisu nájmu a úhrad na plnění poskytovaná s užíváním bytu, prodloužení běžného roku, upomínek výloh a ostatních pohledávek, kde jsou sledovány zejména poplatky na činnost samospráv vlastníků a nebydlících. V případě pohledávek týkajících se předpisu nájmu a úhrad na plnění poskytovaná s užíváním bytu je navýšení způsobeno neplacením měsíčních předpisů zejména dvou nájemců, kdy u jednoho nájemce došlo v letošním roce k vydražení družstevního podílu a u druhého jsou dluhy zařalovány do 31.7.2022 a po splatnosti vyúčtování zálohových plateb budou dořalovány další dluhy včetně případného nedoplatku vyúčtování za rok 2022.

Dále, tak jako každý rok, byly provedeny zápočty přeplatků vyúčtování zálohových plateb za zúčtovací období roku 2021 s ostatními pohledávkami a to k datu 31.5.2022 a 30.6.2022. Celková výše zadržené části přeplatků vyúčtování zálohových plateb za zúčtovací období roku 2021 činila 24,2 tis. Kč.

Na snížení starších pohledávek se podílí zejména platby od exekutorů za vymožená plnění či splátky od insolvenčních správců (jak již bylo zmíněno), kdy se u předmětných dlužníků již předpisy pohledávek nenavýšují (ve většině případů se jedná o uživatele, kteří buď již v domech nebydlí nebo se stali členy společenství), takže již dochází pouze k postupnému splácení evidovaných pohledávek.

Stagnující pohledávky jsou způsobeny hlavně neukončenými soudními spory a neplněním aktivních exekucí, kdy exekutor sice vymáhá pohledávky, ale u dlužníků není z čeho plnit (nízké příjmy, dlužník bez majetku apod.). Pohledávky jsou průběžně a soustavně vymáhány dle organizační směrnice družstva se sledováním splatnosti tak, aby nedocházelo k promlčení pohledávek.

V ostatních pohledávkách jsou započteny pohledávky z titulu předepsaných poplatků na činnost samospráv vlastníků za rok 2020 (splatnost 31.7.2020), za rok 2021 (splatnost do 31.7.2021) a za rok 2022 a to včetně neuhrazených poplatků na činnost samosprávy nebydlících (splatnost 31.7.2022). Neuhrazené poplatky za minulé roky, to je za rok 2019, částečně i rok 2020 a 2021, byly započteny s vypořádacím podílem vyloučených členů, kdy splatnost těchto vypořádacích podílů nastala v roce 2022. Dále u části těchto zmiňovaných pohledávek si členové sami podali výpověď členství v roce 2021 a pohledávky v tomto případě byly také započteny s vypořádacím podílem splatným v roce 2022. Další neuhrazené poplatky za minulé roky včetně roku 2022 budou započteny s vypořádacím podílem členů, kterým skončilo členství v roce 2022 na základě podané výpovědi a to v roce 2023 a ostatní budou zahrnuty do výzev k úhradám poplatků na rok 2023, které budou odesílány v 1. pololetí roku 2023.

V případech, kdy došlo k úmrtí členů a členství nebylo uvedeno v dědickém řízení - bylo tzv. neproděděno, jsou pohledávky započítány proti základnímu členskému vkladu a zůstatek základního členského vkladu je evidován na závazcích týkajících se vypořádacích podílů, kdy tyto závazky budou následně navrženy P-SBD k odpisu po obecné promlčecí lhůtě 10 let, pokud nedojde k otevření dědického řízení a „prodědění“ členství v družstvu pozůstalými.

Vybrané závazky po lhůtě splatnosti celkem

Závazky po splatnosti k datu 31.12.2022 nejsou evidovány.

V závazcích, které nelze charakterizovat jako splatné evidujeme:

- na účtu 365 02 celkovou výší 30.045,- Kč – zde evidujeme zůstatky základních členských vkladů členů družstva po jejich úmrtí (po zúčtování případných pohledávek týkajících se zejména poplatků na činnost samospráv vlastníků či samosprávy nebydlících), kdy nedošlo k „prodědění“ členství v družstvu, pokud nedojde k otevření dědického řízení a vypořádání předmětného členství v rámci tohoto dědictví, budou tyto závazky po obecné lhůtě pro možnost vymáhání (10 let) postupně navrženy P-SBD k přeúčtování do mimořádných výnosů správy družstva;
- na účtu 379 03 celkovou výší 509,- Kč – zde evidujeme nevyplacené další členské vklady dvou nebydlících členů (v prvotní hodnotě 2.900,- Kč), které se započítávají s předepsanými poplatky na činnost samosprávy nebydlících v případech, že předpis na daný rok není členem, u kterého je předmětný závazek evidován, uhrazen;
- na účtu 379 12 celkovou výší 147.288,50 Kč – zde evidujeme mimo nevyplacených vypořádacích podílů bývalých a vyloučených členů i další závazky. Jedná se zejména o přeplatky na předpisech nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, na prodloužení a dále na složených zálohách na převod jednotky u uživatelů, kteří již převedli svá členská práva či jednotku do vlastnictví, kterou následně prodali. Jednotliví uživatelé byli písemně vyzváni k vyzvednutí přeplatku na poslední nahlášenou adresu, někteří si přeplatek vyzvedli, někteří na výzvu vůbec nereagovali a u některých se korespondence vrátila zpět s dovětkem, že na uvedené adrese nebydlí. I tyto závazky budou po obecné lhůtě pro možnost vymáhání (10 let) postupně

navrženy P-SBD k přeúčtování do mimořádných výnosů správy družstva.
Jelikož není znám kontakt na tyto bývalé členy a družstvo již vypořádací podíl zasílalo či se snažilo písemně kontaktovat bývalé uživatele s oznámením o evidovaném přeplatku, to znamená, že splnilo svou povinnost dle stanov, nelze charakterizovat tyto závazky jako závazky po splatnosti.

Zůstatek dlouhodobé zálohy

Konečný zůstatek dlouhodobé zálohy se proti r. 2021 zvýšil o 166,8 tis. Kč. Dlouhodobá záloha je tvořena již pouze střediskem bytového hospodářství č.p. 2014 v ulici Elišky Krásnohorské v Litoměřicích. Důvodem zvýšení zůstatku této zálohy je nižší čerpání za sledované období než byla její celoroční tvorba.

Příloha : Přehled hospodaření Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2022 (v tisících Kč)
Přehled základních ekonomických údajů Stavebního bytového družstva SCHZ k 31.12.2022
Přehled tvorby a čerpání jednotlivých fondů družstva tvořených ze zisku za rok 2022
Řádná účetní závěrka za rok 2022 - rozvaha
- výkaz zisku a ztráty
- příloha k účetní závěrce

V Litoměřicích 31.3.2023

Představenstvo družstva projednalo (včetně příloh) dne 11.4.2023.

Přehled hospodaření Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2022 (v tisících Kč)

Náklady :

č. účtu	název	skutečnost za období	z toho: samospráva	správa	plán správa 2022	% plnění 2022	rozdíł plnění plánu r.2022
501	spotřeba materiálu	99,7	1,3	98,4	120,0	82,0	-21,6
502	spotřeba energie	71,6	0,0	71,6	75,5	94,8	-3,9
511	opravy a udržování	291,2	27,9	263,3	156,0	168,8	107,3
512	cestovné	1,5	0,0	1,5	3,0	50,0	-1,5
513	náklady na reprezentaci	30,3	0,0	30,3	36,0	84,2	-5,7
518	ostatní služby	462,1	4,2	457,9	514,4	89,0	-56,5
521	mzdové náklady	4 141,4	60,7	4 080,7	4 098,7	99,6	-18,0
523	odměna funkcionářů	411,1	11,1	400,0	400,0	100,0	0,0
	odměna funkcionářů - zástup na SSVJ	7,5	0,0	7,5	15,0	50,0	-7,5
524	SP a ZP bez FO	1 355,0	0,0	1 355,0	1 359,7	99,7	-4,7
	SP a ZP - z FO	139,1	1,9	137,2	140,3	97,8	-3,1
527	zákonné sociální náklady	130,0	0,0	130,0	139,0	93,5	-9,0
531	silniční daň	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	-1,1
532	daň z nemovitých věcí	73,4	63,3	10,1	10,1	100,0	0,0
538	ostatní daně a poplatky	7,5	0,0	7,5	8,0	93,8	-0,5
541	zůstatková cena prodaného majetku	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
542	prodaný materiál	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
543	dary	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
545	ostatní pokuty a penále	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
546	nedobytné pohledávky	114,2	0,0	114,2	166,0	68,8	-51,8
548	ostatní provozní náklady	281,4	105,4	176,0	190,0	92,6	-14,0
549	manka a škody	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
551	odpisy	185,4	0,0	185,4	195,0	95,1	-9,6
552	zákonné rezervy	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
554	ostatní rezervy	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
558	zákonné opravné položky	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
559	opravné položky	-52,1	0,0	-52,1	-146,0	35,7	93,9
562	úroky	5,5	5,5	0,0	0,0	x	0,0
563	kurzové ztráty	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
568	ostatní finanční náklady	36,0	3,8	32,2	35,0	92,0	-2,8
591	daň z příjmů	156,4	3,8	152,6	60,5	252,2	92,1
	Čelkem náklady	7 948,2	288,9	7 659,3	7 577,3	101,1	82,0
	náklady před zdaněním	7 791,8	285,1	7 506,7	7 516,8	99,9	-10,1

Výnosy :

č. účtu	název	skutečnost za období	z toho: samospráva	správa	plán správa 2022	% plnění 2022	rozdíł plnění plánu r.2022
602	tržby z vlastních výkonů	7 890,7	73,7	7 817,0	7 709,9	101,4	107,1
	<i>z toho :</i>						
602 01	- nájemné - poplatek na správu nájemci	73,9	0,0	73,9	74,1	99,7	-0,2
602 13	- nájemné - poplatek na správu vlastníci členové	23,9	0,0	23,9	23,9	100,0	0,0
602 14	- poplatek na správu vlastníci nečleni	13,2	0,0	13,2	13,2	100,0	0,0
602 02	- poplatek členů samospráv vlastníků	60,1	0,0	60,1	60,1	100,0	0,0
602 03	- poplatek členů samosprávy nebydlících	1,8	0,0	1,8	1,8	100,0	0,0
602 04	- poplatek za převody družst. podílu, podnájmy	6,2	0,0	6,2	15,0	41,3	-8,8
602 05	- pronájem bytových, NaSP (osvobozeno od DPH)	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
602 06	- ostatní tržby	323,5	0,0	323,5	285,0	113,5	38,5
602 07	- zápisné	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
602 09	- pronájem bytových, NaSP (s DPH)	95,1	0,0	95,1	95,1	100,0	0,0
602 10	- poplatek za správu SVJ s PS, předsedu SVJ	7 069,8	0,0	7 069,8	6 995,5	101,1	74,3
602 11	- převody bytů do vlastnictví	14,7	0,0	14,7	11,4	128,9	3,3
602 15	- tržby za nájem bytu ve vlastnictví družstva (č. 1757/30)	67,8	0,0	67,8	67,8	100,0	0,0
602 16, 43	- pracovník pověřený řízením samospráv - zúčtování	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
602 17	- pronájem části budovy správy	66,7	0,0	66,7	66,7	100,0	0,0
602 20	- výnos z pronájmu - podíl SVJ 1757	0,3	0,0	0,3	0,3	100,0	0,0
602 30-45	- vlastní výkony na SBH	73,7	73,7	0,0	0,0	x	0,0
641	tržby z prodeje majetku	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
642	tržby z prodeje materiálu	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
644 01	poplatek a úrok z prodlení (bez předpisu)	13,6	0,0	13,6	0,0	x	13,6
644 02	poplatek a úrok z prodlení (předpis)	45,6	0,0	45,6	30,0	152,0	15,6
646	výnosy z odepsaných pohledávek	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
648	ostatní provozní výnosy	232,9	215,2	17,7	16,0	110,6	1,7
662	přijaté úroky	294,3	0,0	294,3	102,0	288,5	192,3
668	ostatní finanční výnosy	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
	Čelkem výnosy	8 477,1	288,9	8 188,2	7 857,9	104,2	330,3
	Rozdíł výnosy	685,3	0,0	685,3	280,0	x	405,3
	výsledek před zdaněním	685,3	3,8	681,5	341,1	x	340,4

V Litoměřicích 31.3.2023

Vypracovala: Daniela Djakovová

Přehled základních ekonomických údajů Stavebního bytového družstva SCHZ k 31.12.2022

Název		k 31.12.2021	k 31.12.2022
Počet bytových a nebytových jednotek celkem vč. spravovaných SVJ		4 520	4 543
- z toho	- ve vlastnictví družstva	93	77
	- ve správě	4 427	4 466
Počet vzniklých SVJ z bytového fondu družstva		87	87
- z toho	- ve správě družstva	82	82
Počet nových SVJ (cizích) ve správě		64	67
Počet členů celkem		790	738
- z toho	- počet členů vlastníků	680	644
	- počet členů nebydlících	20	20
Fyzický počet zaměstnanců - správa družstva		9	9
Vybrané pohledávky po lhůtě splatnosti celkem		2 739 203,38 Kč	2 718 049,79 Kč
- z toho	- předpis nájmu a úhrad za plnění poskytovaná ...	456 099,34 Kč	514 008,10 Kč
	- vyúčtování zálohových plateb	191 330,66 Kč	158 466,00 Kč
	- prodlení za běžný rok	16 344,53 Kč	17 691,00 Kč
	- prodlení minulých let	2 062 119,85 Kč	2 014 199,69 Kč
	- upomínací výlohy	1 183,00 Kč	1 213,00 Kč
	- odběratelé	0,00 Kč	0,00 Kč
	- ostatní pohledávky	12 126,00 Kč	12 472,00 Kč
Vybrané závazky po lhůtě splatnosti celkem		0,00 Kč	0,00 Kč
- z toho	- předpis nájmu a úhrad za plnění poskytovaná ...	0,00 Kč	0,00 Kč
	- vyúčtování zálohových plateb	0,00 Kč	0,00 Kč
	- prodlení za běžný rok	0,00 Kč	0,00 Kč
	- prodlení minulých let	0,00 Kč	0,00 Kč
	- upomínací výlohy	0,00 Kč	0,00 Kč
	- dodavatelé	0,00 Kč	0,00 Kč
	- ostatní závazky	0,00 Kč	0,00 Kč
Zůstatek dlouhodobé zálohy		980 661,31 Kč	1 147 456,83 Kč

V Litoměřicích 31.3.2023

Vypracovala: Daniela Djakovová



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803, zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

Přehled tvorby a čerpání jednotlivých fondů družstva tvořených ze zisku za rok 2022

Přehled pohybů fondů ze zisku za rok 2022 je uveden v následující tabulce.

Název fondu	Účet	PS	Tvorba	Čerpání	KZ	Poznámka
Nedělitelný fond	422 01	8 470 876,11	0,00	118 365,00	8 352 511,11	Schválením návrhu převedení části prostředků na plnění sociálního programu (z důvodu nevykázání hospodářského výsledku za rok 2021) shromážděním delegátů dne 26.5.2022 byl fond snížen o 118.365,- Kč.
Sociální fond	427 01	324 275,44	118 365,00	104 089,50	338 550,94	Čerpání: Prostředky tohoto fondu byly čerpány v souladu s organizačním směrníkem č. OS -26 „Statut sociálního fondu“, č. OS-11 „Vnitřní předpis“ a dále na základě rozpočtu schváleného P-SBD. Sociální fond slouží pro zaměstnance správy družstva a to hlavně na poskytnutí bezúročných návratných záplěšek, poskytnutí příspěvku na závodní stravování, dále na kulturní, sportovní a společenské akce a poskytnutí příspěvku na věcné dary u příležitosti pracovního nebo životního výročí. Ze sociálního fondu v roce 2022 bylo čerpáno z podúčtu „závodní stravování“ celkem 95 089,50 Kč, z podúčtu „zaměstnanec“ nebylo provedeno žádné čerpání, z podúčtu „zaměstnavatel“ celkem 7.000,- Kč, z podúčtu „dary“ 2.000,- Kč a z podúčtu „rezerva“ nebylo provedeno žádné čerpání. Tvorba: Schválením návrhu převedení části prostředků z nedělitelného fondu na plnění sociálního programu (z důvodu nevykázání hospodářského výsledku za rok 2021) shromážděním delegátů dne 26.5.2022 byl fond navýšen o 118.365,- Kč.
Rizikový fond	427 02	897 959,35	0,00	0,00	897 959,35	V roce 2022 nebyly poskytnuty žádné záplěšky, tudíž nedocházelo k žádnému splácení.
Pobídkový fond	427 03	273 508,16	0,00	0,00	273 508,16	Prostředky tohoto fondu nebyly v průběhu roku 2022 čerpány a ani tento fond nebyl doplňován. Prostředky tohoto fondu nebyly v průběhu roku 2022 čerpány a ani tento fond nebyl doplňován.

Vysvětlivky :

PS

počáteční stav k 1.1.2022

KZ

konečný zůstatek k 31.12.2022

Zpracovala: Daniela Djakovová

Litoměřice 31.3.2023

ROZVAHA
ve zkráceném rozsahu
ke dni 31. prosince 2022
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SCHZ

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Teplická 1209/2

Litoměřice, Předměstí

412 01

IČO
000 42 803

označení	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 07 + 14)	01	50 719	-5 511	45 208	50 629
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02				
B.	Stálá aktiva (ř. 04 až 06)	03	30 633	-2 933	27 700	33 869
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	04	694	-681	13	32
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	05	29 939	-2 252	27 687	33 837
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	06				
C.	Oběžná aktiva (ř. 08 + 09 + 12 + 13)	07	19 942	-2 578	17 364	16 679
C. I.	Zásoby	08				
C. II.	Pohledávky (ř. 10 + 11)	09	3 455	-2 578	877	746
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	10	147		147	129
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	11	3 308	-2 578	730	617
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	12				
C. IV.	Peněžní prostředky	13	16 487		16 487	15 933
D.	Časové rozlišení aktiv	14	144		144	81

označení	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období		Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM (ř. 16 + 23 + 28)	15		45 208	50 629
A.	Vlastní kapitál (ř. 17 až 22)	16		39 714	45 109
A. I.	Základní kapitál	17		5 519	5 931
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	18		23 804	29 211
A. III.	Fondy ze zisku	19		9 862	9 967
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	20			
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) (ř. 01 - 17 - 18 - 19 - 20 + 22 - 23 - 28)	21		529	0
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22			
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 24 + 25)	23		5 494	5 520
B.	Rezervy	24		1 423	1 423
C.	Závazky (ř. 26 + 27)	25		4 071	4 097
C. I.	Dlouhodobé závazky	26		1 813	1 964
C. II.	Krátkodobé závazky	27		2 258	2 133
D.	Časové rozlišení pasiv	28			

Právní forma účetní jednotky :	Družstvo
Předmět podnikání účetní jednotky :	Správa a provoz bytového a nebytového fondu

Sestaveno dne :	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky :	Podpisový záznam statutárního orgánu :
25.3.2023	Daniela Djakovová vedoucí účetní	Ing. Milan Lorenc Předseda představenstva Daniela Djakovová Místopředseda představenstva
		Stavební bytové družstvo SCHZ Teplická 1209/2, Předměstí 2. 412 01 Litoměřice IČO: 00042803 DIČ: CZ00042803

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
(v druhovém členění)
ve zkráceném rozsahu
ke dni 31. prosince 2022
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SCHZ

IČO

000 42 803

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Teplická 1209/2

Litoměřice, Předměstí

412 01

označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	7 891	6 773
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	957	691
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	04		
C.	Aktivace (-)	05		
D.	Osobní náklady	06	6 184	5 999
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	07	133	156
III.	Ostatní provozní výnosy	08	292	350
F.	Ostatní provozní náklady	09	477	288
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09)	10	432	-11
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	11		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	12		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	13		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	14		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	15	294	60
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	16		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	17	5	9
VII.	Ostatní finanční výnosy	18		
K.	Ostatní finanční náklady	19	36	36
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 11 - 12 + 13 - 14 + 15 - 16 - 17 + 18 - 19)	20	253	15
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 10 + 20)	21	685	4
L.	Daň z příjmů	22	156	4
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 21 - 22)	23	529	0
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	24		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 23 - 24)	25	529	0
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	26	8 477	7 183

Právní forma účetní jednotky :	Družstvo
Předmět podnikání účetní jednotky :	Správa a provoz bytového a nebytového fondu

Sestaveno dne :	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky :	Podpisový záznam statutárního orgánu :
25.3.2023	Daniela Djakovová vedoucí účetní	Ing. Milan Lorenc Předseda představenstva Daniela Djakovová Místopředseda představenstva
		Stavební bytové družstvo SCHZ Teplická 1209/2, Předměstí 412 01 Litoměřice 2. IČO: 00042803 DIČ: CZ00042803



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdsczh.cz

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2022

Příloha je zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2022 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“). Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých Kč, pokud není uvedeno jinak.

Příloha je zpracována za účetní období počínající dnem 1. ledna 2022 a končící dnem 31. prosince 2022.

Obsah přílohy

Popis účetní jednotky

Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

Další informace

Doplňující údaje k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty

Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

Popis účetní jednotky

- obchodní firma: Stavební bytové družstvo SCHZ
- sídlo: Litoměřice, Předměstí, Teplická 1209/2, PSČ 412 01
- právní forma: družstvo
- identifikační číslo: 000 42 803
- rozhodující předmět činnosti: správa a provoz vlastního bytového a nebytového fondu, správa a provoz bytového a nebytového fondu pro jiné osoby (poskytuje a zabezpečuje plnění spojené s bydlením pro své členy i pro jiné osoby, zabezpečuje obstaravatelské služby v oblasti správy objektů bytového a nebytového fondu, smluvní správu bytového a nebytového fondu)
- datum vzniku účetní jednotky: 21. dubna 1960 (usnesením ustavující členské schůze)
- datum zápisu do obchodního rejstříku: 24. srpna 1960
obchodní rejstřík je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem, zápis je proveden pod spisovou značkou oddíl DrXXVI, vložka 32
- rozvahový den: 31.12.2022
- okamžik sestavení účetní závěrky: 25.3.2023
- změny a dodatky provedené v obchodním rejstříku v průběhu r. 2022:
 - v průběhu sledovaného účetního období nebyly účetní jednotkou provedeny žádné změny údajů zapisovaných do obchodního rejstříku
- organizační struktura: systém volených orgánů - dle platných právních předpisů a stanov družstva
 1. Shromáždění delegátů
 2. Představenstvo
 3. Kontrolní komise
 4. Členská schůze samosprávy (další orgán družstva dle stanov družstva)
 5. Výbor samosprávy (další orgán družstva dle stanov družstva)- systém výkonného pracovního aparátu
- v účetním období r. 2022 nebyly provedeny žádné změny v organizační struktuře účetní jednotky
- členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:
 - *Představenstvo Stavebního bytového družstva SCHZ*
 - Ing. Lorenc Milan předseda představenstva
 - Djakovová Daniela místopředseda představenstva
 - Svobodová Dagmar člen představenstva
 - Šumová Eva člen představenstva
 - Beran Pavel člen představenstva
 - *Kontrolní komise Stavebního bytového družstva SCHZ*
 - Bc. Obšivač Jaromír předseda kontrolní komise
 - Cimrmanová Petra místopředseda kontrolní komise
 - Bc. Ročková Iveta člen kontrolní komise
- průměrný počet zaměstnanců během účetního období činil 9 osob



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdscz.cz, http://www.sbdscz.cz

Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Pořizovaný dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a případné vedlejší náklady s pořízením související. Účetní jednotka nevytváří dlouhodobý nehmotný majetek vlastní činností.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se stává majetek, jehož pořizovací cena je v jednotlivém případě vyšší než částka 120.000,- Kč. Tato pořizovací cena je stanovena v organizační směrnici účetní jednotky.

Účetní jednotka účtuje a odepisuje i drobný dlouhodobý nehmotný majetek.

Drobným dlouhodobým nehmotným majetkem se stává majetek s pořizovací cenou do ceny, jejíž výše je stanovena v uvedené organizační směrnici pro dlouhodobý nehmotný majetek, to je do ceny 120.000,- Kč včetně.

Dlouhodobý nehmotný majetek je účtován na analytické účty účetní skupiny 013 a je odepisován podle předpokládané doby životnosti zařazovaného majetku.

Ve způsobu sestavení odpisových plánů a odpisových metod nedošlo oproti předchozímu účetnímu období ke změnám (způsob sestavení odpisového plánu a metody odepisování majetku je stanoven v organizační směrnici účetní jednotky). Odpisy se vypočítávají na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého nehmotného majetku se sestavuje dle uvedené organizační směrnice. Účetní jednotka vychází při stanovení odpisového plánu z předpokládané doby životnosti zařazovaného majetku odpovídající běžným podmínkám jeho používání.

Náklady na technické zhodnocení zvyšují pořizovací cenu majetku. Opravy a udržování jsou účtovány do nákladů.

Dlouhodobý nehmotný majetek je již plně odepsán. Odepisuje se pouze drobný dlouhodobý nehmotný majetek a to podle stanoveného odpisového plánu pro každý samostatný majetek. V tomto případě jsou účetní odpisy daňovým nákladem.

2. Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovaný dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a případné vedlejší náklady s pořízením související. Účetní jednotka nevytváří dlouhodobý hmotný majetek vlastní činností.

Účetní jednotka účtuje a odepisuje i drobný dlouhodobý hmotný majetek.

Drobným dlouhodobým hmotným majetkem se stává majetek s pořizovací cenou od 3.000,01 Kč do ceny stanovené v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, pro dlouhodobý hmotný majetek. Tento drobný majetek je účtován na analytický účet účetní skupiny 022 a je odepisován podle předpokládané doby životnosti zařazovaného majetku. Drobný dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou od 1.000,00 Kč do 3.000,00 Kč (nebo i s nižší pořizovací cenou na základě rozhodnutí účetní jednotky) je veden v operativní a podrozvahové evidenci účetní jednotky a účtován do nákladů na analytický účet účetní skupiny 501.

Ve způsobu sestavení odpisových plánů a odpisových metod nedošlo oproti předchozímu účetnímu období ke změnám (způsob sestavení odpisového plánu a metody odepisování majetku je stanoven v organizační směrnici účetní jednotky). Odpisy se vypočítávají na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku se sestavuje dle uvedené organizační směrnice. Účetní jednotka vychází při stanovení odpisového plánu z předpokládané doby životnosti zařazovaného majetku odpovídající běžným podmínkám jeho používání, účetní a daňové odpisy se v případě dlouhodobého hmotného majetku nerovnejí, v případě drobného dlouhodobého hmotného majetku jsou účetní odpisy daňovým nákladem.

Náklady na technické zhodnocení zvyšují pořizovací cenu majetku. Opravy a udržování jsou účtovány do nákladů.

3. Finanční majetek

Účetní jednotka nevlastní žádný majetek tohoto charakteru.

4. Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

5. Zásoby

Účetní případy tohoto charakteru se v běžném účetním období nevyskytly. Účetní jednotka nakupuje pouze materiál oceněný pořizovacími cenami, který vstupuje rovnou do spotřeby. Účetní jednotka ani nevytváří zásoby vlastní činností.

6. Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Dohadné účty aktivní, pokud je o nich účtováno, se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky a dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců) s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů a to na základě



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, <http://www.sbdschz.cz>

metodiky uvedené v organizační směrnici účetní jednotky (jejich rozpouštění pak ve prospěch těchto nákladů). Tyto opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv. Zákonné opravné položky k pohledávkám nebyly ve sledovaném účetním období tvořeny.

Ve sledovaném účetním období nedošlo ke změně způsobu stanovení výše účetních opravných položek, která se odvíjí od doby po splatnosti pohledávek.

Účetní opravné položky k:	Zůstatek k 1.1.		Tvorba		Zúčtování (rozpuštění)		Zůstatek k 31.12.	
	Běžné období	Mínulé období	Běžné období	Mínulé období	Běžné období	Mínulé období	Běžné období	Mínulé období
- prodlení	2 065 675,64	2 075 840,87	2 018 192,49	2 065 675,64	2 065 675,64	2 075 840,87	2 018 192,49	2 065 675,64
- upom. výlohám	1 014,60	795,80	1 060,40	1 014,60	1 014,60	795,80	1 060,40	1 014,60
- předpisu	388 073,14	406 038,89	419 759,70	388 073,14	388 073,14	406 038,89	419 759,70	388 073,14
- vyúčtování	175 576,46	174 175,43	139 225,20	175 576,46	175 576,46	174 175,43	139 225,20	175 576,46

7. Vlastní kapitál

Základní kapitál je tvořen jednotlivými členskými vklady členů družstva dle stanov družstva.

Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami úmoru investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu, financováním technických zhodnocení družstevních jednotek a bezúplatnými převody pozemků z majetku České republiky příslušejících k družstevním jednotkám. Celkem tyto ostatní kapitálové fondy tvoří zdroje krytí evidovaného dlouhodobého majetku týkajícího se družstevních jednotek. Částečně je tento dlouhodobý majetek kryt ještě částí členských vkladů členů družstva evidovaných v základním kapitálu účetní jednotky. Ostatní kapitálové fondy jsou dále tvořeny dary (finančním darem a darem hmotného majetku) poskytnutými v účetním období roku 2002 při povodních. Podle stanov družstva jsou dále tvořeny fondy ze zisku. Jedná se o nedělitelný, sociální, rizikový a pobídkový fond. Jejich tvorba a použití se dle stanov družstva řídí statuty jednotlivých fondů (organizačními směrnici), které schvaluje shromáždění delegátů.

8. Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. Také dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Dohadné účty pasivní, pokud je o nich účtováno, se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Závazky a dohadné účty pasivní se rozdělují na krátkodobé a dlouhodobé.

Rezerva na předpokládaná rizika a ztráty

Účetní jednotka začala rokem 2010 tvořit účetní rezervu na předpokládaná rizika a ztráty na základě schválených zásad pro tvorbu a čerpání rezervy.

Rezerva byla tvořena ke krytí budoucích nákladů, smyslem tvorby bylo vyjádřit riziko budoucích ztrát z podnikání a promítnout tak do účetnictví zásadu opatrnosti. Budoucí výdaje a rizika by v momentě vynaložení nepříznivě působily na finanční situaci družstva. Rezerva byla tvořena na zajištění budoucího provozu správy družstva. Rezerva byla tvořena po dobu dvou let, následně dochází k jejímu postupnému rozpouštění. Ve sledovaném účetním období nebyl důvod k rozpouštění uvedené rezervy.

Účetní rok	Zůstatek k 1.1.	Tvorba rezervy	Rozpuštění rezervy	Zůstatek k 31.12.
2010	0,00	800 000,00	0,00	800 000,00
2011	800 000,00	800 000,00	0,00	1 600 000,00
2012	1 600 000,00	0,00	0,00	1 600 000,00
2013	1 600 000,00	0,00	0,00	1 600 000,00
2014	1 600 000,00	0,00	0,00	1 600 000,00
2015	1 600 000,00	0,00	54 700,00	1 545 300,00
2016	1 545 300,00	0,00	0,00	1 545 300,00
2017	1 545 300,00	0,00	0,00	1 545 300,00
2018	1 545 300,00	0,00	0,00	1 545 300,00
2019	1 545 300,00	0,00	0,00	1 545 300,00
2020	1 545 300,00	0,00	0,00	1 545 300,00
2021	1 545 300,00	0,00	122 747,42	1 422 552,58
2022	1 422 552,58	0,00	0,00	1 422 552,58



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbsdshz@sbsdshz.cz, http://www.sbsdshz.cz

9. Účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují časově rozlišené, to je do období, s nímž věcně a časově souvisejí. Výjimku tvoří náklady uvedené v organizační směrnici účetní jednotky (náklady pravidelně se opakující a náklady nevýznamného charakteru). Vykázané náklady příštích období ve sledovaném účetním období zahrnují především náklady týkající se následných účetních období a budou do těchto nákladů zaúčtovány v období, do kterého věcně a časově přísluší.

10. Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá pomocí platné daňové sazby z účetního hospodářského výsledku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. rozpouštění účetní rezervy, tvorba nebo rozpouštění opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují osvobozené výnosy týkající se osvobozeného nájemného a úhrad spojených s užíváním družstevních bytů, ke kterým je proveden propočít nákladů na tyto osvobozené příjmy. Ve výpočtu daně z příjmů se zohledňují i další položky snižující či zvyšující základ daně. Účetní jednotka neúčtuje o odložené dani.

11. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

12. Změny účetních metod

V průběhu sledovaného účetního období nedošlo ke změně účetních metod, ke změně způsobu oceňování a úprav hodnot majetku.

Další informace

1. Přepočítání cizích měn na českou měnu

Ve sledovaném účetním období se tyto účetní případy nevyskytly.

2. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou

Ve sledovaném období účetní jednotka nepoužila ocenění reálnou hodnotou.

3. Závazky kryté zástavním právem

Celková částka k rozvahovému dni činí 402.223,69 Kč. Jedná se o závazky vzniklé poskytnutím dlouhodobých bankovních úvěrů na družstevní bytovou výstavbu, které jsou úročeny 1% p.a. Celkový rozpis závazků dle dob splatnosti a podrobný komentář je uveden u bodu č. 4 „Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem“.

4. Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem

Zástavní právo je k rozvahovému dni vázáno na jednotkách ve vlastnictví družstva (18 objektů - bytových domů) ve prospěch Ministerstva financí ČR. Toto zástavní právo vzniklo na základě poskytnutí dlouhodobého bankovního úvěru na družstevní bytovou výstavbu s úrokovou sazbou 1% p.a. a anuitním splácením. Dle smlouvy z doby výstavby každého objektu se tento úvěr splácí vždy dvakrát ročně (vždy k 30.6. a k 31.12.). Splátnosti jednotlivých úvěrových smluv jsou rozdílné (viz rozdělení v níže uvedené tabulce), odvíjejí se podle doby výstavby a doby uzavření úvěrové smlouvy na konkrétní obytný dům. Závazek z úvěru je postupně ponížován i dalšími mimořádnými splátkami při převodech bytů do vlastnictví podle zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, v platném znění. V případě jednotek u dvou bytových domů došlo zaplacením mimořádné splátky k doplacení celkové výše zůstatku úvěru k datu 30.6.2022 a v případě jednotky u jednoho bytového domu došlo zaplacením mimořádné splátky k doplacení celkové výše zůstatku úvěru k datu 31.12.2022, kdy původní splátnost těchto úvěrů byla stanovena na 31.12.2027.

Běžné období

Název majetku	Účetní hodnota majetku	Forma zajištění	Účel	Splátnost k:	Závazek
Obytné domy - jednotky	512 739,13	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	30.6.2024	6 954,84
Obytné domy - jednotky	6 173 811,99	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2024	75 999,81
Obytné domy - jednotky	3 166 543,33	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2027	54 559,66
Obytné domy - jednotky	3 073 489,51	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2028	89 465,45
Obytné domy - jednotky	4 177 811,65	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	30.6.2029	136 518,34
Obytné domy - jednotky	1 682 686,86	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2030	38 725,59



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIC: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdscz.cz, http://www.sbdscz.cz

Minulé období

Název majetku	Účetní hodnota majetku	Forma zajištění	Účel	Splatnost k:	Závazek
Obytné domy - jednotky	512 739,13	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	30.6.2024	11 533,92
Obytné domy - jednotky	5 715 035,67	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2024	117 183,58
Obytné domy - jednotky	5 341 745,60	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2027	90 133,35
Obytné domy - jednotky	3 377 056,37	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2028	111 475,18
Obytné domy - jednotky	7 397 148,68	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	30.6.2029	242 378,32
Obytné domy - jednotky	2 749 707,37	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2030	57 131,43

5. Výše hmotného majetku neuvedeného v rozvaze a ostatní položky vedené v podrozvahové evidenci

V podrozvahové evidenci účetní jednotky je veden drobný hmotný majetek, který je účtován do nákladů na analytický účet účetní skupiny 501 a dále majetek zakoupený za poskytnutý finanční dar při povodních v účetním období roku 2002 (tento finanční dar je evidován v ostatních kapitálových fondech).

Celková částka k rozvahovému dni činí:

- drobný hmotný majetek 275.015,86 Kč
- darovaný majetek 27.972,00 Kč

Dále jsou v podrozvahové evidenci vedeny spoluvlastnické podíly družstva na příspěvcích na správu domu a pozemku u společenství vlastníků jednotek (právnických osob) v členění dle § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

- příspěvky na správu domu a pozemku dle § 1180 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve výši podílu družstva činí 3.654.997,00 Kč;
- příspěvky na správu domu a pozemku dle § 1180 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve výši podílu družstva činí 321.827,58 Kč.

Dále je v podrozvahové evidenci veden odpis pohledávky ve výši 3.000,- Kč provedený z důvodu nepravděpodobnosti jejího vymožení. Odepsaná pohledávka bude vedena v podrozvahové evidenci podle ustanovení organizační směrnice účetní jednotky, to je po dobu 10 let.

V podrozvahové evidenci jsou dále vedeny poskytnuté bezúročné zápůjčky zaměstnancům družstva včetně jejich splácení. Podmínky poskytnutí bezúročných zápůjček zaměstnancům družstva v hlavním pracovním poměru jsou stanoveny v organizační směrnici účetní jednotky. K rozvahovému dni není vykazována nesplacená výše těchto zápůjček, jelikož v průběhu sledovaného účetního období nebyla žádná zápůjčka poskytnuta.

6. Pohledávky a závazky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než pět let

Účetní jednotka neeviduje k rozvahovému dni pohledávky s dobou splatnosti delší než pět let. Účetní jednotka eviduje k rozvahovému dni závazky s dobou splatnosti delší než pět let. Tyto závazky jsou specifikovány v bodě č. 3 a č. 4 těchto dalších informací a k rozvahovému dni činí 264.709,38 Kč.

7. Pohledávky a závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

Účetní jednotka neeviduje pohledávky a závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze.

8. Informace o transakcích se spřízněnými osobami

Účetní jednotka uzavřela mandátní smlouvu o zajišťování správy domu se Společenstvím vlastníků pro dům č.p. 1840, Revoluční, Litoměřice, s účinností od 1.1.2017, kdy v tomto společenství účetní jednotka vlastní jednu jednotku. Na základě uvedené mandátní smlouvy vykonává práce za odměnu dohodnutou v této smlouvě. Účetní jednotka je zároveň zvolena jako předseda společenství, což je statutární orgán společenství.

Dále účetní jednotka uzavřela příkazní smlouvy o výkonu funkce předsedy společenství vlastníků jednotek a to na základě volby účetní jednotky jako předsedy společenství vlastníků (statutárního orgánu) s níže uvedenými společenstvími, kdy na těchto společenstvích má účetní jednotka také uzavřenu mandátní smlouvu o zajišťování správy domu:

- Společenství vlastníků jednotek U Stadionu 272, Litoměřice
 - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 10.9.2020
 - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.7.2015
 - v tomto společenství účetní jednotka k rozvahovému dni již nevládní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p.č 997-1000, ul. Vodní, Lovosice
 - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.2.2022
 - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.1.2011
 - v tomto společenství účetní jednotka k rozvahovému dni vlastní jednu jednotku
- Společenství vlastníků jednotek pro dům Alšova č.p. 40, Předměstí Litoměřice
 - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 10.6.2022
 - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.9.2006



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbsdschz@sbsdschz.cz, http://www.sbsdschz.cz

- v tomto společenství účetní jednotka k rozvahovému dni již nevládní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků domu č.p. 433, Na Výsluní, Litoměřice
 - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.7.2022
 - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.5.2016
 - v tomto společenství účetní jednotka k rozvahovému dni vlastní šest jednotek
- Společenství vlastníků domu č.p. 449, Pokratice, Litoměřice
 - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.1.2023
 - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.10.2015
 - v tomto společenství účetní jednotka k rozvahovému dni vlastní tři jednotky

9. Mimořádné náklady a výnosy

Účetní jednotka ve sledovaném účetním období nezúčtovala žádné náklady, které by byly svým charakterem mimořádné.

Účetní jednotka ve sledovaném účetním období zúčtovala mimořádné výnosy v celkové výši 9.166,- Kč. Jednalo se o osm vypořádacích podílů bývalých členů družstva (úmrtí členů) a dále o promlčený závazek týkající se úhrady části škody plynoucí uživateli jednotky, kterému byla doručena výzva k vyzvednutí přeplatku s následným vrácením této výzvy zpět s dovětkem, že daný uživatel zemřel. Uvedené závazky byly do výnosů zúčtovány po stanovené obecně promlčecí lhůtě deseti let. Tyto mimořádné výnosy jsou zúčtovány v ostatních provozních výnosech.

Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty

Rozvaha

Porovnání je prováděno na základě vykazovaných stavů běžného účetního období (stav netto) k minulému účetnímu období (stav netto).

Snížení položky „Dlouhodobý hmotný majetek“ – ř. 05 Rozvahy

Ke snížení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku oproti minulému účetnímu období došlo zejména z důvodu dalších převodů bytů do vlastnictví dle zákona č. 311/2013 Sb., kdy datem vkladu smlouvy o převodu bytu do vlastnictví do katastru nemovitostí je účetně vyřazen dlouhodobý majetek v pořizovacích hodnotách.

Zvýšení položky „Dlouhodobé pohledávky“ – ř. 10 Rozvahy

V dlouhodobých pohledávkách účetní jednotka eviduje zaplacené zálohy týkající se příspěvku na správu domu a pozemku společenstvím, ve kterých účetní jednotka vlastní v jednom případě bytovou jednotku a v druhém případě dvě nebytové jednotky. Ve sledovaném účetním období došlo k vypořádání nákladů týkajících se společných částí domu v nižší výši než byly zaplacené zálohy, kdy zůstatek těchto nevycerpaných záloh se převádí do následujícího účetního období. Proto je vykázáno zvýšení této položky.

Zvýšení položky „Krátkodobé pohledávky“ – ř. 11 Rozvahy

V krátkodobých pohledávkách účetní jednotka eviduje zejména pohledávky týkající se předepsaného nájemného a záloh na plnění spojených s užíváním bytů, dále vyúčtování těchto záloh a peněžitých sankcí evidovaných v minulých účetních obdobích. Dále jsou zde mimo jiné také vykazovány pohledávky týkající se zúčtovaných výdajů na plnění spojená s užíváním jednotek (služby). Jelikož jsou v této položce vykazovány i další krátkodobé pohledávky, došlo v kumulaci ke zvýšení oproti stavu minulého účetního období. Důvodem je zejména zvýšení zúčtovaných výdajů na plnění spojená s užíváním jednotek (služby) a dále zúčtování částek týkající se úroků z uzavřených termínovaných vkladů pomocí dohadného účtu aktivního, kdy úroky budou připsány k ukončení těchto termínovaných vkladů, což je následující účetní období.

Zvýšení položky „Peněžní prostředky“ – ř. 13 Rozvahy

Zvýšení této položky souvisí zejména s vyššími výnosy a vykázáním hospodářského výsledku za sledované účetní období, kdy v minulém účetním období nebyl vykázán žádný hospodářský výsledek.

Zvýšení položky „Časové rozlišení aktiv“ – ř. 14 Rozvahy

V této položce jsou vykazovány náklady příštích období, které zahrnují především nákup kancelářských potřeb a dalšího spotřebního materiálu, předplatné odborných periodik či náklady na služby a údržbu týkající se počítačové sítě, kdy tyto náklady jsou účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší. Navýšení je způsobeno zejména časovým rozlišením předplatného on-line systému pro datové schránky na dobu 5 let.

Snížení položky „Základní kapitál“ – ř. 17 Rozvahy

Snížení této položky souvisí zejména s převody bytů do vlastnictví dle zákona č. 311/2013 Sb., kdy v základním kapitálu jsou evidovány členské vklady dle stanov družstva, které z části tvoří i zdroj krytí dlouhodobého hmotného majetku evidovaného na straně aktiv a při převezech bytů do vlastnictví se tento zdroj na straně pasiv těmito převody snižuje (viz také komentář u bodu Snížení položky „Dlouhodobý hmotný majetek“ – ř. 05 Rozvahy).

Snížení položky „Ažio a kapitálové fondy“ – ř. 18 Rozvahy

Ke snížení došlo zejména z důvodů realizace dalších převodů bytů do vlastnictví (viz také komentář u bodu Snížení položky „Dlouhodobý hmotný majetek“ – ř. 05 Rozvahy). V této položce jsou evidovány další zdroje krytí



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdscschz.cz, <http://www.sbdscschz.cz>

dlouhodobého hmotného majetku evidovaného na straně aktiv. Snižuje se hodnota aktiv (dlouhodobý hmotný majetek) a zároveň se snižují i zdroje krytí tohoto majetku na straně pasiv.

Snížení položky „Fondy ze zisku“ – ř. 19 Rozvahy

Za minulé účetní období účetní jednotka nevykázala hospodářský výsledek a proto z důvodu naplnění sociálního programu uvedeného v organizační směrnici účetní jednotky byl schválen shromážděním delegátů převod příslušné části z nedělitelného fondu do fondu sociálního. V případě sociálního fondu však dochází k průběžnému čerpání dle organizační směrnice schválené shromážděním delegátů a proto došlo ke snížení této položky.

Zvýšení položky „Výsledek hospodaření běžného účetního období“ – ř. 21 Rozvahy

Za minulé účetní období účetní jednotka nevykázala hospodářský výsledek a k eliminaci ztrátového hospodaření použila část vytvořené účetní rezervy, která k tomu účelu byla zřízena. Ve sledovaném účetním období výnosy účetní jednotky vzrostly a to zejména v prodávaných službách (došlo k navýšení cen za služby) a proto je ve sledovaném účetním období vykázán kladný hospodářský výsledek.

Snížení položky „Dlouhodobé závazky“ – ř. 26 Rozvahy

Dlouhodobé závazky jsou mimo jiné tvořeny i předepsanými příspěvky do dlouhodobé zálohy na středisku bytového hospodářství. Na všech původně družstevních domech vyjma jednoho již vznikla společenství vlastníků jednotek – právnických osob (samostatných účetních jednotek). Čerpání dlouhodobé zálohy je prováděno v souladu se schváleným plánem oprav a údržby předmětného domu - střediska bytového hospodářství, kde dosud nevzniklo společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba, ale v tomto středisku jde o tzv. smíšené spoluvlastnictví, to je společenství bez právní subjektivity. Plán oprav a údržby na tomto středisku schvaluje členská schůze a shromáždění společenství vlastníků jednotek. V průběhu sledovaného účetního období došlo k nižšímu čerpání příspěvků dlouhodobé zálohy než byla jejich celoroční tvorba, proto je v tomto případě vykázáno k rozvahovému dni navýšení těchto příspěvků.

V položce dlouhodobých závazků jsou dále mimo jiné zahrnuty i závazky týkající se poskytnutých dlouhodobých bankovních úvěrů na družstevní bytovou výstavbu. Ve sledovaném účetním období došlo ke snížení těchto závazků z důvodu zaplacení předepsaných a mimořádných splátek předmětných úvěrů poskytnutých na družstevní bytovou výstavbu. Úvěry jsou spláceny řádnými splátkami vždy k 30.6. a 31.12. daného roku, k těmto datům lze provádět i mimořádné splátky, které se provádějí při převodech bytů do vlastnictví. Rozpis úvěrů se stavem k rozvahovému dni a s dobou splatnosti je uveden v části „Další informace“ pod bodem č. 4 této přílohy.

V celkové kumulaci účtů týkajících se dlouhodobých závazků je tudíž celkově vykázáno snížení oproti stavu minulého období.

Zvýšení položky „Krátkodobé závazky“ – ř. 17 Rozvahy

V krátkodobých závazcích jsou vykazovány zejména závazky týkající se předepsaných záloh na plnění spojená s užíváním jednotek, závazky vůči dodavatelům, zaměstnancům, funkcionářům družstva, dále závazky ze sociálního a zdravotního pojištění a závazky vůči státu. Ve sledovaném účetním období došlo k navýšení závazků zejména vůči státu a to na základě předpisu vypočítané daně z příjmů účetní jednotky jako právnické osoby za sledované účetní období a dále z titulu vyšší vlastní daňové povinnosti týkající se daně z přidané hodnoty. Dohadné účty pasivní zahrnují zaúčtování spoluvlastnického podílu družstva na nákladech společných částí domu společenství, kde družstvo vlastní bytovou jednotku, za sledované účetní období, kdy statutárním orgánem společenství nebyly do doby výpočtu daňové povinnosti účetní jednotky předloženy potřebné doklady pro výpočet a zaúčtování skutečných nákladů. Jejich výše je stanovena na základě odborného odhadu a to průměrem skutečných nákladů za roky 2019 až 2021.

Ve výkazu Rozvaha došlo oproti minulému účetnímu období ke snížení celkových aktiv a pasiv. Komentáře k jednotlivým položkám jsou uvedeny výše. Pro rekapitulaci je uvedeno, že ke snížení jednotlivých položek a tím i celkových aktiv a pasiv došlo zejména z toho důvodu, že družstvo stále převádí jednotky do vlastnictví svých členů dle zákona č. 311/2013 Sb. Na základě citovaného zákona tak začala vznikat z původních středisek bytového hospodářství společenství vlastníků jednotek jako samostatné právnické osoby (účetní jednotky). Těmto jednotkám následně družstvo převádělo finanční prostředky složené jako dlouhodobé zálohy. Družstvu zůstal již jen jeden objekt, na kterém dosud nevzniklo společenství jako právnická osoba. Na některých objektech, kde již společenství jako právnická osoba vznikla, družstvo stále vlastní bytové jednotky, které přenechává do nájmu svým členům.

Ve výkazu Rozvaha je časové rozlišení aktiv a pasiv vykázáno stejným způsobem jako v minulém účetním období, to je na straně aktiv v položce D. Časové rozlišení aktiv (ř. 14 výkazu) a na straně pasiv v položce D. Časové rozlišení pasiv (ř. 28 výkazu).

Výkaz zisku a ztráty

Porovnání je prováděno na základě vykazovaných stavů běžného účetního období k minulému účetnímu období

Zvýšení položky „Tržby z prodeje výrobků a služeb“ – ř. 01 Výkazu zisku a ztráty

Převážná část výnosů účetní jednotky je tvořena smluvní správou společenství vlastníků. Dále je v těchto službách zahrnuto mimo jiné i nájemné a úhrady spojené s užíváním družstevních bytů, smluvní nájemné pronajatých jednotek, další tržby týkající se administrativních poplatků za úkony družstva dle organizační směrnice schválené shromážděním delegátů a další tržby za služby související s provozem bytového fondu. Oproti minulému účetnímu období došlo ke zvýšení výnosů týkajících se zejména smluvní správy společenství vlastníků a to na základě zvýšení cen za poskytované služby.



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbsdshz@sbsdshz.cz, http://www.sbsdshz.cz

Zvýšení položky „Výkonová spotřeba“ – ř. 03 Výkazu zisku a ztráty

Oproti minulému účetnímu období došlo ke zvýšení nákladů zejména v oblasti oprav a udržování a dále v oblasti IT služeb, kdy ve sledovaném účetním období byly vynaloženy vyšší náklady než v minulém účetním období.

Zvýšení položky „Osobní náklady“ – ř. 06 Výkazu zisku a ztráty

Zvýšení je způsobeno zvýšením mezd zaměstnanců správy družstva a s tím spojených zákonných odvodů zdravotního a sociálního pojištění. Průměrný počet zaměstnanců v průběhu sledovaného účetního období činil 9 osob (stejně jako v minulém účetním období). V těchto nákladech se dále účtují i odměny členů volených orgánů družstva včetně zákonných odvodů a dále příspěvek na stravování a penzijní pojištění zaměstnanců v hlavním pracovním poměru poskytovaných na základě organizační směrnice účetní jednotky.

Snížení položky „Úpravy hodnot v provozní oblasti“ – ř. 07 Výkazu zisku a ztráty

Družstvo tvoří účetní opravné položky k pohledávkám po splatnosti uvedené v této příloze (viz komentář v části „Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky“ pod bodem č. 6). Ve sledovaném účetním období došlo k částečnému rozpouštění vytvořených účetních opravných položek (v minulém účetním období došlo k nižšímu rozpouštění těchto vytvořených účetních opravných položek).

Snížení položky „Ostatní provozní výnosy“ – ř. 08 Výkazu zisku a ztráty

Snížení souvisí zejména s nižším zúčtováním plnění poskytovaných s užíváním bytů ve výši skutečných nákladů.

Zvýšení položky „Ostatní provozní náklady“ – ř. 09 Výkazu zisku a ztráty

Zvýšení souvisí zejména s odpisem nedobytných pohledávek na základě ukončených insolvenčních řízení celkové výši 114,2 tis. Kč. V této položce jsou evidovány další náklady, které byly oproti minulému účetnímu období sníženy. Převody bytů do vlastnictví dle zákona č. 311/2013 Sb. se snižují i provozní náklady, zejména pak předpis daně z nemovitých věcí, díky mimořádným splátkám úvěrů poskytnutých na družstevní bytovou výstavbu se snižují i běžné splátky těchto úvěrů (k 30.6. a k 31.12.), které jsou účtovány jako provozní náklady. Dále oproti minulému účetnímu období nedošlo k rozpouštění vytvořené účetní rezervy z důvodu kladného hospodářského výsledku. Z důvodu kumulace příslušných účetních skupin v řádku Výkazu zisku a ztráty došlo k vykázání zvýšení na této položce oproti minulému účetnímu období.

Zvýšení položky „Výnosové úroky a podobné výnosy“ – ř. 15 Výkazu zisku a ztráty

Zvýšení je způsobeno vyššími úrokovými sazbami v průběhu sledovaného účetního období u úložek provedených u bankovních institucí.

Snížení položky „Nákladové úroky a podobné náklady“ – ř. 17 Výkazu zisku a ztráty

Snížení je způsobeno účtováními nižšími úroky z dlouhodobých bankovních úvěrů poskytnutých na družstevní bytovou výstavbu, kdy jistiny na těchto úvěrech se snižují běžnými a mimořádnými splátkami. Podrobný komentář je uveden v části „Další informace“ u bodu č. 4.

Zvýšení položky „Daň z příjmů“ – ř. 22 Výkazu zisku a ztráty

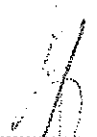
Daň z příjmů je vypočítána v platné daňové sazbě z účetního hospodářského výsledku, který je dále upraven podle zákona o daních z příjmů. Podrobný komentář je uveden v části „Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky“ pod bodem č. 10.

Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

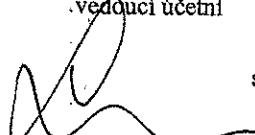
Mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k dalšímu snižování aktiv a pasiv účetní jednotky (dlouhodobého hmotného majetku a zdrojů jeho krytí spočívajících v základním kapitálu a kapitálových fondech) z důvodu dalších převodů jednotek do vlastnictví svých členů dle zákona č. 311/2013 Sb., kdy družstvo i nadále na základě žádostí svých členů umožňuje tyto převody. Tyto události již nejsou zúčtovány v účetních výkazech, jelikož se jedná o události týkající se následného účetního období.

Sestaveno dne 25.3.2023


Sestavil :


.....
Daniela Djakovová
vedoucí účetní

Za statutární orgán :


.....
Ing. Milan Lorenc
předseda představenstva

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2, Předměstí
412 01 Litoměřice 2.
IČO: 00042803
DIČ: CZ00042803


.....
Daniela Djakovová
místopředseda představenstva



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, <http://www.sbdschz.cz>

4

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2022

Hospodářský výsledek za rok 2022 ve výši 528.891,38 Kč bude rozdělen podle čl. 89 odst. 3 stanov Stavebního bytového družstva SCHZ následovně:

- příděl do sociálního fondu ve výši 122.421,00 Kč
Dle organizační směrnice č. OS -26 lze tvořit příděl do sociálního fondu ve výši maximálně 3% z ročního objemu skutečně zúčtovaných mzdových nákladů. V daném roce, to je v r. 2022, byly zúčtovány mzdové prostředky do nákladů správy družstva (účetní skupina 521) v celkové výši 4.080.700,00 Kč.

- příděl do nedělitelného fondu ve výši 406.470,38 Kč

Zpracovala : Daniela Djakovová

Litoměřice 31.3.2023

Představenstvo družstva projednalo dne 11.4.2023.

Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
 zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
 Tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

5

Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2023

č. účtu	název	Plán 2022 bez daně	Plán 2023 bez daně	2023 DPH 21%	Plán 2023 s daní
501	spotřeba materiálu	120,0	132,0	27,7	159,7
502	spotřeba energie	75,5	216,0	45,4	261,4
511	opravy a udržování	156,0	72,5	15,2	87,7
512	cestovné	3,0	3,0	0,0	3,0
513	náklady na reprezentaci	36,0	6,0	0,0	6,0
518	ostatní služby	514,4	640,0	116,9	756,9
521	mzdové náklady	4 098,7	4 666,3	0,0	4666,3
523	odměna funkcionářů	400,0	400,0	0,0	400,0
	odměna funkcionářů – zástup na SSVJ	15,0	15,0	0,0	15,0
524	SP a ZP bez FO	1 359,7	1 511,0	0,0	1511,0
	SP a ZP – z FO	140,3	140,3	0,0	140,3
527	zákonné sociální náklady	139,0	136,0	0,0	136,0
531	silniční daň	1,1	0,0	0,0	0,0
532	daň z nemovitých věcí	10,1	10,1	0,0	10,1
538	ostatní daně a poplatky	8,0	9,0	0,0	9,0
541	zůstatková cena prodaného majetku	0,0	0,0	0,0	0,0
542	prodaný materiál	0,0	0,0	0,0	0,0
543	dary	0,0	0,0	0,0	0,0
545	ostatní pokuty a penále	0,0	0,0	0,0	0,0
546	nedobytné pohledávky	166,0	0,0	0,0	0,0
548	ostatní provozní náklady	190,0	185,0	0,0	185,0
549	manka a škody	0,0	0,0	0,0	0,0
551	odpisy	195,0	174,0	0,0	174,0
552	zákonné rezervy	0,0	0,0	0,0	0,0
554	ostatní rezervy	0,0	0,0	0,0	0,0
558	zákonné opravné položky	0,0	0,0	0,0	0,0
559	opravné položky	-146,0	20,0	0,0	20,0
562	úroky	0,0	0,0	0,0	0,0
563	kurzové ztráty	0,0	0,0	0,0	0,0
568	ostatní finanční náklady	35,0	35,0	0,0	35,0
591	daň z příjmů	60,5	78,0	0,0	78,0
	Celkem náklady	7 577,3	8 449,2	205,2	8654,4
	náklady před zdaněním	7 516,8	8 371,2	205,2	8576,4

č. účtu	název	Plán 2022 bez daně	Plán 2023 bez daně	2023 DPH 21%	Plán 2023 s daní
ost. 602	tržby z vlastních výkonů	7 598,7	7 848,7	1619,5	9468,2
60201	nájemné od nájemců	74,1	81,1	0,0	81,1
60213-14	popl.na správu od vlastníků	37,1	46,0	3,5	49,5
641	tržby z prodeje majetku	0,0	0,0	0,0	0,0
642	tržby z prodeje materiálu	0,0	0,0	0,0	0,0
64401	poplatek a úrok z prodlení (bez předpisu)	0,0	0,0	0,0	0,0
64402	poplatek a úrok z prodlení (předpis)	30,0	30,0	0,0	30,0
646	výnosy z odepsaných pohledávek	0,0	0,0	0,0	0,0
648	ostatní provozní výnosy	16,0	20,5	0,2	20,7
662	přijaté úroky	102,0	635,0	0,0	635,0
668	ostatní finanční výnosy	0,0	0,0	0,0	0,0
	Celkem výnosy	7 857,9	8 661,3	1623,2	10284,5
	Rozdíl - HV	280,6	212,1		
	výsledek před zdaněním	341,1	290,1		

V případě, že ve skutečnosti nebude vytvořen dostatek zisku, bude dotace do sociálního fondu provedena převodem z nedělitelného fondu tak, aby příděl do tohoto fondu dosáhl základní výměry 3% z vyplacených mezd dle organizační směrnice č. OS-26, pro zachování sociálního programu.

Výpočet koeficientu pro DPH

Plnění-není ekon.činnost	110,73	Poměrný koef.	0,99
zdanitelná plnění - ve vzorci dopočet UV 90,-	7 729,15	Koef. § 76 DPH	100,00
osvobozená plnění	136,56		
celkem plnění	7 976,44		
Nárok na odpočet DPH – poměr.koef.	202,34		
Nárok na odpočet DPH – koef. §76	202,34	202,34	
Rozdíl do 100% se stane součástí nákladů – účet 548			2,85

skladba tržeb z prodeje služeb

60201	Poplatek na správu od nájemců	81 138,00
60213	Popl.na správu od vlastníků-členů	29 592,00
60214	Popl.na správu od vlastníků-nečlenů	16 440,00
celkem	celkem "nájemné"	127 170,00
60202	Poplatek samospráv vlastníků	57 780,00
60203	Poplatek samosprávy nebydlicích	1 800,00
60204	Poplatek převody družst. podílu,...	0,00
60205	Pronájem BaNP bez DPH	0,00
60206	Ostatní tržby	382 800,00
60207	Zápisné	0,00
60209	Pronájem BaNP s DPH	95 059,00
60210	Poplatek za správu SVJ, výkon PŘ	7 171 320,00
60211	Převody bytů do vlastnictví	3 110,00
60215	Nájem bytu ve vlastnictví družstva	69 840,00
60216,60243	Pracovník pověřený řízením samosp.	0,00
60217	Pronájem části budovy správy	66 720,00
60220	Výnos z pronájmu 1757 – podíl	334,00
	Celkem ostatní	7 848 763,00

Příloha: Komentář k návrhu plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2023

Zpracovala: Daniela Djakovová
Litoměřice 31.3.2023

Představenstvo družstva projednalo dne 11.4.2023.

Komentář k návrhu plánu hospodaření sířediska správy družstva na rok 2023

NÁKLADY

Komentář je zpracován na základě potřeb správy družstva pro rok 2023, pro informaci je uveden plán roku 2022

číslo účtu	název	Plán 2022	Plán 2023	rozíl	zdrojování
501	spotřeba materiálu	120,00	132,00	12,00	propočet proveden podle plánovaných nákladů jednotlivých útřů s přihlédnutím ke skutečným nákladům 2022; plán je oproti roku 2022 navýšen (zvýšování cen zejména kancelářských potřeb a tonerů), v plánu není zahrnut případný nákup samostatných sad pro testování zaměstnanců na přítomnost viru COVID-19, jelikož v současné době není toto stanovenou povinností zaměstnavatele
502	spotřeba energie	75,50	216,00	140,50	návrh plánu na rok 2023 vychází z předpokládané spotřeby v tomto období s přihlédnutím k poslední známé skutečné spotřebě (r. 2022), včetně zahrnutí ponížení nákladů, které budou přelikturovány nájemci 2. patra budovy správy; plán je oproti plánu roku 2022 velmi navýšen a to z důvodu zvýšení cen energií v roce 2022 - v propočtu se cena plynu a elektřiny zvýšila o cca 305%
511	opravy a udržování	156,00	72,50	-83,50	propočet proveden podle plánovaných nákladů na běžné opravy a údržbu (běžná údržba budovy správy, údržba a servisní prohlídka služebního automobilu, kopirovacího stroje, PC a tiskárny, údržba a servis plynového kotle a případné opravy, nově je plánována rezerva na případné opravy bytové jednotky č. 1757/30 ve vlastnictví družstva ve výši 5.000,- Kč), na rok 2023 je kromě běžných oprav a údržby naplánován servis a případná oprava klimatizací v předpokládané výši 15.000,- Kč
512	cestovné	3,00	3,00	0,00	plán ponechán v úrovni plánu 2022
513	náklady na reprezentaci	36,00	6,00	-30,00	plán na rok 2023 je snížen na úroveň plánu 2021 (v roce 2022 pořádná „konference“ s předsedy výborů společenství vlastníků jednotek)
518	ostatní služby	514,40	640,00	125,60	plán stanoven na základě předpokládaných nákladů pro rok 2022 (zde došlo ke zvýšení těchto poplatků od 1.4.2023), poplatky za serverové služby a IT výkony (zde došlo ke zvýšení poplatků od 1.2.2023), předplatné SW Codexis Green (on-line kompletní právní systém), nově předplatné SW Manažer datových sčítánek, předplatné nových verzí SW SQL Anywhere, webhosting a redakční systém k www.stránkám (zvýšení ceny od 1.1.2023), antivirový program ESET, pronájem, náklady na revize a další služby např. v oblasti BOZP, telefonní poplatky, dále jsou propočítány náklady na postovné, náklady na odvoz odpadů (zvýšení ceny od 1.1.2023), náklady na školení a semináře, náklady na bezpečnostní služby a dánovoje porady, v případě poskytnutých služeb AK Sumerová jsou v plánu zahrnuti předpokládané náklady dovozené od vývoje těchto nákladů v minulých letech s přihlédnutím k případně dalším podáváním žalob, nově od roku 2023 technická prohlídka služební OA, dále je pro rok 2023 naplánována jednorázová služba spošívající ve vyklizení pády správy družstva a likvidaci nebezpečného odpadu ve výši 52.000,- Kč
521	mzdové náklady	4 098,70	4 666,30	567,60	celkový plán na rok 2023 je proti plánu roku 2022 navýšen o míru inflace roku 2021 (rozdíly mezi navýšením na rok 2022 a skutečnou mírou inflace za daný rok) a průměru inflace za 1-9/2022 to je celkem o 9,31%, kdy toto navýšení zohledňuje i zvýšení minimální mzdy a s tím spojené zvýšení zaručené mzdy od 1.1.2023; dále bylo přičítáno i ke mzdovému ohodnocení na jednotlivých pracovních pozicích; navýšení je provedeno pro aktuální stav zaměstnanců správy družstva; v plánu jsou kromě mzdových nákladů zaměstnanců v hlavním pracovním poměru zahrnuti náklady z titulu uzavřených dohod o provedení práce na úklid budovy správy družstva a 4.000,-Kč/měsíc a údržby zahrady správy družstva ve výši 3.000,- Kč/rok, s plánovanými odměny za zastupování družstva na shromážděních SVJ dle organizační směrnice OS-02 (celková plánovaná výše zůstává v úrovni roku 2022 a činí 25 tis. Kč/rok), kdy na tato zastupování jsou uzavřeny dohody o provedení práce se zaměstnanci, kteří jsou představenstvem pověřováni k zastupování - v tomto případě je tato část plánu stanovena jako variabilní a to z důvodu v současné době neznámého počtu konaných shromážděních SVJ v roce 2023, kde družstvo jako jednotlo z vlastního bude zastupovat takto zrocenými zaměstnanci; plán může být v tomto případě neodečerpán, ale také může dojít k jeho přečerpaní; v případě, kdy družstvo zastupuje člen představenstva, je tato odměna řešena v rámci účtu 523;
523	odměny funkcionářů	400,00	400,00	0,00	plán zůstává v úrovni roku 2022, jedná se o funkcionářské odměny členů představenstva a kontrolní komise (v plánu nejsou zahrnuti případně zvolených členů výborů samospráv vlastníků a samospráv nájemců, - zde se jedná o „zbytkové“ nájence ve společenstvích s právní subjektivitou)
524	odměny funkcionářů - zástup SSVJ	15,00	15,00	0,00	plán zůstává v úrovni roku 2022, propočet proveden podle počtu konaných shromážděních SVJ, kde družstvo vlastní podíl (pobíháno 1 shromáždění SVJ za rok) a dle nákladů tohoto charakteru v minulých letech; nadále zůstává tato plánovaná částka variabilní a to z důvodu v současné době neznámého počtu konaných shromážděních společenství vlastníků jednotek v roce 2023, kde družstvo jako jednotlo z vlastních bude zastupovat člen představenstva a budou za tato zastupování vypláceny odměny dle organizační směrnice č. OS-02, plán může být neodečerpán, ale také může dojít k jeho přečerpaní
527	zákonné sociální náklady	139,00	136,00	-3,00	propočet proveden podle plánu mzdových prostředků a stanovení vyměřovacích základů pro rok 2023, jedná se o zákonné sociální odvody, kdy v současné době platné sazby činí u zdravotního pojištění 9% a u sociálního pojištění 24,8% (celkem 33,8%)
531	sítniční daň	1,10	0,00	-1,10	propočet proveden podle plánu funkcionářských odměn evidovaných na účtu sk. 523, jedná se o zákonné sociální odvody, které v současné době činí 33,8% vyměřovacího základu, plán nemusí být dočerpán, jelikož vyměřovacím základem pro odvod sociálního pojištění (náklad 24,8%) je částka hrubé mzdy (odměny) za 1 kalendářní měsíc v současné době ve výši 4.000,- Kč a vyšší (jedná se o případy zastupování na shromážděních SVJ, kdy může být za daný měsíc zúčtována odměna nižší)
532	daň z nemovitých věcí	10,10	10,10	0,00	snížení plánu na rok 2023 souvisí s ukončením poskytování příspěvku na penzijní připojištění i zaměstnance a dále s použitím příspěvku týkajícího se příspěvku na stravování o známou a již ukončenou pracovní neschopnost i zaměstnance; propočet je dále proveden podle počtu pracovníků dle v roce 2023 s odečtem čerpání dovolené a skutečným stavem zaměstnanců v roce 2023 (pro straně) - zde plánovaný součet na 1 pracovní pozici - viz komentář u účtu sk. 521, příspěvky zaměstnavatele na penzijní připojištění jsou plánovány dle skutečného počtu zaměstnanců a poskytnutých příspěvků
538	ostatní daně a poplatky	8,00	9,00	1,00	plán proveden dle výpočtu této daně pro služební OA a to zpečetě od 1.1.2022, proto pro rok 2023 není tento náklad již plánován
541,542	ZC prodaného majetku, materiálu	0,00	0,00	0,00	plán stanoven dle výpočtu této daně pro rok 2023 (koeficienty pro tento rok nebyly navýšovány)

543	dary		0,00	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2023 nestanoven
545	ostatní pokusy a penále	0,00	0,00	0,00	0,00	plán se na tuto skupinu účtů nestanovuje	
546	nedobytné pohledávky	166,00	0,00	-166,00	0,00	plán pro rok 2023 není stanoven (v roce 2023 se nepředpokládá již žádné ukončení insolvenčního řízení, v současné době máme přihlášený pohledávky pouze k 1 insolvenčnímu řízení, zde bude ukončení probíhat nejdříve až v roce 2025)	
548	ostatní provozní náklady	190,00	185,00	-5,00	0,00	plán je stanoven podle předpokládaných nákladů účtovných do této skupiny, jedná se zejména o předpis pojištění a příspěvku SČMBD na rok 2023, dále je zde zahrnut předpokládaný podíl na nákladech ve společnosti vlastníků jednotek Družstevní 1757, kde družstvo vlastní 1 bytovou jednotku a předpokládaný podíl na nákladech objektu v ulici E. Krásnohorské, kde družstvo vlastní 2 nebytové prostory, zde bude docházet k čerpání dlouhodobé zálohy ve výši spolutvařeneckého podílu družstva – propočítá stanoven v průměru na základě vyúčtování těchto nákladů za roky 2019 až 2021 v případě společnosti vlastníků jednotek Družstevní 1757 a v případě domu v ul. E. Krásnohorské podle plánu oprav na rok 2023, v plánu je dále zahrnuta neuplatněná část DPH na základě výpočtu poměrového a výpořadacího koeficientu	
549	imanka a škody	0,00	0,00	0,00	0,00	plán se na tuto skupinu účtů nestanovuje	
551	odpisy	195,00	174,00	-21,00	0,00	plán stanoven podle odpisového plánu na rok 2023, dále je v plánu přilážděno k připadnému nákupu, v době tvorby plánu, nespécifikovaného drobného dlouhodobého odepisovaného majetku	
552	základní rezervy	0,00	0,00	0,00	0,00	plán nestanoven	
554	ostatní rezervy	0,00	0,00	0,00	0,00	rezerva byla podle zásad tvořena dva roky, hlavním důvodem její tvorby byla eliminace ztrátového hospodárení správy družstva při zvyšování nákladů, snižování výnosů a stagnaci poplatků za správu účtovných jednotlivých vlastníků; od roku 2012 může docházet k jemu rozpočítání podle schválených zásad podle návrhu plánu pro rok 2023, nebudou tato rezervy používána a to z důvodu vykazování plánovaného kladného hospodárení výsledku, vše však záleží na výši skutečných nákladů a výnosů za daný rok, takže i za rok 2023 může dojít ve skutečnosti k jejímu použití; následně bude rezerva ponechána do dalších účetních období, kde bude čerpána podle skutečného celkového vývoje hospodárení výsledku dle schválených zásad a její zůstatek bude ponechán pro další účetní období	
558	základní opravné položky	0,00	0,00	0,00	0,00	plán nestanoven	
559	opravné položky	-146,00	20,00	166,00	0,00	plán je stanoven dle vývoje let předcházejících s naplněním zásady opatrnosti (tvorba ve výši: 20 000,- Kč) - v plánu na rok 2023 je proto stanoven náklad této účetní skupiny, rozdíl proti plánu roku 2022 je způsoben rozpočítáním již vytvořených opravných položek, které byly odepsány na základě ukončených insolvenčních řízení (účet 546) v r. 2022 skutečný stav není možné přesně naplnit, velmi záleží na platební morálce uživatelů být a také na době po splatnosti pohledávek	
562,563	úroky, kurzové ztráty	0,00	0,00	0,00	0,00	plán se na tyto skupiny účtů nestanovuje – pro stanovení plánu těchto položek není náplň	
568	ostatní finanční náklady	35,00	35,00	0,00	0,00	plán na rok 2023 zůstává v úrovni plánu roku 2022	
591	daně z příjmů	60,50	78,00	17,50	0,00	propočítá daně z příjmu je proveden na základě zohlednění daní neúčinných nákladů a dalších přípočítatelných položek k základu daně (např. předpokládané zaplacené peněžité sankce předepsané v minulých obdobích), danových odpisů, odpočítatelných položek (např. účetní odpis pohledávek či tvorba účetních opravných položek) v základu daně, sazba daně dle zákona o daních z příjmů činí v současné době 19%	
celkem		7 577,30	8 449,20				

VÝNOSY

číslo účtu	název	Plán 2022	Plán 2023	rozdíl	zřídování
602 01	poplatek na správu od nájemců	74,10	81,10	7,00	plán je stanoven na základě posledních známých skutečností k datu 31.3.2023 s přihládnutím k dalším již známým převodům jednotek v roce 2023; plán je navýšen o zvýšení poplatků za správu od 1.1.2023, které bylo schváleno shromážděním delegátů konaném dne 26.5.2022
602 13,14	poplatek na správu od vlastníků	37,10	46,00	8,90	počet převodů jednotek do vlastnictví se může ještě měnit a to z důvodu možných dalších převodů jednotek ve společnostech s právní subjektivitou, jelikož nájemci ve společnostech jednotek s právní subjektivitou mohou žádat o převod jednotky neomezeně (usnesení SD z 6/2011)
602 02	poplatek členů samospráv vlastníků	60,10	57,80	-2,30	plán je stanoven na základě posledních známých skutečností k datu 31.3.2023 a to ve výši poplatků za správu u vlastníků na bytovém domě č.p. 2014 v ulici E. Krásnohorské v Litoměřicích, kde dosud nevzniklo SVJ jako právnická osoba (zde mohou být převody prováděny až v fázi etapě převodů r. 2025), plán je navýšen o zvýšení poplatků za správu od 1.1.2023, které bylo schváleno shromážděním delegátů konaném dne 26.5.2022
602 03	poplatek členů samospráv nebydlicích	1,80	1,80	0,00	plán propočítán podle stavu členů vlastníků k 1.1.2023
602 04	poplatek za převody družstevního podílu, pronájem	15,00	0,00	-15,00	plán propočítán podle stavu členů nebydlicích k 1.1.2023
602 05, 09	pronájem BaNP	95,10	95,10	0,00	plán pro rok 2023 není stanoven a to z důvodu opatrnosti, jelikož za rok 2022 byl uskutečněn pouze 1 převod družstevního podílu (počty převodů či žádosti o souhlas s podnájem každoročně klesají)
602 06	ostatní tržby	285,00	382,80	97,80	propočítá proveden podle současně uzavřených smluv o pronájmu 2 nebytových prostor v ulici E. Krásnohorské v Litoměřicích a 2 garáží v ulici Tolstého v Litoměřicích plán na rok 2023 je oprávněně navýšen a to zejména z důvodu poskytování nových služeb spočívajících ve správě datových schráněk jednotlivých SVJ, které o tuto službu projeví zájem (k datu sestavení plánu se jedná o 59 SVJ, odměna za tuto službu činí pro 1 SVJ 1.200,- Kč bez DPH/rok), propočet výnosů je dále proveden podle skutečnosti roku 2022 a k dalším předpokládaným vývoji těchto výnosů v roce 2023; na tomto účtu jsou účtovány výnosy z ostatní činnosti družstva, pro které není náplň v jiných analytických účtech účetní skupiny 602, jedná se z větší části o fakturaci výpočtů mezd a vedení mzdové evidence společnosti vlastníků s právní subjektivitou, kdy tato činnost není zahrnuta ve standardní odměně za správu, dále o novou službu správu datových schráněk SVJ, o výnosy týkající se poplatků za zpracování rozděleného vyúčtování zálohových plateb v případě SVJ a dále o případně uhrazené administrativní poplatky dle organizační směrnice č. OS-07 jednotlivými uživateli (např. poplatky za sepsání dohody o splátkách dluhu, sepsání dohody rozvedení manželů, schválení stavebních úprav, za duplikáty nájemních smluv či jiných fotokopii dokumentů, vystavení potvrzení), které se však již v současné době vyskytují jen minimálně
602 07	zápisné	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2023 nestanoven, v době tvorby plánu nejsou známy skutečnosti týkající se přijetí nového člena družstva
602 10	správa SVJ s PS, výkon předsedy SVJ	6 995,30	7 171,30	175,80	plán je stanoven na základě současně uzavřených mandátních smluv se SVJ s PS, dále na základě současně uzavřených příkazních smluv na výkon funkce předsedy společnosti, kdy tuto funkci vykonáváme již na 6 SVJ (SVJ č.p. 40, 272, 433, 449 a 997-1080, v případě SVJ 1840 máme tuto činnost zahrnutou v uzavřené mandátní smlouvě);



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

6

U S N E S E N Í

ZE SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA SCHZ

konaného dne 25. května 2023 v budově správy Stavebního bytového družstva SCHZ,
Teplická 1209/2, Předměstí, 41201 Litoměřice

Shromáždění delegátů (dále jen SD) na svém jednání projednalo :

1. Návrh Jednacího řádu SD/2023
2. Zprávu představenstva o činnosti Stavebního bytového družstva SCHZ od SD/2022 a kontrolu plnění usnesení ze SD/2022
3. Zprávu představenstva o hospodaření a činnosti ekonomického úseku, výsledky hospodaření družstva v r. 2022, řádnou účetní závěrku družstva za rok 2022, rozdělení hospodářského výsledku za rok 2022 a další písemné podkladové materiály (které delegáti obdrželi spolu s pozvánkou) související s hospodařením v roce 2022 a na rok 2023
4. Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2023
5. Zprávu kontrolní komise Stavebního bytového družstva SCHZ
6. Návrh usnesení ze SD/2023

Na základě přednesených zpráv, předložených materiálů a diskuze, přijímá SD/2023 toto

u s n e s e n í :

A.

Shromáždění delegátů s c h v a l u j e :

1. Návrh Jednacího řádu SD/2023
2. Zprávu představenstva o činnosti Stavebního bytového družstva SCHZ od SD/2022 a kontrolu plnění usnesení ze SD/2022
3. Zprávu představenstva o hospodaření a činnosti ekonomického úseku, výsledky hospodaření družstva v r. 2022, řádnou účetní závěrku družstva za rok 2022, rozdělení hospodářského výsledku za rok 2022 a další písemné podkladové materiály (které delegáti obdrželi spolu s pozvánkou) související s hospodařením v roce 2022 a na rok 2023, s komentářem, vše bez výhrad
4. Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2023
5. Zprávu kontrolní komise Stavebního bytového družstva SCHZ
6. Návrh usnesení ze SD/2023

B.

Shromáždění delegátů u k l á d á :

1. Představenstvu SBD :

- a) projednat průběh SD/2023 a případné diskuzní příspěvky na něm nezodpovězené na nejbližším jednání představenstva,

- b) schválené usnesení SD/2023 zveřejnit na informační desce a na internetových stránkách družstva,
- c) realizovat mimořádné převody bytů do vlastnictví členů nájemců v souladu s předcházejícími rozhodnutími shromáždění delegátů,
- d) věnovat zvýšenou pozornost naplňování plánu s cílem co nej hospodárnější správy bytového fondu.

2. Předsedům samospráv :

Informovat na první členské schůzi samosprávy následující po SD/2023 o průběhu a výsledcích jednání SD/2023.

C.

Shromáždění delegátů z m o c ň u j e představenstvo SBD :

- 1. k provádění změn plánu hospodaření správy družstva z důvodů závažnějších změn v podmínkách hospodaření v průběhu roku s tím, že případný návrh změny plánu musí projednat kontrolní komise družstva;
- 2. k provedení změn ve vnitřních předpisech družstva (směrnících a řádech), které vyplývají z vyšších právních norem.

D.

Shromáždění delegátů bere na vědomí

Zprávu delegáta konference rady bytových družstev severočeské oblasti, konané dne 2.5.2023.

Litoměřice 25. května 2023

Komise SD/2023

Místo pro poznámky: