

# Výroční zpráva o činnosti a hospodaření Bytového družstva Šestka za rok 2020

Vypracoval: Eva Kolaříková, Aleš Dynda, Petr Caithamel

Projednáno na Představenstvu dne: 31.5.2021

Projednáno na členské schůzi dne:

## Úvod

Bytové družstvo Šestka (dále jen BD Šestka, nebo Družstvo), IČO 25735314, bylo založeno dne 8. února 1999 za účelem odkoupení bytových domů v ulici Pejevové 3129 až 3134, Praha 4 - Modřany od Magistrátu hl. m. Prahy a jejich převzetí do správy.

BD Šestka je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem stanoveným ve stanovách; může rovněž spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob; může rovněž za podmínek dle ZOK provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.

Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech, zákona o korporacích (dále jen „ZOK“), příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) a stanovami.

Od 1. prosince 2009 je BD Šestka členem Společenství vlastníků pro dům Pejevové 3129 až 3134, Praha 4, Modřany (dále jen SVJ) a také jeho předsedou.

## Členská základna a orgány družstva v roce 2020

V lednu 2020 mělo BD Šestka 73 členů, z toho 48 „bydlících“ členů (tedy těch, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu) a 25 ostatních členů.

Na konci prosince 2020 mělo BD Šestka 67 členů, z toho 46 „bydlících“ členů (tedy těch, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu) a 21 ostatních členů.

**Statutárním orgánem** BD Šestka je Představenstvo. Od dubna 2019 má Představenstvo 3 členy:

- Eva Kolaříková
- Petr Caithamel
- Aleš Dynda

**Kontrolním orgánem** BD Šestka je Kontrolní komise, která má od listopadu 2018 složení:

- František Zeman
- Magdaléna Živná
- Marek Žilka

Funkční období volených orgánů (Představenstva i Kontrolní komise) končí 19.4.2021.

## Správa bytového fondu a pozemku v roce 2020

**Bytový fond** BD Šestka zahrnoval ke konci roku 2020 tyto byty:

- 17 bytů 4+1 s předsíňkou
- 10 bytů 4+1
- 19 bytů 1+kk

o celkové ploše 2748,6 m<sup>2</sup>.

Od 1.12.2009, kdy vzniklo Společenství vlastníků pro dům Pejevové 3129 až 3134, Praha 4 (dále jen SVJ, nebo Společenství), přešla veškerá správa a údržba celého bytového domu na toto Společenství. Bytové družstvo spravuje pouze byty ve svém vlastnictví a zajišťuje v nich bytové potřeby svých

„bydlících“ členů. V roce 2020 nebyly realizovány žádné významné práce a projekty v souvislosti se správou bytového fondu.

Spolu s domem získalo Družstvo v roce 1999 pozemky přímo pod objektem. Pronájem pozemků kolem domu byl jednou z podmínek daných magistrátem hl. m. Prahy spojených s prodejem domu. Družstvo tedy uzavřelo s magistrátem smlouvu o pronájmu okolních pozemků, které mimo jiné sloužily jako přístupové cesty ke vstupům do objektu. Po dobu trvání smlouvy byly pozemky smlouvou o pronájmu ošetřeny proti případným spekulacím. Družstvo mělo při případném prodeji pozemků rovněž předkupní právo. Jednalo se konkrétně o tyto pozemky:

- parcela číslo 4400/437, výměra 1109 m<sup>2</sup> na severní straně domu,
- parcela číslo 4400/438, výměra 1059 m<sup>2</sup> na jižní straně domu
- parcela číslo 4400/436, výměra 1307 m<sup>2</sup>, pronajatá plocha pouze 808 m<sup>2</sup>, na západní straně
- parcela číslo 4400/441, výměra 3868 m<sup>2</sup>, pronajatá plocha pouze 365 m<sup>2</sup>, na východní straně

Na pozemku byla **v roce 2020 provedena tato údržba:**

- vysazení květin a keřů,
- odstraňování sněhu,
- běžná údržba.

Na základě rozhodnutí členské schůze Družstva z 29.9.2020 Představenstvo vypovědělo nájemní smlouvu na tyto pozemky. Tomu předcházelo podrobné seznámení se se situací a riziky spojené se spekulacemi s pozemky. Pravděpodobnost těchto rizik byla vyhodnocena jako nízká a proto došlo na členské schůzi k rozhodnutí. Představenstvo koncem roku 2020 smlouvu o pronájmu s magistrátem hl. m. Prahy vypovědělo.

## Významné události roku 2020

Hlavní událostí roku 2020 byla pandemie viru SARS-COV-2, která měla zásadní vliv na dění ve společnosti i na provoz našeho družstva. Navenek viditelnými dopady bylo zavedení hygienických opatření v našem domě a konání členské schůze až v září, nikoliv v první polovině roku, jak je to obvyklé.

Během roku 2020 došlo k převodu 2 bytů do osobního vlastnictví. Po zavedení odsouhlaseného poplatku 134,- Kč za členství v Družstvu, které není spojeno s nájemní smlouvou, došlo k poklesu členské základny. Jak je uvedeno výše, pouze 21 původních členů, kteří si převedli byty do osobního vlastnictví, stále zůstávají i členy Družstva.

Na webu Družstva [www.bdsestka.cz](http://www.bdsestka.cz) došlo k oddělení informací určených pouze pro členy SVJ Pejevové (IČO 24658995) do samostatného webu [www.pejevove.cz](http://www.pejevove.cz). Na webu Družstva jsou nyní zveřejňovány pouze informace relevantní pro členy Družstva.

## Hospodářský výsledek za rok 2020

**Hospodářský výsledek za rok 2020 je 12 080,23 Kč po zdanění.**

Představenstvo navrhuje tento hospodářský výsledek – zisk ve výši 12 080,23 Kč – převést na účet 428 – nerozdělený zisk minulých let.

Stav bankovního účtu k 31.12.2020 byl **758 405,27 Kč**.

Na členské schůzi 16.4.2019 byla odsouhlasena možnost uzavřít dohodu o výkonu práce technicko-hospodářského pracovníka pro podporu činnosti družstva a to do maximální výše nákladů pro družstvo 120.000,-. Představenstvo ani v roce 2020 tuto možnost nevyužilo.

Na základě výsledků podrobného rozboru účetnictví ze strany Kontrolní komise v roce 2019 jsme došli k závěru, že je nezbytné vypořádat se s některými historickými účetními nepřesnostmi. Abychom mohli toto vypořádání zajistit, byla v roce 2020 provedena mimořádná inventura majetku. V rámci inventury byla provedena:

- oprava účtování hodnoty majetku po převodu bytů do OV,
- oprava účtování odpisu majetku,
- oprava účtování technického zhodnocení majetku a narovnání závazků a pohledávek mezi SVJ a BD Šestka,
- oprava zaúčtování dodatečných členských vkladů.

Z těchto oprav účtování předchozích let vznikla Družstvu ztráta ve výši 164 831,96 Kč. Ztráta bude kompenzována ziskem za rok 2020, případně ziskem z předchozích let.

Rok 2020 byl z hlediska provozního hospodaření úplně obyčejný, skoro až nudný – nenastaly žádné významné události, který by měly zásadní vliv na hospodaření.

Podrobnosti provozního hospodaření za rok 2020 jsou uvedeny v **Příloze 1**. Jde o zjednodušený pohled na skutečné finanční toky. Výsledek hospodaření uvedený v této tabulce dává představu o reálném hospodaření Družstva a nejedná se o účetní výsledek.

Hospodaření BD Šestka v kontextu celého SVJ, kde je BD Šestka jedním z vlastníků, je uvedeno v **Příloze 2**. Zde jsou uvedeny i finanční toky, které souvisí se službami a dlouhodobou zálohou na opravy.

Výkaz zisku a ztráty a Rozvaha jsou v **Příloze 3**.

## Plán hospodářské činnosti na rok 2021

- Pro majetek BD Šestka je pro rok 2021 plánována pouze běžná údržba majetku bez zásadních modernizací, či rekonstrukcí.
- V souvislosti s výměnou domovních telefonů, která je plánována v našem domě v roce 2021, máme v úmyslu financovat videotelefony pro naše členy až do celkové výše **4 000 Kč / jednotku**. Celková suma by tedy byla **184 000 Kč**.
- Družstvo bude i v roce 2021 zastávat funkci Předsedy v SVJ Pejevové (IČO 24658995), z čehož bude plynout příjem. Družstvo bude mít příjem také z pronájmu společných prostor SVJ, ve kterém je Družstvo členem.

## Závěr

V roce 2021 očekáváme pouze dvě významné události:

1. Snížení nákladů Družstva o nájem pozemků okolo domu.
2. Postupný návrat k normální fungování společnosti po zlepšení epidemické situace SARS-COV-2.

V Praze dne 31.5.2021

Eva Kolaříková, Aleš Dynda, Petr Caithamel

## Příloha 1 – detail hospodaření BD Šestka v roce 2020

(částky jsou v Kč)

	<b>NÁKLADY</b>	<b>VÝNOSY</b>
<b>SPRÁVA BD ŠESTKA</b>	<b>217 510,63</b>	<b>205 396,14</b>
PŘIJATÉ ZÁLOHY NA SPRÁVU BD ŠESTKA		172 064,00
předepsané členské příspěvky		33 232,00
úrok z účtu		100,14
kancelářské potřeby, kolky	0,00	
vedení účetnictví	56 880,00	
nájem sálu	1 000,00	
paušály na výdaje	41 400,00	
právní služby	0,00	
údržba pozemků	14 400,00	
nájem pozemku	22 414,00	
daň z nemovitosti	49 658,00	
zaokrouhlení vyúčtování	28,63	
bankovní poplatky	0,00	
daň z příjmů právnických osob	31 730,00	
<b>SPRÁVA SVJ</b>	<b>141 072,51</b>	<b>116 596,00</b>
podíl na nákladech na správu SVJ	141 072,51	
PŘIJATÉ ZÁLOHY NA SPRÁVU SVJ		116 596,00
<b>PŘESEDÁ SVJ</b>	<b>0,00</b>	<b>120 000,00</b>
náklady	0,00	
výnosy		120 000,00
<b>PODÍL NA TRŽBÁCH ZE SPOLEČNÝCH PROSTOR</b>	<b>0,00</b>	<b>71 225,79</b>
podíl na zisku		71 225,79
<b>PŘEVODY BYTŮ DO OV</b>	<b>4 000,00</b>	<b>12 000,00</b>
poplatek za vklad do KN	4 000,00	
příjmy z převodu bytů do OV		12 000,00
<b>CELKEM</b>	<b>362 583,14</b>	<b>405 217,93</b>

## Příloha 2 – hospodaření BD Šestka v kontextu SVJ v roce 2020

(částky jsou v Kč)

	za celé SVJ			podíl BD Šestka		
	VÝDAJE	PŘÍJMY	NEDOPLATEK/ PŘEPLATEK	VÝDAJE	PŘÍJMY	NEDOPLATEK/ PŘEPLATEK
<b>SPRÁVA BD ŠESTKA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>217 510,63</b>	<b>205 396,14</b>	<b>-12 114,49</b>
uhrazené zálohy na správu					172 064,00	
předepsané členské příspěvky					33 232,00	
úrok z účtu					100,14	
kancelářské potřeby, kolky				0,00		
vedení účetnictví				56 880,00		
nájem sálu				1 000,00		
paušály na výdaje				41 400,00		
právní služby				0,00		
údržba pozemků				14 400,00		
nájem pozemku				22 414,00		
daň z nemovitosti				49 658,00		
zaokrouhlení vyúčtování				28,63		
bankovní poplatky				0,00		
daň z příjmů právnických osob				31 730,00		
<b>SPRÁVA SVJ</b>	<b>321 901,90</b>	<b>263 886,00</b>	<b>-58 015,90</b>	<b>141 072,51</b>	<b>116 596,00</b>	<b>-24 476,51</b>
uhrazené zálohy na správu SVJ		263 886,00			116 596,00	
úrok z účtu	-234,10					
kopírování	5 124,00					
vedení účetnictví	120 960,00					
nájem sálu	0,00					
pojištění domu	70 351,00					
právní služby	0,00					
elektřina - režie	5 701,00					
bankovní poplatky	0,00					
náklady na předsedu SVJ	120 000,00					
podíl na nákladech SVJ	0,00			141 072,51		
<b>PŘESEDNA SVJ</b>	<b>120 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-120 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>120 000,00</b>	<b>120 000,00</b>
výnosy BD6					120 000,00	
náklady na předsedu SVJ	120 000,00					
<b>SLUŽBY</b>	<b>2 845 145,54</b>	<b>3 032 805,00</b>	<b>187 659,46</b>	<b>1 238 791,73</b>	<b>1 320 074,00</b>	<b>81 282,27</b>
uhrazené zálohy - elektřina		18 606,00			7 896,00	
náklady na službu - elektřina	21 205,00			8 868,25		
uhrazené zálohy - odpady		146 190,00			62 040,00	
náklady na službu - odpady	147 037,00			61 087,24		
uhrazené zálohy - SIPO		0,00			0,00	
náklady na službu - SIPO	5 497,40			2 896,94		
uhrazené zálohy - teplo ÚT		1 035 195,00			455 664,00	
náklady na službu - teplo ÚT	914 042,80			403 706,90		
uhrazené zálohy - teplo TUV		767 135,00			329 664,00	
náklady na službu - teplo TUV	721 368,30			311 045,30		

uhrazené zálohy - úklid		194 034,00			82 344,00	
náklady na službu - úklid	204 319,00			84 885,62		
uhrazené zálohy - vodné,stočné SV		468 405,00			204 716,00	
náklady na službu - vodné,stočné SV	445 262,60			199 696,80		
uhrazené zálohy - vodné,stočné TV		325 085,00			145 270,00	
náklady na službu - vodné,stočné TV	287 355,10			125 806,90		
uhrazené zálohy - výtah		78 155,00			32 480,00	
náklady na službu - výtah	99 058,34			40 797,78		
uhrazené zálohy - rozúčtování I.RTN		0,00			0,00	
náklady na službu - rozúčtování I.RTN	42 034,76			18 510,72		
<b>DLOUHODOBÁ ZÁLOHA NA OPRAVY</b>						
<b>předepsané zálohy do "FO"</b>	<b>291 630,56</b>	<b>1 159 488,00</b>	<b>867 857,44</b>	<b>124 544,18</b>	<b>481 816,00</b>	<b>357 271,82</b>
pojistné plnění		0,00				
revize výtahů	76 620,00					
zkoušky výtahů	23 958,00					
servis a profylaxe kamer	18 150,00					
revize PHP	826,00					
kontr.požárního vodovodu	6 352,50					
údržba domu	28 800,00					
oprava kanalizace	3 800,00					
prověření stavu kabeláže	5 929,00					
oprava střechy	25 750,00					
kontrola vpustě	15 000,00					
inspekce domů	82 989,06					
světla	1 996,00					
vložky, zámky, klíče, přestavba zámků	1 460,00					
podíl na čerpání "FO"				124 544,18		
<b>TRŽBY ZE SPOLEČNÝCH PROSTOR</b>						
<b>zisk ze společných prostor</b>	<b>171 805,00</b>	<b>171 805,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>71 225,79</b>	<b>71 225,79</b>
závazek vůči vlastníkům	171 805,00					
<b>PŘEVODY BYTŮ DO OS.VLASTNICTVÍ</b>						
<b>popl. od družstevníků</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 000,00</b>	<b>12 000,00</b>	<b>8 000,00</b>
právní služby					12 000,00	
popl. na KN				4 000,00		
<b>CELKEM</b>	<b>3 750 483,00</b>	<b>4 627 984,00</b>	<b>877 501,00</b>	<b>1 725 919,05</b>	<b>2 327 107,93</b>	<b>601 188,88</b>



## Příloha 3 – Výkaz zisku a ztráty a Rozvaha za rok 2020

Minimální závazný výčet informací  
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
ve zkráceném rozsahu

ke dni ..... 31.12.2020 .....

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2020	12	25735314

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky:

Bytové družstvo ŠESTKA

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště:

Pejevové 3129/20

Praha

14300

Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	191	170
A.	Výkonová spotřeba	003	243	277
III.	Ostatní provozní výnosy	020	1 882	1 333
F.	Ostatní provozní náklady	024	1 800	1 050
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	30	176
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	0	6
K.	Ostatní finanční náklady	047	0	3
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	0	-9
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	30	167
L.	Daň z příjmů	050	17	32
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	13	135
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	13	135
*	Čistý obrát za účetní období	056	2 073	1 503

družstvo	správa nemovitostí	
Právní forma účetní jednotky:	Předmět podnikání:	Pozn.:
30.05.2021		
Sestaveno dne:	Schváleno valnou hromadou dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Minimální závazný výčet informací  
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.**ROZVAHA**  
ve zkráceném rozsahu

ke dni 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2020	12	25735314

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky:

Bytové družstvo ŠESTKA

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště:

Pejevové 3129/20

Praha

14300

Česká republika

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	27 313	0	27 313	44 566
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	x	0	752
B.	Stálá aktiva	003	19 448	0	19 448	38 157
C.	Oběžná aktiva	037	7 865	0	7 865	5 657

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			5	6
	PASIVA CELKEM	001	27 313	44 566
A.	Vlastní kapitál	002	23 460	25 321
B. + C.	Cizí zdroje	024	3 881	19 245
C.	Závazky	030	3 881	19 245
D.	Časové rozlišení pasiv	064	-28	0

družstvo	správa nemovitostí	
Právní forma účetní jednotky:	Předmět podnikání:	Pozn.:
30.05.2021		
Sestaveno dne:	Schváleno valnou hromadou dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou