



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 23. května 2024**

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/2024
2. Kontrola plnění usnesení SD/2023
3. Přehled hospodaření, základních ekonomických údajů a řádná účetní závěrka za rok 2023
4. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2023
5. Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2024
6. Návrh 4. vydání organizační směrnice č. OS-26 „Statut sociálního fondu“
7. Návrh usnesení ze SD/2024

**Materiály byly k předložení shromáždění delegátů schváleny představenstvem
na jeho jednání konaném dne 9.4.2024**

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: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

JEDNACÍ ŘÁD

shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva SCHZ

konaného dne 23. května 2024

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. diskuzi 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. Sčítatelem je řídící 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/ Přihlášky 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 25.3.2024

P-SBD projednalo dne 9.4.2024

SD schválilo dne 23.5.2024



KONTROLA PLNĚNÍ USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ 2023

Shromáždění delegátů (dále jen SD) konané dne **25. května 2023** 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/2023 a případné diskuzní příspěvky na něm nezodpovězené na nejbližším jednání představenstva

Plnění: Úkol byl splněn. Průběh jednání shromáždění byl projednán na jednání P-SBD 20.6.2023. V rámci diskuze k jednotlivým projednávaným bodům přednesla dva dotazy delegátka samosprávy č. 2002 paní Ing. Horká. Oba dotazy byly na místě zodpovězeny místopředsedkyní představenstva paní Djakovovou a dotazy i odpovědi jsou zaznamenány v zápise ze shromáždění. Na shromáždění nebyly vzneseny žádné další dotazy, připomínky ani diskuzní příspěvky. Žádné nezodpovězené dotazy nezůstaly.

Úkol ad b) schválené usnesení SD/2023 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.sbsdchz.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/2023 o průběhu a výsledcích jednání SD/2023.

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 9.4.2024



Stavební bytové družstvo SCHZ

3

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@sbdscz.cz, http://www.sbdscz.cz

Přehled hospodaření, základních ekonomických údajů a řádná účetní závěrka za rok 2023

Komentář k přehledu hospodaření Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2023

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 546 – odpis pohledávky

Na tuto skupinu účtů nebyl plán stanoven, jelikož se nepředpokládaly náklady tohoto charakteru. Ovšem dne 3.11.2023 vydal Exekutorský úřad Litoměřice usnesení, kterým nás soudní exekutor vyzval ve lhůtě 30 dnů od doručení usnesení k písemnému vyjádření souhlasu či nesouhlasu se zastavením tzv. marných exekucí u 6 vedených exekucí, ve kterých se za posledních 6 let nepodařilo vymoci žádnou částku (ani částečně) a ani se povinným nepodařilo postihnout mzdu, zajistit nemovitost či jiný majetek. Pokud zjistil exekutor bankovní účty, byly zablokované pro několik dřívějších exekucí. Jednalo se o 3 dlužníky bez zaměstnání, bez zdanitelných příjmů, nedali se fyzicky zastihnout na adrese trvalého pobytu apod. Na základě těchto skutečností a dále na základě vynaložení dalších finančních prostředků družstva v případě pokračování těchto exekucí, bylo představenstvem dne 21.11.2023 odsouhlaseno zastavení těchto exekucí. Následně byl představenstvem na jeho jednání dne 12.12.2023 odsouhlasen odpis evidovaných pohledávek z těchto zastavených exekucí v celkové výši 391.759,20 Kč s tím, že tento odpis pohledávek nebude evidován v podrozvahové evidenci účetnictví družstva v souladu s ustanovením organizační směrnice č. OS -18 „Systém účetnictví“, jelikož se jedná o pohledávky po ukončených exekučních řízeních, které již není možné nadále vymáhat.

Účet 548 – ostatní provozní náklady

Plán je přečerpán z důvodu vyšších nákladů týkajících se spoluvlastnického podílu družstva na domě E. Krásnohorské 2014 v Litoměřicích, kde družstvo vlastní 2 nebytové jednotky. Plán byl navržen ve výši nákladů podílu družstva podle schváleného rozpočtu na rok 2023 členskou schůzí a shromážděním společenství vlastníků tohoto domu, kdy tento rozpočet byl schválen 8.9.2022. Následně bylo členskou schůzí a shromážděním společenství vlastníků konaných dne 12.10.2023 schváleno doplnění tohoto rozpočtu o kompletní výměnu kulových uzávěrů TV a SV, která byla provedena v prosinci 2023 a podíl družstva na této akci činil 12 tis. Kč.

Účet 559 – opravné položky

Z důvodu odepsání nedobytných pohledávek na základě zastavení tzv. marných exekucí (viz účetní skupina 546) a dále z důvodu úhrady soudně přiznaných pohledávek po vydražení družstevního podílu došlo k 31.12.2023 k vysokému rozpouštění vytvořených opravných položek (ve většině případů již byly vytvořeny opravné položky ve výši 100% hodnoty pohledávek).

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 31.3.2023 s přihlédnutím k dalším, v době sestavování plánu, již známým převodům jednotek v roce 2023. Jelikož v průběhu roku 2023 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.

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) a výnosy za činnosti týkající se obsluhy datových schránek na základě objednání této služby 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. I v případě účtu **602 10 – správa SVJ s PS, výkon předsedy SVJ** jsou vykázovány vyšší výnosy, kdy důvodem jsou nově uzavřené příkazní smlouvy o výkonu funkce předsedy společenství vlastníků jednotek se Společenstvím vlastníků jednotek pro dům č.p. 33, Družstevní, Litoměřice s účinností od 1.6.2023 a se Společenstvím vlastníků jednotek pro dům č.p. 1812, Smetanova, Litoměřice s účinností od 1.7.2023 a dále pak nově uzavřená mandátní smlouva na správu domu s účinností od 1.11.2023 se Společenstvím vlastníků jednotek domu Liberecká 996/3, Litoměřice. V případě účtu **602 11 – převody bytů do vlastnictví** je vykázován vyšší výnos, kdy důvodem jsou další, v době tvorby plánu, ještě neznámé převody jednotek do vlastnictví. Výnos na účtu **644 02 – prodloužení - předpis z modulu (předpis)** se odvíjí od výše pohledávek a jejich splatnosti a i zde je vykázován 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 14,9 tis. Kč, kdy tyto zpětné úhrady nejsou plánovány a to z toho důvodu, že nelze dopředu odhadnout délku a stav soudních sporů, dalším neplánovaným výnosem byl spoluvlastnický podíl družstva na pojistném plnění na domě E. Krásnohorské 2014 v Litoměřicích, kde družstvo vlastní 2 jednotky. Nárůstu výnosů bylo dosaženo i v případě účetní skupiny 662 – úroky, kdy došlo v průběhu 2.pololetí roku 2023 k uzavírání dalších termínovaných vkladů po ukončení původních (tyto další termínované vklady sice byly zahrnuty do plánu roku 2023, ale s výpočtem výnosových úroků v nižší výši a to ze zásady opatrnosti, jelikož v době tvorby plánu nebylo jisté, jakým směrem se bude úročení úložek vyvíjet).

Úspora v nákladech je patrna u všech ostatních účetních skupin (vyjma výše komentovaných) a dále vyjma účtu 523 01, který byl plně vyčerpán. 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 byl při tvorbě plánu promítnut rapidní nárůst cen elektřiny a plynu, kdy v konečném důsledku tento nárůst nebyl tak markantní a to i z důvodu teplé zimy. Pro porovnání náklad za spotřebu elektrické energie za rok 2022 činil 37,2 tis. Kč, za rok 2023 44,9 tis. Kč a v případě plynu činil náklad za rok 2022 27,6 tis. Kč a za rok 2023 40 tis. Kč. Nedočerpání nákladů u účetní skupiny 511 – opravy a udržování bylo způsobeno zejména přesunem servisu klimatizačních jednotek na leden 2024 a dále nevyužitím plánovaných rezerv např. na opravu kotle či opravy v jednotce ve vlastnictví družstva č.1757/30. V účetní skupině 512 – cestovné bylo za rok 2023 zúčtováno 13 pracovních cest. U účetní skupiny 518 – ostatní služby se na úspore podílí zejména nižší náklady vynaložené na práce týkající se IT, na školení zaměstnanců a ostatní služby, zejména pak na služby v oblasti BOZP. 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 jednou pracovní neschopností a zejména pak čerpáním dávek ošetřování člena rodiny v průběhu roku 2023, kdy za dobu těchto absencí není nárok na stravovací kupóny. V případě účetní skupiny 551 – odpisy DNaHM nebyla plně využita plánovaná rezerva na nákup nového odepisovaného majetku. Snížení nákladů u účetní skupiny 568 – ostatní finanční náklady je způsobeno menším počtem pohybů na běžném účtu družstva (bankovní poplatky zůstaly ve stejné výši jako v roce 2022).

Celkové náklady byly nedočerpány proti plánu o 6 %, zde je však nutné připomenout, že toto nedočerpání je způsobeno zejména vysokým rozpouštěním opravných položek, kdy v plánu na rok 2023 byla uvedena jejich tvorba z důvodu opatrnosti ve výši 20 tis. Kč. Skutečné výnosy proti celkovému plánu jsou vyšší o 2,8 %.

Hospodářský výsledek správy družstva k 31.12.2023 činí 962.352,74 Kč (k 31.12.2022 činil 528.891,38 Kč). K dosažení tohoto kladného hospodářského výsledku přispělo zejména nedočerpání celkových nákladů, ke kterému přispělo zejména vysoké rozpouštění účetních opravných položek v případě úhrady dluhů po vydražení družstevního podílu a odpisu pohledávek a dále i vykázání vyšších výnosů. Zůstatek vytvořené účetní rezervy ve výši 1.422.552,58 Kč je stále ponechán na následující roky.

Komentář k přehledu základních ekonomických údajů Stavebního bytového družstva SCHZ k 31.12.2023

Komentář je proveden na základě srovnání stavu k 31.12.2022 a 31.12.2023.

Počet bytových a nebytových jednotek celkem vč. spravovaných SVJ

Oproti stavu k 31.12.2022 došlo v součtu ke snížení počtu spravovaných jednotek o 29 jednotek.

K 31.12.2022 byla ukončena mandátní smlouva uzavřená se Společenstvím vlastníků Vrchlického 231, 412 01 Litoměřice. Dále došlo k uzavření mandátní smlouvy se Společenstvím vlastníků jednotek Teplická 1672/3 a Resslerova 1673/8, 412 01 Litoměřice s účinností od 1.1.2023 a se Společenstvím vlastníků jednotek domu Liberecká 996/3, Litoměřice s účinností od 1.11.2023.

Rekapitulace pohybů:

- Společenství vlastníků Vrchlického 231, 412 01 Litoměřice - 51 jednotek
- Společenství vlastníků jednotek Teplická 1672/3 a Resslerova 1673/8, 412 01 Litoměřice + 14 jednotek
- Společenství vlastníků jednotek domu Liberecká 996/3, Litoměřice + 8 jednotek

Dalšími převody bytů do vlastnictví došlo v průběhu roku 2023 ke snížení počtu jednotek ve vlastnictví družstva a zvýšení ve správě. Celkem bylo v roce 2023 převedeno 8 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 31.12.2022 zvýšil o jedno nové společenství (s jedním společenstvím ukončena smlouva, se dvěma společenstvími smlouva uzavřena).

Rozpis:

- Společenství vlastníků Vrchlického 231, 412 01 Litoměřice – ukončení mandátní smlouvy k 31.12.2022
- Společenství vlastníků jednotek Teplická 1672/3 a Resslera 1673/8, 412 01 Litoměřice – mandátní smlouva od 1.1.2023
- Společenství vlastníků jednotek domu Liberecká 996/3, Litoměřice – mandátní smlouva od 1.11.2023

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.

Fyzický počet zaměstnanců – správa družstva (hlavní pracovní poměr)

Navýšení o jednoho zaměstnance je způsobeno přijetím nového zaměstnance do pracovního poměru od 1.11.2023 z důvodu zaučení tohoto zaměstnance na pracovní pozici účetní – bytová evidence, kdy původní zaměstnanec bude v červnu 2024 odcházet do starobního důchodu.

Vybrané pohledávky po lhůtě splatnosti celkem

V součtu pohledávek došlo ke snížení oproti stavu k 31.12.2022 o 656,9 tis. Kč.

V evidovaných pohledávkách je zahrnut předpis nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu za prosinec 2023 a to pro úplnost a porovnání stavu. Dále zde není zahrnut předpis prodloužení vypočítaný za 2. pololetí 2023, jelikož splatnost tohoto předepsaného prodloužení je vždy stanovena až po doručení upomínky, což je leden 2024.

Pohledávky se snížily u všech sledovaných skupin.

Na snížení pohledávek se podílí zejména exekuční plnění z vydraženého družstevního podílu jednoho nájemce, kdy na pohledávky týkající se nájemného bylo zúčtováno 64,3 tis. Kč, na pohledávky týkající se vyúčtování zálohových plateb bylo zúčtováno 56,6 tis. Kč, v případě pohledávek týkajících se prodloužení minulých let bylo umožněno 93,3 tis. Kč, na běžný rok 2023 pak bylo zúčtováno 29,8 tis. Kč a v případě pohledávek týkajících se upomínek výloh bylo umožněno 297,- Kč. Dále se na snížení podílí odpis pohledávek na základě zastavení tzv. marných exekucí, kdy v případě nájemného se jedná o částku 82 tis. Kč, v případě prodloužení minulých let o částku 349,3 tis. Kč a v případě upomínek výloh pak o částku 504,- Kč.

Dále, tak jako každý rok, byly provedeny zápočty přeplatků vyúčtování zálohových plateb za zúčtovací období roku 2022 s ostatními pohledávkami a to k datu 31.5.2023 a 30.6.2023. Celková výše zadržené části přeplatků vyúčtování zálohových plateb za zúčtovací období roku 2022 činí 15.045,- Kč - z toho na nájemném 14.906,- Kč a na prodloužení roku 2023 (předpis k 30.6.2023) 139,- Kč.

Na snížení starších pohledávek se podílí zejména platby od exekutorů za vymožená plnění, kdy se u předmětných dlužníků již předpisy pohledávek nenavysílají (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.

V současné době družstvo eviduje rostoucí dluhy zejména za jedním nájemcem, které družstvo neustále dožalovává. Bohužel v tomto případě zatím nebylo exekutorem přistoupeno k dražbě družstevního podílu, které je družstvem navrhováno s tím, že dluhy se neustále zvyšují, jelikož platební morálka dotčeného nájemce je nulová.

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 2021 (splatnost do 31.7.2021), za rok 2022 (splatnost 31.7.2022) a za rok 2023 a to včetně neuhrazených poplatků na činnost samosprávy nebydlících (splatnost 31.7.2023). Neuhrazené poplatky budou započteny s vypořádacím podílem členů, kterým skončilo členství (buď na základě jimi podané výpovědi nebo na základě jejich vyloučení) a to v srpnu 2024 a v některých případech vyloučených členů v srpnu 2025, ostatní neuhrazené poplatky budou zahrnuty do výzev k úhradám poplatků na rok 2024, kdy se předpokládá jejich odeslání v červnu letošního roku.

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 31.12.2023 nejsou evidovány.

V závazcích, které nelze charakterizovat jako splatné evidujeme:

- na účtu 365 02 celkovou výší 26.045,- 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 487,70 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 a dále přeplatek poplatku na činnost samosprávy vlastníků jednoho člena, kdy tento přeplatek bude použit k úhradě poplatku na rok 2024 a částečně na rok 2025;

- na účtu 379 12 celkovou výší 132.364,50 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 prodlení 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 zaslalo 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. 2022 zvýšil o 27,2 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 2023 (v tisících Kč)
Přehled základních ekonomických údajů Stavebního bytového družstva SCHZ k 31.12.2023
Přehled tvorby a čerpání jednotlivých fondů družstva tvořených ze zisku za rok 2023
Řádná účetní závěrka za rok 2023 - rozvaha
- výkaz zisku a ztráty
- příloha k účetní závěrce

V Litoměřicích 28.3.2024

Představenstvo družstva projednalo (včetně příloh) dne 9.4.2024.

Přehled hospodaření Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2023 (v tisících Kč)

Náklady :

č. účtu	název	skutečnost za období	z toho: samosprávy	správa	plán správa 2023	% plnění 2023	rozdíl plnění plánu r.2023
501	spotřeba materiálu	91,7	2,1	89,6	132,0	67,9	-42,4
502	spotřeba energie	93,3	0,0	93,3	216,0	43,2	-122,7
511	opravy a udržování	137,2	83,2	54,0	72,5	74,5	-18,5
512	cestovné	2,2	0,0	2,2	3,0	73,3	-0,8
513	náklady na reprezentaci	5,6	0,0	5,6	6,0	93,3	-0,4
518	ostatní služby	539,6	5,5	534,1	640,0	83,5	-105,9
521	mzdové náklady	4 714,7	65,4	4 649,3	4 666,3	99,6	-17,0
523	odměna funkcionářů	411,2	11,2	400,0	400,0	100,0	0,0
	odměna funkcionářů - zástup na SSVJ	3,0	0,0	3,0	15,0	20,0	-12,0
524	SP a ZP bez FO	1 502,6	0,0	1 502,6	1 511,0	99,4	-8,4
	SP a ZP - z FO	137,4	1,9	135,5	140,3	96,6	-4,8
527	zákonně sociální náklady	128,5	0,0	128,5	136,0	94,5	-7,5
531	sílniční daň	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
532	daň z nemovitých věcí	61,9	51,8	10,1	10,1	100,0	0,0
538	ostatní daně a poplatky	8,6	0,0	8,6	9,0	95,6	-0,4
541	zůstatková cena prodaného majetku	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
542	prodáný 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	391,8	0,0	391,8	0,0	x	391,8
548	ostatní provozní náklady	287,1	96,1	191,0	185,0	103,2	6,0
549	manka a škody	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
551	odpisy	165,9	0,0	165,9	174,0	95,3	-8,1
552	zákonně 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	zákonně opravné položky	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
559	opravné položky	-653,1	0,0	-653,1	20,0	-3 265,5	-673,1
562	úroky	3,7	3,7	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	33,8	2,9	30,9	35,0	88,3	-4,1
591	daň z příjmů	203,3	4,0	199,3	78,0	255,5	121,3
	Celkem náklady	8 270,0	327,8	7 942,2	8 449,2	94,0	-507,0
	náklady před zdaněním	8 066,7	323,8	7 742,9	8 371,2	92,5	-628,3

Výnosy :

č. účtu	název	skutečnost za období	z toho: samosprávy	správa	plán správa 2023	% plnění 2023	rozdíl plnění plánu r.2023
602	tržby z vlastních výkonů	8 134,2	78,5	8 055,7	7 975,8	101,0	79,9
	<i>z toho :</i>						
602 01	- nájemné - poplatek na správu nájemci	79,8	0,0	79,8	81,1	98,4	-1,3
602 13	- nájemné - poplatek na správu vlastníci členové	29,6	0,0	29,6	29,6	100,0	0,0
602 14	- poplatek na správu vlastníci nečleni	16,4	0,0	16,4	16,4	100,0	0,0
602 02	- poplatek členů samospráv vlastníků	57,8	0,0	57,8	57,8	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	4,6	0,0	4,6	0,0	x	4,6
602 05	- pronájem BaNP (osvobozeno od DPH)	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
602 06	- ostatní tržby	398,6	0,0	398,6	382,8	104,1	15,8
602 07	- zápisné	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
602 09	- pronájem BaNP (s DPH)	95,1	0,0	95,1	95,1	100,0	0,0
602 10	- poplatek za správu SVJ s PS, výkon PŘ	7 229,0	0,0	7 229,0	7 171,3	100,8	57,7
602 11	- převody bytů do vlastnictví	6,2	0,0	6,2	3,1	200,0	3,1
602 15	- tržby za nájem bytu ve vlastnictví družstva (č. 1757/30)	69,8	0,0	69,8	69,8	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	78,5	78,5	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 prodeje (bez předpisu)	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
644 02	poplatek a úrok z prodeje (předpis)	61,3	0,0	61,3	30,0	204,3	31,3
646	výnosy z odepsaných pohledávek	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
648	ostatní provozní výnosy	285,3	249,3	36,0	20,5	175,6	15,5
662	přijaté úroky	751,6	0,0	751,6	635,0	118,4	116,6
668	ostatní finanční výnosy	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
	Celkem výnosy	9 232,4	327,8	8 904,6	8 661,3	102,8	243,3
	Rozdíl - HV	962,4	0,0	962,4	212,1	x	x
	výsledek před zdaněním	1 165,7	4,0	1 161,7	290,1	x	x

V Litoměřicích 28.3.2024

Vypracovala: Daniela Djakovová

Přehled základních ekonomických údajů Stavebního bytového družstva SCHZ k 31.12.2023

Název		k 31.12.2022	k 31.12.2023
Počet bytových a nebytových jednotek celkem vč. spravovaných SVJ		4 543	4 514
- z toho	- ve vlastnictví družstva	77	69
	- ve správě	4 466	4 445
Počet vzniklých SVJ z bytového fondu družstva		87	87
- z toho	- ve správě družstva	82	82
Počet nových SVJ (cizích) ve správě		67	68
Počet členů celkem		738	707
- z toho	- počet členů vlastníků	644	622
	- počet členů nebydlících	20	19
Fyzický počet zaměstnanců - správa družstva		9	10
Vybrané pohledávky po lhůtě splatnosti celkem		2 718 049,79 Kč	2 061 159,62 Kč
- z toho	- předpis nájmu a úhrad za plnění poskytovaná ...	514 008,10 Kč	334 600,03 Kč
	- vyúčtování zálohových plateb	158 466,00 Kč	119 804,00 Kč
	- prodlení za běžný rok	17 691,00 Kč	7 283,54 Kč
	- prodlení minulých let	2 014 199,69 Kč	1 587 145,05 Kč
	- upomínací výlohy	1 213,00 Kč	521,00 Kč
	- odběratelé	0,00 Kč	0,00 Kč
	- ostatní pohledávky	12 472,00 Kč	11 806,00 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		1 147 456,83 Kč	1 176 694,76 Kč

V Litoměřicích 28.3.2024

Vypracovala: Daniela Djakovová



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ0042803, 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: sbdsehz@sbdsehz.cz, http://www.sbdsehz.cz

Přehled tvorby a čerpání jednotlivých fondů družstva tvořených ze zisku za rok 2023

Přehled pohybů fondů ze zisku za rok 2023 je uveden v následující tabulce.

Název fondu	Účet	PS	Tvorba	Čerpání	KZ	Poznámka
Nedělitelný fond	422 01	8 352 511,11	406 470,38	0,00	8 758 981,49	Schválením návrhu rozdělení hospodářského výsledku za rok 2022 shromážděním delegátů dne 25.5.2023 byl fond navýšen o 406.470,38 Kč. Čerpání: Prosředky tohoto fondu byly čerpány v souladu s organizační směrnicí č. OS -26 „Statut sociálního fondu“, č. OS-11 „Vnitřní předpis“ a dále na základě rozpočtu schváleného P-SBD. Sociální fond slouží pro zaměstnanec správy družstva a to hlavně na poskytnutí bezúročných návratných zápisů, poskytnutí příspěvků na závodní stravování, dále na kulturní, sportovní a společenské akce a poskytnutí příspěvků na věcné dary u příležitosti pracovního nebo životního výročí.
Sociální fond	427 01	338 550,94	122 421,00	109 089,50	351 882,44	Ze sociálního fondu v roce 2023 bylo čerpáno z podúčtu „závodní stravování“ celkem 95 089,50 Kč, z podúčtu „zaměstnanec“ nebylo provedeno žádné čerpání, z podúčtu „zaměstnavatel“ celkem 10 000,- Kč, z podúčtu „dary“ 4 000,- Kč a z podúčtu „rezerva“ nebylo provedeno žádné čerpání. Tvorba: Schválením návrhu rozdělení hospodářského výsledku za rok 2022 shromážděním delegátů dne 25.5.2023 byl fond navýšen o 122.421,00 Kč.
Rizikový fond	427 02	897 959,35	0,00	0,00	897 959,35	V roce 2023 nebyly poskytnuty žádné zápisů, tudíž nedocházelo k žádnému splácení.
Pobídkový fond	427 03	273 508,16	0,00	0,00	273 508,16	Prosředky tohoto fondu nebyly v průběhu roku 2023 čerpány a ani tento fond nebyl doplňován. Prosředky tohoto fondu nebyly v průběhu roku 2023 čerpány a ani tento fond nebyl doplňován.

Vysvětlivky:

PS počáteční stav k 1.1.2023
KZ konečný zůstatek k 31.12.2023

Zpracovala: Daniela Djakovová
Litoměřice 28.3.2024

ROZVAHA
ve zkráceném rozsahu
ke dni **31. prosince 2023**
(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	48 681	-5 024	43 657	45 208
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02				
B.	Stálá aktiva (ř. 04 až 06)	03	28 241	-3 099	25 142	27 700
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	04	694	-694	0	13
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	05	27 547	-2 405	25 142	27 687
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	06				
C.	Oběžná aktiva (ř. 08 + 09 + 12 + 13)	07	20 294	-1 925	18 369	17 364
C. I.	Zásoby	08				
C. II.	Pohledávky (ř. 10 + 11)	09	2 959	-1 925	1 034	877
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	10	151		151	147
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	11	2 808	-1 925	883	730
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	12				
C. IV.	Peněžní prostředky	13	17 335		17 335	16 487
D.	Časové rozlišení aktiv	14	146		146	144

označení	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM (ř. 16 + 23 + 28)	15	43 657	45 208
A.	Vlastní kapitál (ř. 17 až 22)	16	38 248	39 714
A. I.	Základní kapitál	17	5 336	5 519
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	18	21 668	23 804
A. III.	Fondy ze zisku	19	10 282	9 862
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	20		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ / -) (ř. 01 - 17 - 18 - 19 - 20 + 22 - 23 - 28)	21	962	529
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22		
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 24 + 25)	23	5 409	5 494
B.	Rezervy	24	1 423	1 423
C.	Závazky (ř. 26 + 27)	25	3 986	4 071
C. I.	Dlouhodobé závazky	26	1 566	1 813
C. II.	Krátkodobé závazky	27	2 420	2 258
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 :
25.3.2024	Daniela Djakovová vedoucí účetní	Ing. Milan Lorenc Předseda představenstva Daniela Djakovová Místopředseda představenstva

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2, Předměstí
412 01 Litoměřice 4.
IČO: 00042803
DIČ: CZ00042803

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
(v druhovém členění)
ve zkráceném rozsahu
ke dni 31. prosince 2023
(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	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	8 134	7 891
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	870	957
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	04		
C.	Aktivace (-)	05		
D.	Osobní náklady	06	6 897	6 184
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	07	-487	133
III.	Ostatní provozní výnosy	08	346	292
F.	Ostatní provozní náklady	09	749	477
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09)	10	451	432
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	752	294
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	16		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	17	4	5
VII.	Ostatní finanční výnosy	18		
K.	Ostatní finanční náklady	19	34	36
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 11 - 12 + 13 - 14 + 15 - 16 - 17 + 18 - 19)	20	714	253
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 10 + 20)	21	1 165	685
L.	Daň z příjmů	22	203	156
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 21 - 22)	23	962	529
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	24		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 23 - 24)	25	962	529
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	26	9 232	8 477

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 :
25.3.2024	Daniela Djakovová vedoucí účetní	Ing. Milan Lorenc Předseda představenstva Daniela Djakovová Místopředseda představenstva

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2, Předměstí
412 01 Litoměřice
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.sbdschz.cz

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2023

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 2023 (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 2023 a končící dnem 31. prosince 2023.

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: 31.12.2023
- okamžik sestavení účetní závěrky: 25.3.2024
- změny a dodatky provedené v obchodním rejstříku v průběhu r. 2023:
 - 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. 2023 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



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

- průměrný počet zaměstnanců během účetního období činil 9 osob

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.

Veškerý dlouhodobý nehmotný majetek je již plně odepsán.

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 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



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

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 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	2 018 192,49	2 065 675,64	1 589 085,47	2 018 192,49	2 018 192,49	2 065 675,64	1 589 085,47	2 018 192,49
- upom. výlohám	1 060,40	1 014,60	346,60	1 060,40	1 060,40	1 014,60	346,60	1 060,40
- předpisu	419 759,70	388 073,14	247 523,43	419 759,70	419 759,70	388 073,14	247 523,43	419 759,70
- vyúčtování	139 225,20	175 576,46	88 178,00	139 225,20	139 225,20	175 576,46	88 178,00	139 225,20

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	Rozpouštění 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



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

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
2023	1 422 552,58	0,00	0,00	1 422 552,58

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 271.340,16 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 (17 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 zbývajících jednotky u jednoho bytového domu došlo zaplacením mimořádné splátky k doplacení celkové výše zůstatku úvěru k datu 30.6.2023, kdy původní splátnost tohoto úvěru byla stanovena na 31.12.2030.

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	2 329,85



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

Obytné domy - jednotky	6 173 811,99	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2024	35 168,72
Obytné domy - jednotky	3 166 543,33	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2027	36 864,82
Obytné domy - jednotky	3 073 489,51	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2028	74 923,90
Obytné domy - jednotky	3 486 359,80	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	30.6.2029	94 314,22
Obytné domy - jednotky	1 382 124,35	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2030	27 738,65

Mimulé 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	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

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 3.524.290,36 Kč;

- příspěvky na správu domu a pozemku dle § 1180 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve výši podílu družstva činí 278.364,47 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 122.052,87 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



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

- v tomto společenství účetní jednotka nevlastní 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 nevlastní žádnou 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
 - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní 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 pět 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
- Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 33, Družstevní, Litoměřice
 - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.6.2023
 - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.1.2011
 - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1812, Smetanova, Litoměřice
 - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.7.2023
 - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.1.2011
 - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku

9. Mimořádné náklady a výnosy

Účetní jednotka ve sledovaném účetním období nezúčtovala žádné náklady, které by byly svým charakterem mimořádné. Byl proveden pouze odpis nedobytných pohledávek na základě zastavení tzv. „marných exekucí“ v celkové výši 391.759,20 Kč, který je komentován v oddíle Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty.

Účetní jednotka ve sledovaném účetním období zúčtovala mimořádné výnosy v celkové výši 19.627,- Kč. Jednalo se o čtyři vypořádací podíly bývalých členů družstva (úmrtí členů) a dále o evidované přeplatky na jednotkách, kdy zemřelý neměl dědice a majetek tedy přešel na stát. Na základě soudních rozsudků byly následně uhrazeny veškeré pohledávky v té době evidované včetně peněžitých sankcí, které byly uhrazeny ve vyšší výši než bylo soudem přiznáno. Uvedené závazky byly do výnosů zúčtovány po stanovené obecné 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 „Krátkodobé pohledávky“ – ř. 11 Rozvahy

V krátkodobých pohledávkách účetní jednotka eviduje zejména pohledávky za odběrateli, dále pohledávky týkající se předepsaného nájemného a záloh na plnění spojených s užíváním bytů, pohledávky vzniklé z vyúčtování těchto záloh a peněžité sankce předepsané z neuhrazených pohledávek a to konkrétně v účetní skupině 311, kde došlo ke snížení těchto pohledávek oproti stavu v minulém účetním období. Na základě snížení těchto pohledávek došlo i k částečnému rozpuštění vytvořených účetních opravných položek k těmto pohledávkám. 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 vykázání pohledávek za dodavatele, kdy v minulém účetním období byly vykázány závazky, které byly uvedeny na straně pasiv. Dohadné účty aktivní zahrnují zaúčtování částek týkající se úroků z uzavřených termínovaných vkladů, které budou připsány k datu ukončení těchto termínovaných vkladů, což je následující účetní období. Jejich výše je stanovena na základě propočtu sjednané úrokové sazby a výší jistiny těchto termínovaných vkladů.



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

Zvýšení položky „Peněžní prostředky“ – ř. 13 Rozvahy

Zvýšení této položky souvisí zejména s úhradami evidovaných pohledávek, dále s vyššími výnosy a vykázáním kladného hospodářského výsledku za minulé i sledované účetní období.

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 převodech 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 „Ažie 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 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.

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

Zvýšení této položky souvisí s rozdělením hospodářského výsledku za minulé účetní období, kdy část zisku byla na základě rozhodnutí shromáždění delegátů převedena do nedělitelného fondu a zbylá část do fondu sociálního. V případě sociálního fondu však dochází k průběžnému čerpání dle organizační směrnice schválené shromážděním delegátů. Nedělitelný fond v průběhu sledovaného účetního období nebyl čerpán.

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

Stejně jako za minulé účetní období účetní jednotka vykázala kladný hospodářský výsledek, kdy se na zvýšení oproti minulému účetnímu období podílí zejména finanční výsledek hospodaření.

Snížení položky „Dlouhodobé závazky“ – ř. 26 Rozvahy

V položce dlouhodobých závazků jsou 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 rozvaze byly tyto závazky rozděleny na krátkodobé, se splatností do 1 roku od rozvahového dne, kdy celková částka těchto závazků činí 37.498,57 Kč, a dlouhodobé (splatnost více než 1 rok) ve výši 233.841,59 Kč.

Ke snížení dále přispěl i odpis nedobytných pohledávek, kdy družstvo prvotně evidovalo závazky vůči vzniklým společenstvím vlastníků ve výši nepřevedených příspěvků na správu domu a pozemku (evidovaných jako dlouhodobá záloha), které nebyly družstvu uhrazeny. Jelikož ve sledovaném účetním období došlo k odpisu části těchto pohledávek, došlo i ke snížení stavu takto evidovaných závazků.

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

Zvýšení položky „Krátkodobé závazky“ – ř. 27 Rozvahy

V krátkodobých závazcích jsou vykazovány zejména závazky týkající se předepsaných záloh na plnění spojená s užíváním jednotek, závazky vůči zaměstnancům a funkcionářům družstva, dále závazky ze sociálního a zdravotního pojištění a závazky vůči státu. Ve sledovaném účetním období došlo k navýšení závazků týkajících se zejména předepsaných záloh na plnění spojená s užíváním jednotek, dále závazků vůči zaměstnancům, institucím sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění a státu. 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 2020 až 2022.

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



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

zákona č. 311/2013 Sb. Na základě citovaného zákona tak začala vznikat z původních středisek bytového hospodářství společnosti 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.

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

Oproti minulému účetnímu období došlo ke snížení nákladů zejména v oblasti týkající se spotřeby materiálu, oprav a udržování a reprezentace, kdy ve sledovaném účetním období byly vynaloženy nižší 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 i 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 celkové výši 653,1 tis. Kč a to zejména z důvodu odpisu nedobytných pohledávek a úhrady žalovaných starších pohledávek (v minulém účetním období došlo k nižšímu rozpouštění těchto vytvořených účetních opravných položek). V této položce jsou dále vykazovány účetní odpisy dlouhodobého majetku.

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

Zvýšení souvisí zejména s vyšším čerpáním dlouhodobé zálohy střediska bytového hospodářství na provozní náklady týkající se tohoto střediska.

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

Zvýšení souvisí zejména s odpisem nedobytných pohledávek v celkové výši 391,8 tis. Kč na základě ukončení tzv. marných exekučních řízení, které byly zastaveny z toho důvodu, že za posledních 6 let se nepodařilo Exekutorskému úřadu vymoci žádnou částku a ani se nepodařilo postihnout mzdu, nemovitost či jiný majetek dlužníků. 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. Z důvodu kumulace příslušných účetních skupin v řádku Výkazu zisku a ztráty a z důvodu odpisu nedobytných pohledávek i v minulém účetním období došlo k vykázáni nižšího zvýšení na této položce oproti výše uvedenému odpisu ve sledovaném účetním 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.

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.



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

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 zachyceny v účetních výkazech, jelikož se jedná o události týkající se následného účetního období.

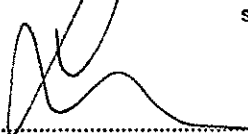
Sestaveno dne 25.3.2024

Sestavil:




Daniela Djakovová
vedoucí účetní

Za statutární orgán:



Ing. Milan Lorenc
předseda představenstva

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2, Předměstí 4.
412 01 Litoměřice
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 2023

Hospodářský výsledek za rok 2023 ve výši 962.352,74 Kč bude rozdělen podle čl. 89 odst. 3 stanov Stavebního bytového družstva SCHZ následovně:

- přiděl do sociálního fondu ve výši 139.479,00 Kč
Dle organizační směrnice č. OS -26 lze tvořit přiděl do sociálního fondu ve výši maximálně 3% z ročního objemu skutečně zúčtovaných mzdových nákladů. V daném roce, to je v r. 2023, byly zúčtovány mzdové prostředky do nákladů správy družstva (účetní skupina 521) v celkové výši 4.649.300,00 Kč.

- přiděl do nedělitelného fondu ve výši 822.873,74 Kč

Zpracovala: Daniela Djakovová

Litoměřice 28.3.2024

Představenstvo družstva projednalo dne 9.4.2024.

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

5

Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2024

č. účtu	název	Plán 2023 bez daně	Plán 2024 bez daně	2024 DPH 21%	Plán 2024 s daní
501	spotřeba materiálu	132,0	123,0	25,8	148,8
502	spotřeba energie	216,0	125,0	26,3	151,3
511	opravy a udržování	72,5	97,0	20,4	117,4
512	cestovné	3,0	3,0	0,0	3,0
513	náklady na reprezentaci	6,0	5,0	0,0	5,0
518	ostatní služby	640,0	587,6	100,0	687,6
521	mzdové náklady	4 666,3	5 166,0	0,0	5166,0
523	odměna funkcionářů	400,0	400,0	0,0	400,0
	odměna funkcionářů – zástup na SSVJ	15,0	10,0	0,0	10,0
524	SP a ZP bez FO	1 511,0	1 683,5	0,0	1683,5
	SP a ZP – z FO	140,3	138,0	0,0	138,0
527	zákonné sociální náklady	136,0	145,0	0,0	145,0
531	silniční daň	0,0	0,0	0,0	0,0
532	daň z nemovitých věcí	10,1	18,2	0,0	18,2
538	ostatní daně a poplatky	9,0	11,0	0,0	11,0
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	0,0	0,0	0,0	0,0
548	ostatní provozní náklady	185,0	161,0	0,0	161,0
549	manka a škody	0,0	0,0	0,0	0,0
551	odpisy	174,0	116,0	0,0	116,0
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	20,0	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	32,0	0,0	32,0
591	daň z příjmů	78,0	9,0	0,0	9,0
	Celkem náklady	8 449,2	8 850,3	172,4	9022,7
	náklady před zdaněním	8 371,2	8 841,3	172,4	9013,7

č. účtu	název	Plán 2023 bez daně	Plán 2024 bez daně	2024 DPH 21%	Plán 2024 s daní
ost. 602	tržby z vlastních výkonů	7 848,7	8 129,2	1672,2	9801,4
60201	nájemné od nájemců	81,1	73,5	0,0	73,5
60213-14	popl.na správu od vlastníků	46,0	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	20,5	60,2	0,2	60,4
662	přijaté úroky	635,0	594,6	0,0	594,6
668	ostatní finanční výnosy	0,0	0,0	0,0	0,0
	Celkem výnosy	8 661,3	8 933,5	1675,9	10609,4
	Rozdíl - HV	212,1	83,2		
	výsledek před zdaněním	290,1	92,2		

V případě, že ve skutečnosti nebude vytvořen dostatek zisku, bude dotace do sociálního fondu provedena převodem z nedělitelného fondu tak, aby přídel 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	132,80	Poměrný koef.	0,98
zdanitelná plnění - ve vzorci dopočet UV 1080,-	7 980,19	Koef. § 76 DPH	100,00
osvobozená plnění	136,56		
celkem plnění	8 249,55		
Nárok na odpočet DPH – poměr.koef.	169,66		
Nárok na odpočet DPH – koef. §76	169,66	169,66	
Rozdíl do 100% se stane součástí nákladů --- účet 548			2,78

skladba tržeb z prodeje služeb

60201	Poplatek na správu od nájemců	73 572,00
60213	Popl.na správu od vlastníků-členů	29 592,00
60214	Popl.na správu od vlastníků-nečlenů	16 440,00
celkem	celkem "nájemné"	119 604,00
60202	Poplatek samospráv vlastníků	55 980,00
60203	Poplatek samosprávy nebydlicích	1 710,00
60204	Poplatek převody družst. podílu,...	0,00
60205	Pronájem BaNP bez DPH	0,00
60206	Ostatní tržby	390 200,00
60207	Zápisné	0,00
60209	Pronájem BaNP s DPH	103 390,00
60210	Poplatek za správu SVJ, výkon PŘ	7 400 627,00
60211	Převody bytů do vlastnictví	2 950,00
60215	Nájem bytu ve vlastnictví družstva	69 840,00
60216,60243	Prac. pověřený řízením samosp.	37 440,00
60217	Pronájem části budovy správy	66 720,00
60220	Výnos z pronájmu 1757 – podíl	334,00
	Celkem ostatní	8 129 191,00

Příloha: Komentář k návrhu plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2024

Zpracovala: Daniela Djakovová
Litoměřice 21.3.2024

Představenstvo družstva projednalo (včetně komentáře k návrhu plánu) dne 9.4.2024.

Komentář k návrhu plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2024

NÁKLADY
Komentář je zpracován na základě potřeb správy družstva pro rok 2024, pro informaci je uveden plán roku 2023

číslo účtu	název	Plán 2023	Plán 2024	rozíl	zdůvodnění
501	spotřeba materiálu	132,00	123,00	-9,00	propočten proveden podle plánovaných nákladů jednotlivých analytických účtů s přihlídnutím ke skutečným nákladům 2023, plán je oproti roku 2023 snížen, v plánu není zahrnut případný nákup samotestovacích sad pro testování zaměstnanců na přítomnost viru COVID-19, jelikož v současné době není toto stanovenou povinností zaměstnavatele
502	spotřeba energie	216,00	125,00	-91,00	návrh plánu na rok 2024 vychází z předpokládané spotřeby v tomto období s přihlídnutím k poslední známé skutečné spotřebě (r. 2023), včetně zahrnutí ponížení nákladů, které budou přefakturovány nájemci 2. patra budovy správy; plán je oproti plánu roku 2023 snížen, od 1.9.2023 došlo ke snížení obchodní části ceny elektriny na 3,950.- Kč/MWh (což je snížení o cca 12%), od 1.1.2024 nastupuje hrazení poplatku OZE a zvýšení regulované části ceny vyhlášené ERU; v případě plynu byla obchodní část ceny od 1.9.2023 snížena na 1.690.- Kč/MWh (což je snížení o cca 10%), v případě spotřeby studené vody je plán z důvodu opravy a údržby budovy snížen o 15%
511	opravy a udržování	72,50	97,00	24,50	propočten proveden podle plánovaných nákladů, na běžné opravy a údržbu (běžná údržba budovy správy, údržba a servisní prohlídka služebního automobilu, kopírovacího stroje, PC a tiskárny, údržba a servis plynového kotle a případné opravy, dále je plánována rezerva na případné opravy bytové jednotky č. 1757/30 ve vlastnictví družstva ve výši 5.000.- Kč), na rok 2024 je kromě běžných oprav a údržby naplánován servis a případná oprava klimatizací ve výši 10.000.- Kč, který byl plánován již pro rok 2023, ale neuskutečnit se, pro rok 2024 je dále v plánu zahrnuta oprava obkladu kuchyňky a výměna pracovní desky včetně sanity na ekonomickém úseku v částce 40 tis. Kč
512	cestovné	3,00	3,00	0,00	plán ponechán v úrovni plánu 2023
513	náklady na reprezentaci	6,00	5,00	-1,00	plán byl proti plánu 2023 drobně snížen
518	ostatní služby	640,00	587,60	-52,40	plán stanoven na základě předpokládaných nákladů pro rok 2024 – jedná se zejména o aktualizaci poplatků IS Dornus (zvýšení těchto poplatků od 1.4.2024), poplatky za serverové služby a IT výkony, předplacené SW Codexis Green (on-line kompletní právní systém), předplacené SW manažer datových schráněk, předplacené nových verzí SW SQL Anywhere, webhosting a redakční systém k www stránkám, antivirový program ESET, pronájem, náklady na revize a další služby např. v oblasti BOZP, telefonní poplatky, dále jsou propočítány náklady na poštovní, náklady na odvoz odpadu (zvýšení ceny od 1.1.2024), náklady na školení a semináře; náklady na bezpečnostní službu a daňového poradce, v případě poskytnutých služeb AK Šmerová jsou v plánu zahrnuty předpokládané náklady týkající se právních služeb vymáhání dluhů
521	mzdové náklady	4 666,30	5 166,00	499,70	plán na rok 2024 je v případě mzdových nákladů zaměstnanců (bez nákladů týkajících se souběhu na 1. pracovní pozici) proti plánu roku 2023 navýšen o 8%, kdy toto navýšení zohledňuje i případné zvýšení minimální mzdy a s tím spojené zvýšení zaručené mzdy od 1.1.2024, dále bylo přihlídnuto i ke mzdovému ohodnocení na jednotlivých pracovních pozicích; navýšení je propočten pro aktuální stav zaměstnanců správy družstva;
522	mzdové náklady	4 666,30	5 166,00	499,70	v plánu jsou kromě mzdových nákladů zaměstnanců v hlavním pracovním poměru zahrnuty náklady z titulu uzavřených dohod konaných mimo pracovní poměr a to na úklid budovy správy družstva ve výši 48.000.- Kč/rok, na údržbu zabudované správy družstva ve výši 3.000.- Kč/rok a na pracovní pozici týkající se technických činností a dále zajištění budovy společnosti, kde družstvo bylo zvoleno jako předseda společnosti a to ve výši 10.000.- Kč/měsíc, a dále jsou zde zahrnuty plánované odměny za zastupování družstva na shromážděních SVJ dle organizační směrnice OS-02 (celková plánovaná výše je proti plánu 2023 snížena na 15 tis. Kč/rok), kdy na tato zastupování jsou uzavřeny dohody o provedení práce se zaměstnanci, kteří jsou představenstvem pověřeni 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 2024, kde družstvo jako jednoho z vlastníků bude zastupovat takto zmocněný zaměstnanec, plán může být v tomto případě nedočerpan, ale také může dojít k jeho přečerpaní; v případech, kdy družstvo zastupuje člen představenstva, je tato odměna řešena v rámci účtu 523;
523	odměny funkcionářů	400,00	400,00	0,00	plán je dále zahrnut souběh na pracovní pozici zaměstnanec pI Aleny Králové, která bude v roce 2024 odcházet do starobního důchodu (souběh je plánován na období 1/2024 až 6/2024, předpokládaný odchod do starobního důchodu pI Králové je stanoven na 24.6.2024)
524	odměny funkcionářů – zástup SSVJ	15,00	10,00	-5,00	plán zůstává v úrovni roku 2023, jedná se o funkcionářské odměny členům představenstva a kontrolní komise (v plánu nejsou zahrnuty odměny případně zvolených členů výborů samospráv vlastníků a samospráv nájemců – zde se jedná o „zbytkové“ majence ve společenstvích s právní subjektivitou)
525	odměny funkcionářů – zástup SSVJ	15,00	10,00	-5,00	plán je proti plánu roku 2023 snížen, propočten je proveden podle počtu konaných shromáždění SVJ, kde družstvo vlastní podíl (počítáno 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 2024, kde družstvo jako jednoho z vlastníků bude zastupovat člen představenstva a budou za tato zastupování vypláceny odměny dle organizační směrnice č. OS-02, plán může být nedočerpan, ale také může dojít k jeho přečerpaní
526	SP a ZP	1 511,00	1 683,50	172,50	propočten proveden podle plánu mzdových prostředků a stanovení vyměňovacích základů pro rok 2024, jedná se o zákonné sociální odvody, kdy v současné době pláné sazby činí u zdravotního pojištění 9% a u sociálního pojištění 24,8% (velekm 33,8%)
527	SP a ZP z FO	140,30	138,00	-2,30	propočten proveden podle plánu funkcionářských odměn evidovaných na účtu sk. 523, jedná se o zákonné sociální odvody, které v současné době činí 33,8% vyměňovacího základu, plán nemusí být dočerpan, jelikož vyměňovacím 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 založena odměna nižší)
528	záonné sociální náklady	136,00	145,00	9,00	zvýšení plánu na rok 2024 souvisí se souběhem na 1. pracovní pozici – viz komentář u účtu sk. 521, v případě příspěvku na stravování a na stravování ve výši 55% je propočten proveden podle počtu pracovních dní v roce 2024 s odčtem čerpaní dovolené a skutečným stavem zaměstnanců v roce 2024, v případě příspěvku na penzijní připojištění je propočten proveden podle skutečného počtu zaměstnanců a poskytnutých příspěvků
531	silniční daň	0,00	0,00	0,00	v roce 2022 došlo ke zrušení silniční daně pro služební OA a to zpětně od 1.1.2022, proto ani pro rok 2024 není tento náklad plánován
532	daň z nemovitých věcí	10,10	18,20	8,10	plán na rok 2024 navýšen na základě zvýšení sazeb této daně od 1.1.2024
538	ostatní daně a poplatky	9,00	11,00	2,00	plán drobně navýšen a to na základě skutečných nákladů roku 2023 s přihlídnutím k předpokládaným nákladům na rok 2024 (nejvíce se na těchto nákladech podílejí soudní poplatky za podané žaloby, v plánu není zahrnuta případná platba těchto soudních nákladů ve zpětné vazbě od dlužníka, jelikož není dopředu známa), dále se do těchto nákladů promítá nákup odtlačovací známky pro OA a poplatky za radia v majetku správy družstva
541,542	ZC prodaného majetku, materiálu	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2024 nestanoven
543	darů	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2024 nestanoven
545	ostatní prokury a penále	0,00	0,00	0,00	plán se na tuto skupinu účtů nestanovuje

546	nedobytné pohledávky	0,00	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2024 není stanoven (v roce 2024 se nepředpokládá žádné ukončení insolventního řízení, v současné době máme přiléhavý pohledávky pouze k insolventnímu řízení, zde bude ukončení probíhat nejdříve až v roce 2025)
548	ostatní provozní náklady	185,00	161,00	-24,00	plán je stanoven podle předpokládaných nákladů účtovaných do této skupiny, jedná se zejména o předpis pojištění a příspěvku SCMBD na rok 2024, 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 spoličnického podílu družstva – plán stanoven na základě vývoje těchto nákladů za minulá období ve skutečné výši v případě společnosti vlastníků jednotek Družstevní 1757 a v případě domu v ul. E. Krásnohorské podle plánu oprav na rok 2024, v plánu je dále zahrnuta neuplatněná část DPH na základě výpočtu poněmého a vypořádacího koeficientu	
549	manka a škody	0,00	0,00	0,00	plán se na tuto skupinu účtů nestanovuje	
551	odpisy	174,00	116,00	-58,00	plán stanoven podle odpisového plánu na rok 2024, dále je v plánu přiléhavě k případnému nákupu, v době tvorby plánu, nespécifikovaného drobného dlouhodobého odepisovatelného majetku	
552	zákonné rezervy	0,00	0,00	0,00	plán stanoven	
554	ostatní rezervy	0,00	0,00	0,00	rezerva byla podle zásad tvořena dva roky, hlavními důvody její tvorby byla eliminace ztrátového hospodářství správy družstva při zvyšování nákladů, snižování výnosů a stagnaci poplatků za správu účtovaných jednotlivým uživatelům; od roku 2012 může docházet k jejímu rozpouštění podle schválených zásad podle návrhu plánu pro rok 2024 nebude tato rezerva použita a to z důvodu vykazání plánovaného kladného hospodářského výsledku, vše však záleží na výši skutečných nákladů a výnosů za daný rok, takže i za rok 2024 může dojít ve skutečnosti k jejímu použití; následně bude rezerva ponechána do dalších účetních období, kde bude čerpána podle skutečného celkového vývoje hospodářského výsledku dle schválených zásad a její zůstatek bude ponechán pro další účetní období	
558	zákonné opravné položky	0,00	0,00	0,00	plán stanoven	
559	opravné položky	20,00	20,00	0,00	plán je stanoven dle vývoje let předcházejících s naplněním zásady opatrnosti (tvorba ve výši 20 000,- Kč); skutečný stav není možné přesně naplánovat, velmi záleží na platební morálce uživatelů bytů a také na době po splatnosti pohledávek	
562,563	úroky, kurzové ztráty	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	32,00	-3,00	plán na rok 2024 drobně snížen na základě vývoje těchto nákladů v roce 2023	
591	daně z příjmů	78,00	9,00	-69,00	propočet daně z příjmů je proveden na základě zohlednění daňové neúplněných nákladů a dalších přípočitatelných položek k základu daně (např. předpokládané zaplacené peněžité sankce předepsané v minulých obdobích), daňových odpisů, odpočitatelných položek (např. čerpání účetní rezervy) v základu daně, sazba daně dle zákona o daních z příjmů činí od 1.1.2024 21%	
	celkem	8 449,20	8 850,30			

VÝNOSY

číslo účtu	název	Plán 2023	Plán 2024	rozdíl	zdlivodnění
602 01	poplatek na správu od nájemců	81,10	73,50	-7,60	plán je stanoven na základě posledních známých skutečností k datu 15.3.2024 s přihlídnutím k dalším již známým převodním jednotek v roce 2024 počet převodů jednotek do vlastnictví se může ještě měnit a to z důvodu možných dalších převodů jednotek ve společenských s právní subjektivitou, jelikož nájemci ve společenských jednotek s právní subjektivitou mohou žádat o převod jednotky neomezeně (usnesení SD z 6/2011)
602 13,14	poplatek na správu od vlastníků	46,00	46,00	0,00	plán je stanoven na základě posledních známých skutečností k datu 15.3.2024 a to ve výši poplatku za správu u vlastníků na bytovém domě č.p. 2014 v ulici E. Krásnohorské v Litoměřicích, kde dosud nezvaně SVJ jako právnická osoba (zde mohou být převody prováděny až v řádné etapě převodů r. 2025)
602 02	poplatek členů samospráv vlastníků	57,80	56,00	-1,80	plán propočítán podle stavu členů vlastníků k 1.1.2024
602 03	poplatek členů samospráv nebydlicích	1,80	1,70	-0,10	plán propočítán podle stavu členů nebydlicích k 1.1.2024
602 04	poplatek za převody družstevního podílu, podnájmy	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2024 není stanoven a to z důvodu opatrnosti, jelikož za rok 2023 nebyl uskutečen žádný převod družstevního podílu, byla pouze odsouhlasena 1 žádost o podnájem
602 05, 09	promájem BanP	95,10	103,40	8,30	propočet proveden podle současné uzavřených smluv o pronájmu 2 nebytových prostor v ulici E. Krásnohorské v Litoměřicích a 2 garáží v ulici Tolstého v Litoměřicích, kde došlo ke zvýšení nájemného za tyto 2 garáže od 1.1.2024
602 06	ostatní tržby	382,80	390,20	7,40	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 výpočet mezd a vedení mzdové agendy společnosti vlastníků s právní subjektivitou (SVJ s PS), kdy tato činnost není zahrnuta ve standardní odměně za správu, dále o službu správu datových schráněk SVJ, o výnosy týkající se poplatků za zpracování rozdílného vyúčtování zálohových plateb v případě SVJ s PS a dále o případně uhrazené administrativní poplatky dle organizační směrnice č. OS-07 jednotlivými uživateli (např. poplatky za sepsání dohody o spájkách dluhu, sepsání dohody rozvedených manželů, schválení stavebních úprav, za dřítky nájemních smluv či jiných fotokopii dokumentů, vystavení povolení, které se však již v současné době vyskytují jen minimálně)
602 07	zápisné	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2024 nestanoven, v době tvorby plánu nejsou známy skutečnosti týkající se přijetí nového člena družstva
602 10	správa SVJ s PS, výkon předsedy SVJ	7 171,30	7 400,60	229,30	plán je stanoven na základě současné uzavřených mandátních smluv se SVJ s PS, dále na základě současné uzavřených příkazních smluv na výkon funkce předsedy společnosti, kdy tuto funkci vykonáváme již na 8 SVJ (SVJ č.p. 33, 40, 273, 433, 449, 997-1000, 1812, v případě SVJ 1840 máme tuto činnost zahrnutou v uzavřené mandátní smlouvě);
602 11	převody bytů do vlastnictví	3,10	3,00	-0,10	návrh plánu je stanoven podle předpokládaných výnosů v roce 2024, kdy v současné době je známo 5 převodů bytů do vlastnictví, jedná se o výnosy tvořící součinnost správy družstva na převodech jednotek do vlastnictví
602 15	nájem bytů ve vlastnictví družstva	69,80	69,80	0,00	plán je stanoven podle plánů nájemní smlouvy účinné od 1.5.2022, kdy celková výše měsíčního nájemného činí 5 820,- Kč; upozornění – nájemné zdanujeme celá, součástí nájemného je platba příspěvku na správu domu a prozemu SVJ 1757 (od 1.1.2012 ve výši 2.290,- Kč), čerpání tohoto příspěvku je potom součástí provozních nákladů na účtu sk. 548

602 16, 43	pracovník pověřený řízením samosprávy	0,00	37,40	37,40	na členské schůzi a shromáždění vlastníků jednotek konaných dne 12.10.2023 na domě E, Krásnohorské 2014, Litoměřice informoval výbor samosprávy členy o svém odstoupení k 31.12.2023, družstvo následně pověřilo pracovníka řízením samosprávy a to od 1.1.2024, kdy výnos dle představenstvem schválených Zásad pro úpravy nájmu a úhrad za služby spojené s užíváním bytů v roce 2024 (nájemci i vlastníci) čísl 130,- Kč za bytovou jednotku a měsíce (celkem za 24 bytových jednotek)
602 17	pronájem části budovy správy	66,70	66,70	0,00	plán stanoven na základě uzavřené smlouvy o nájmu nebytových prostor 2. patra budovy správy
602 20	výnos z pronájmu – podíl SVJ 1757	0,30	0,30	0,00	plán je stanoven podle skutečného výnosu roku 2023, kdy družstvo přiměřeně podíl na výnosu z pronájmu v SVJ č.p. 1757 v ulici Družstevní v Litoměřicích
641, 642	tržby z prodeje majetku, materiálu	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2024 nestanoven, nepředpokládá se prodej
644	poplatek z prodlení	30,00	30,00	0,00	plán zůstává v úrovni plánu roku 2023 a je stanoven podle skutečných výnosů s přihlednutím k předpokládanému vývoji těchto výnosů v roce 2024 (např. zohlednění vydražení družstevního podílu na základě exekuce vedených za 1 dlužníkem, kdy se na výši těchto výnosů podílí zejména tento dlužník)
646	výnosy z odpsaných pohledávek	0,00	0,00	0,00	plán se na tuto skupinu účtů nestanovuje
648	ostatní provozní výnosy	20,50	60,20	39,70	plán je propočítán podle náplně této skupiny účtů, jedná se zejména o znokrouhlovací rozdíly, o předpis upomínacích výloh (zde plán spočítán podle předpisu těchto výloh v roce 2023 s přihlednutím k již známému výnosu v lednu 2024), dále o níměřadné výnosy, kde je plán stanoven ve výši 3 závazků (vypořádacího podílu), které nebyly po dobu delší 10 let vyplaceny, jelikož členové zemřeli a vypořádací podíly nebyly předmětem dědictví a dále ve výši odpisu závazků účtovaných v roce 2014 v celkové výši 54 921,- Kč na účet ostatních závazků, kdy tyto závazky se týkají z větší části rozdílu mezi předpisy a platbami nájemného či předpisu, dále pak nevyplacených vypořádacích podílů a přeplatku z vyúčtované zálohy za převod jednotky do vlastnictví; v případě zaplacených soudních poplatků je plán stanoven pouze ve výši doplatku do 31% vynulovaných soudních poplatků z 1 insolvenčního řízení, kde jsou družstvo zastírány splátky insolvenčním správcem, jinak se nepředpokládá zúčtování takového dalšího výnosu (nelze dopředu přesně určit stav soudních sporů a tím i úhradu zaplacených soudních poplatků)
662	přijaté úroky	635,00	594,60	-40,40	plán na rok 2024 je spočítán podle uzavřených smluv a platných úrokových sazeb v době tvorby plánu, plán je oproti roku 2023 snížen z důvodu klesajících úrokových sazeb; družstvo v 1. čtvrtletí 2024 uzavřelo termínované vklady na dobu 12 měsíců, takže sazby sledované u těchto termínovaných vkladů budou platné po celou dobu roku 2024
668	ostatní finanční výnosy	0,00	0,00	0,00	plán na tomto účtu není pro rok 2024 stanoven, jelikož pro tuto skupinu účtů není náplň (na této skupině účtů se účtují případné výnosy plynoucí z uzavřené Smlouvy o poskytnutí provize od CSOB v případech, že družstvo vystupuje jako zprostředkovatel k uzavření smlouvy o úvěru SVJ)
celkem		8 661,30	8 933,50		

Zpracovala: Danieľa Dřakovová
Litoměřice 21.3.2024



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

6

Návrh 4. vydání organizační směrnice č. OS-26 „Statut sociálního fondu“

pro jednání shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva SCHZ
konaném dne 23.5.2024


Předkládá: představenstvo Stavebního bytového družstva SCHZ

Z důvodu legislativních změn týkajících se zaměstnaneckých benefitů schválených v tzv. „konsolidačním balíčku“ předkládá představenstvo družstva shromáždění delegátů návrh 4. vydání organizační směrnice č. OS-26 „Statut sociálního fondu“.

Návrh 4. vydání je na základě legislativních změn účinný od 1.1.2024. V případě sociálního fondu se jedná o přechod ze stravovacích kuponů na peněžitý příspěvek na stravování (sjednocení osvobození pro všechny formy stravování u zaměstnanců do výše 70% horní hranice stravného, které lze poskytnout zaměstnancům odměňovaných platem, úspora nákladů týkající se manipulačních poplatků a provize v případě stravovacích kuponů), dále se jedná o zrušení podúčtu dary, ze kterého byla poskytována nepeněžitá plnění k pracovním a životním výročím a při prvním odchodu do důchodu a to z důvodu zrušení výjimky osvobození těchto darů od daně z příjmů ze závislé činnosti. Pokud by byly dary dále poskytovány, odvádělo by se z těchto věcných darů sociální a zdravotní pojištění (jak u zaměstnance, tak u zaměstnavatele – zde 33,8%) a dále daň z příjmu. Dále byla doplněna specifikace podúčtu zaměstnanec z důvodu velmi obecného současného znění.

Příloha: Návrh 4. vydání organizační směrnice č. OS-26

Představenstvo družstva projednalo a odsouhlasilo návrh 4. vydání organizační směrnice č. OS-26 na svém jednání dne 12.12.2023 a dále tuto zprávu na svém jednání dne 9.4.2024.

	Stavební bytové družstvo SCHZ		
	předpis č.: OS-26		
	vydání č.: 4	účinnost od : 1.1.2024	počet str. : 4

typ ON:

organizační směrnice

název ON:

STATUT SOCIÁLNÍHO FONDU

vypracoval: Ing. Milan Lorenc, Daniela Djakovová	schváleno: P-SBD dne 12.12.2023
zodpovědný vedoucí: VŘ, VÚ	podpis předsedy P-SBD:
datum zpracování: 23.11.2023	
počet příloh: 0	

Předcházející vydání			
vydání číslo	datum zpracování	účinnost od :	účinnost do :
3	3.4.2018	25.5.2018	31.12.2023

K datu účinnosti ruší předpis:
3. vydání organizační směrnice č. OS-26

Stavební bytové družstvo SCHZ, Předměstí, Teplická 1209/2, 412 01 Litoměřice, IČ 00 04 28 03 zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí n.L. dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32 spojení - tel.: 416 574 830, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz , http://www.sbdschz.cz

OBSAH

- 1. Účel, obecná ustanovení**
- 2. Oblast působnosti a platnosti**
- 3. Použité zkratky a pojmy**
- 4. Tvorba sociálního fondu**
- 5. Hospodaření s fondem a zásady jeho použití**
- 6. Kontrola hospodaření**
- 7. Závěrečná ustanovení**

1. Účel, obecná ustanovení

SF je určen ke zlepšení možnosti zabezpečování sociálních, kulturních, sportovních a zdravotních potřeb zaměstnanců správy SBD SCHZ. Fond je určen pro zaměstnance družstva zaměstnané v hlavním pracovním poměru.

Na poskytnutí příspěvků a plnění z tohoto fondu není nárok. Při používání fondu se postupuje v souladu s rozpočtem fondu a stanovenými zásadami o hospodaření s fondem.

2. Oblast působnosti a platnosti

Směrnice je závazná pro všechny zaměstnance družstva.

3. Použité zkratky a pojmy

SF	sociální fond
SBD SCHZ	Stavební bytové družstvo SCHZ
SD	shromáždění delegátů
P-SBD	představenstvo SBD SCHZ
KK	kontrolní komise
VŘ	výkonný ředitel
VÚ	vedoucí účetní

4. Tvorba sociálního fondu

Příděl do SF se provádí ze zisku družstva určeného k rozdělení. Příděl do fondu lze také provést z nedělitelného fondu v případě nedostatečné tvorby zisku nebo ztráty dle ustanovení čl. 92 odst. 2 stanov SBD SCHZ.

Příděl do SF se stanovuje ve výši maximálně 3% z ročního objemu skutečně zúčtovaných mzdových nákladů.

O výši přídělu do SF každoročně rozhoduje SD v rámci schvalování roční závěrky a rozdělení hospodářského výsledku SBD SCHZ za příslušné období. Návrh na výši přídělu do SF předkládá SD P-SBD. K návrhu na rozdělení hospodářského výsledku (včetně přídělu do SF) se vyjadřuje KK.

Podle výše schváleného přídělu připraví každoročně VÚ rozpočet SF podle následujících pravidel:

- 1) při sestavování rozpočtu se bere zřetel na zůstatek SF a na schválený příděl do SF z hospodářského výsledku SBD SCHZ nebo převodem z nedělitelného fondu, který schválilo SD
- 2) rozpočet se sestavuje na období 12 měsíců, které počíná běžet prvním měsícem následujícím po konání SD, které schválilo příděl do SF v rámci rozdělení hospodářského výsledku SBD SCHZ
- 3) při sestavování rozpočtu se při stanovení výše jednotlivých podúčtů přihlíží k jejich využití v minulém období a k požadavkům zaměstnanců na období budoucí
- 4) přebytky z jednotlivých podúčtů na konci jednoho rozpočtového období mohou být v rámci rozpočtu příštího období použity v jiném podúčtu

Návrh rozpočtu každoročně předkládá VÚ prostřednictvím člena P-SBD ke schválení. Podmínky poskytnutí jednotlivých rozpočtovaných složek, jejich výše a konkrétní postupy poskytování jsou specifikovány v organizační směrnici OS-11 „Vnitřní předpis“, kterou schvaluje P-SBD.

5. Hospodaření s fondem a zásady jeho použití

a) zásady použití SF

SF je rozdělen na tyto podúčty, které jsou samostatně evidovány v operativní evidenci:

1) podúčet - závodní stravování

- výše příspěvku je stanovena vždy na rozpočtový rok podle výše přídělu do SF schválené SD tak, aby byly kryty další možnosti použití SF
- peněžitý příspěvek na ~~stravné~~ stravování (stravenkový paušál) je pro dané období stanoven částkou v Kč na ~~vydanou stravenku~~ jednu odpracovanou směnu

2) podúčet - zaměstnavatel

- kulturní a sportovní akce pořádané zaměstnavatelem včetně zajištěného občerstvení na těchto akcích a zajištěné případné dopravy s těmito akcemi spojenými
- sportovní akce budou realizovány v případě zájmu 4 a více zaměstnanců
- vedení družstva bude dbát na rovnoměrné používání tohoto účtu mezi zaměstnanci

3) *podúčet - zaměstnanec*

- vstupenky kulturních, sportovních a rehabilitačních akcí
- volnočasové benefity – vstupenky na kulturní a sportovní akce nebo poukazy do kulturních a sportovních zařízení
 - příspěvek je realizován formou nepeněžitěho plnění v případě zájmu 4 a více zaměstnanců
- zdravotní péče – vitamínové přípravky, poukazy na rehabilitace nebo masáže
 - příspěvek je realizován formou nepeněžitěho plnění v případě zájmu 4 a více zaměstnanců

4) *podúčet – dary*

- věcné k pracovním a životním výročím, přičemž za životní výročí se považuje 50 a každých dalších 5 let věku a za pracovní výročí se považuje 20 let a každých dalších 5 let nepřetržitého trvání pracovního poměru
- věcné při prvním odchodu do starobního nebo plně invalidního důchodu
- poskytnutí daru rozhodne vedení družstva na návrh vedoucího zaměstnance dle rozpočtu schváleného P-SBD na dané období.

5) *podúčet - rezerva*

- poskytování návratných bezúročných zápůjček
 - na bytové účely (koupě bytu, bytového zařízení apod.) do částky 30.000,- Kč
 - na překlenutí tíživé sociální situace do částky 10.000,- Kč
 - u zaměstnance postiženého živelní pohromou do výše 50.000,- Kč na bytové účely a do výše 20.000,- Kč na překlenutí tíživé finanční situace

b) **hospodaření se SF**

- 1) veškerá plnění ze SF, vyjma využití podúčtu - zaměstnavatel, lze poskytnout nejdříve po 3 měsících nepřetržitého trvání pracovního poměru
- 2) ~~veškerá~~ plnění ze SF jsou poskytována v nepeněžní formě, vyjma podúčtu - závodní stravování
- 3) prostředky SF jsou vedeny na analytickém účtu účetní skupiny 427
- 4) vyúčtování čerpání SF provádí VÚ v souladu s předpisy k roční účetní závěrce
- 5) doklady sloužící k čerpání jednotlivých podúčtů SF podepisují vždy VR a VÚ
- 6) výdaje ze SF lze uskutečnit jen do výše volných prostředků jednotlivých podúčtů
- 7) v rámci daného rozpočtového období nesmí dojít k překročení přidělených celkových prostředků do SF, změnu rozpočtu fondu v průběhu rozpočtového období u jednotlivých podúčtů schvaluje P-SBD
- 8) zdanění prostředků při jejich použití a výpočet zákonných odvodů z nich se provádí v souladu s platnou legislativou
- 9) nevyčerpané prostředky z fondu se koncem rozpočtového období převádějí do následujícího rozpočtového období
- 10) prostředky SF nelze převádět do jiných fondů družstva

6. **Kontrola hospodaření**

Hospodaření se SF (čerpání schváleného rozpočtu) je předkládáno P-SBD a KK vždy k ukončení jednoho rozpočtového období a k 31.12. daného roku.

Přehled tvorby a čerpání SF je součástí roční účetní závěrky a schvalovaných materiálů SD.

7. **Závěrečná ustanovení**

Toto ~~3.~~ 4. vydání směrnice bylo projednáno a schváleno P-SBD dne ~~17.4.2018~~ 12.12.2023.

Toto ~~3.~~ 4. vydání směrnice nabývá účinnosti dnem ~~schválení SD~~ 1.1.2024 a bude předloženo ke schválení SD v květnu 2024.



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@sbdsczh.cz, http://www.sbdsczh.cz

7

U S N E S E N Í

ZE SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA SCHZ

konaného dne 23. května 2024 v budově správy Stavebního bytového družstva SCHZ,
Teplická 1209/2, Předměstí, 41201 Litoměřice

Shromáždění delegátů (dále jen SD) na svém jednání p r o j e d n a l o :

1. Návrh Jednacího řádu SD/2024
2. Zprávu představenstva o činnosti Stavebního bytového družstva SCHZ od SD/2023 a kontrolu plnění usnesení ze SD/2023
3. Zprávu představenstva o hospodaření a činnosti ekonomického úseku, výsledky hospodaření družstva v r. 2023, řádnou účetní závěrku družstva za rok 2023, rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023 a další písemné podkladové materiály (které delegáti obdrželi spolu s pozvánkou) související s hospodařením v roce 2023 a na rok 2024
4. Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2024
5. Zprávu kontrolní komise Stavebního bytového družstva SCHZ
6. Návrh 4. vydání organizační směrnice č. OS-26 „Statut sociálního fondu“
7. Návrh usnesení ze SD/2024

Na základě přednesených zpráv, předložených materiálů a diskuze, přijímá SD/2024 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/2024
2. Zprávu představenstva o činnosti Stavebního bytového družstva SCHZ od SD/2023, včetně prodloužení lhůty na převody bytů do vlastnictví o IX. etapu, r. 2030. Pro období mezi etapami převodů bytů schvaluje mimořádné převody bytů do vlastnictví členů nájemců v domech, kde vzniklo společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou a zmocňuje představenstvo k jejich provádění. Tyto mimořádné převody budou provedeny pouze za splnění předpokladů uvedených ve schválené zprávě. Dále kontrolu plnění usnesení ze SD/2023.
3. Zprávu představenstva o hospodaření a činnosti ekonomického úseku, výsledky hospodaření družstva v r. 2023, řádnou účetní závěrku družstva za rok 2023, rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023 a další písemné podkladové materiály (které delegáti obdrželi spolu s pozvánkou) související s hospodařením v roce 2023 a na rok 2024, s komentářem, vše bez výhrad
4. Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2024
5. Zprávu kontrolní komise Stavebního bytového družstva SCHZ
6. Návrh 4. vydání organizační směrnice č. OS-26 „Statut sociálního fondu“
7. Návrh usnesení ze SD/2024

B.
Shromáždění delegátů u k l á d á :

1. Představenstvu SBD :
 - a) projednat průběh SD/2024 a případné diskuzní příspěvky na něm nezodpovězené na nejbližším jednání představenstva,
 - b) schválené usnesení SD/2024 zveřejnit na informační desce a na internetových stránkách družstva,
 - c) realizovat etapy převodů bytů do vlastnictví v letech 2025 a 2030 i mimořádné převody bytů do vlastnictví členů nájemců v souladu s tímto usnesením i s předcházejícími rozhodnutími shromáždění delegátů,
 - d) věnovat zvýšenou pozornost naplňování plánu s cílem co nejchopárnější správy bytového fondu.
2. Předsedům samospráv :

Informovat na první členské schůzi samosprávy následující po SD/2024 o průběhu a výsledcích jednání SD/2024.

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 25.4.2024.

Litoměřice 23. května 2024

Komise SD/2024