

Výroční zpráva o činnosti a hospodaření Bytového družstva Šestka za rok 2021

Vypracoval: Eva Kolaříková, Aleš Dynda, Petr Caithamel

Projednáno na Představenstvu dne: 31.3.2022

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 2021

V lednu 2021 mělo BD Šestka 67 členů, z toho 46 „bydlících“ členů (tedy těch, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu) a 21 ostatních členů.

Na konci prosince 2021 mělo BD Šestka 64 členů, z toho 43 „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 2021 má Představenstvo 3 členy:

- Eva Kolaříková - předseda
- Petr Caithamel - místopředseda
- Aleš Dynda - místopředseda

Kontrolním orgánem BD Šestka je Kontrolní komise, která od dubna 2021 není ustanovena.

Funkční období volených orgánů (Představenstva i Kontrolní komise) končí 26.4.2023.

Správa bytového fondu a pozemku v roce 2021

Bytový fond BD Šestka zahrnoval ke konci roku 2021 tyto byty:

- 16 bytů 4+1 s předsíňkou
- 9 bytů 4+1
- 18 bytů 1+kk

o celkové ploše 2557,8 m².

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.

Významné události roku 2021

Hlavní událostí roku 2021 byla pandemie viru SARS-COV-2, která již neměla takový vliv na dění ve společnosti i na provoz našeho družstva. Navenek viditelnými dopady bylo zavedení hygienických opatření v našem domě a opatření při konání členské schůze.

V průběhu roku 2021 došlo k modernizaci domovních telefonů (elektronický vrátný), do bytů ve vlastnictví BD Šestka byly nainstalovány videotelefony pro možnost sledování situace na podestě před vstupem do domu v okamžiku, kdy někdo zvoní.

Během roku 2021 došlo k převodu 3 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 22 původních členů, kteří si převedli byty do osobního vlastnictví, stále zůstávají i členy Družstva.

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 2021 tuto možnost nevyužilo.

Díky výpovědi smlouvy o pronájmu pozemků kolem domu došlo ke snížení nákladů Družstva.

Hospodářský výsledek za rok 2021

Hospodářský výsledek za rok 2021 je 168 028,36 Kč po zdanění.

Představenstvo navrhuje tento hospodářský výsledek – zisk ve výši **168 028,36 Kč** – převést na účet 428 – nerozdělený zisk minulých let.

Stav bankovního účtu k 31.12.2021 byl **758 405,27 Kč**.

Rok 2021 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 2021 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**. Za pozornost stojí:

- Nižší provozní náklady (řádek F) proti předchozímu roku, způsobené nižší provozní spotřebou družstva,
- Zvýšení výkonové spotřeby (řádek A) proti předchozímu roku, které je způsobeno především vyššími výdaji na opravu a údržbu domu, které se z SVJ promítají do hospodaření BD Šestka jako jednoho z vlastníků a výdaji na videotelefony v modernizovaném systému domovních telefonů.

Plán hospodářské činnosti na rok 2022

- Pro majetek BD Šestka je pro rok 2022 plánována pouze běžná údržba majetku bez zásadních modernizací, či rekonstrukcí.
- Družstvo bude i v roce 2022 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.

V Praze dne 31.3.2022

Eva Kolaříková, Aleš Dynda, Petr Caithamel

Příloha 1 – detail hospodaření BD Šestka v roce 2021

(částky jsou v Kč)

	NÁKLADY	VÝNOSY
SPRÁVA BD ŠESTKA	188 333,12	195 943,55
PŘIJATÉ ZÁLOHY NA SPRÁVU BD ŠESTKA		160 208,00
předepsané členské příspěvky		35 644,00
úrok z účtu		91,55
kancelářské potřeby, kopírování	868,00	
vedení účetnictví	55 680,00	
nájem sálu	2 000,00	
paušály na výdaje	32 376,00	
právní služby	0,00	
údržba pozemků	3 600,00	
nájem pozemku	5 604,00	
daň z nemovitosti	46 956,00	
zaokrouhlení vyúčtování	19,12	
bankovní poplatky	0,00	
daň z příjmů právnických osob	41 230,00	
SPRÁVA SVJ	107 264,66	108 562,00
podíl na nákladech na správu SVJ	107 264,66	
PŘIJATÉ ZÁLOHY NA SPRÁVU SVJ		108 562,00
PŘEDSEDA SVJ	0,00	120 000,00
náklady	0,00	
výnosy		120 000,00
PODÍL NA TRŽBÁCH ZE SPOLEČNÝCH PROSTOR	0,00	77 258,36
podíl na zisku		77 258,36
PŘEVODY BYTŮ DO OV	6 000,00	18 000,00
poplatek za vklad do KN	6 000,00	
příjmy z převodu bytů do OV		18 000,00
CELKEM	301 597,78	519 763,91

Meziroční porovnání nákladů a výnosů

	2019		2020		2021	
	NÁKLADY	VÝNOSY	NÁKLADY	VÝNOSY	NÁKLADY	VÝNOSY
SPRÁVA BD Šestka	216 225	220 484	217 511	205 396	188 333	195 944
předepsané zálohy na správu		187 424		172 064		160 208
předepsané členské příspěvky		32 964		33 232		35 644
úrok z účtu		96		100		92
kancelářské potřeby, kolky	2 000		0		868	
vedení účetnictví	63 960		56 880		55 680	
nájem sálu	2 251		1 000		2 000	
paušály na výdaje	57 000		41 400		32 376	
právní služby	7 000		0		0	
údržba pozemků	14 400		14 400		3 600	
nájem pozemku	22 414		22 414		5 604	
daň z nemovitosti	42 450		49 658		46 956	
pronájem kanceláře	0		0		0	
zaokrouhlení vyúčtování	0		29		19	
bankovní poplatky	2 280		0		0	
daň z příjmů právnických osob	2 470		31 730		41 230	
SPRÁVA SVJ	140 982	127 006	141 073	116 596	107 265	108 562
předepsané zálohy na správu		127 006		116 596		108 562
podíl na nákladech SVJ	140 982		141 073		107 265	
PŘEDSEDA SVJ	0	80 000	0	120 000	0	120 000
výnosy BD Šestka		80 000	0	120 000		120 000
náklady na předsedu SVJ					0	
TRŽBY ZE SPOLEČNÝCH PROSTOR	0	92 047	0	71 226	0	77 258
výnosy		92 047		71 226		77 258
závazek vůči vlastníkům						
PŘEVODY BYTŮ DO OS. VLASTNICTVÍ	27 500	25 000	8 000	12 000	6 000	18 000
popl. od družstevníků		25 000	4 000	12 000	6 000	
právní služby	22 500		0			18 000
popl. na KN	5 000		4 000			
CELKEM	951 947	1 469 957	366 583	525 218	301 598	519 764

Příloha 2 – hospodaření BD Šestka v kontextu SVJ v roce 2021

(částky jsou v Kč)

	za celé SVJ			podíl BD		
	VÝDAJE	PŘÍJMY	NEDOPLATEK/ PŘEPLATEK	VÝDAJE	PŘÍJMY	NEDOPLATEK/ PŘEPLATEK
SPRÁVA BD6	0,00	0,00	0,00	188 333,12	195 943,55	-7 610,43
přijaté zálohy na správu BD6					160 208,00	
předepsané členské příspěvky					35 644,00	
úrok z účtu					91,55	
kancelářské potřeby, kopírování				868,00		
vedení účetnictví				55 680,00		
nájem sálu				2 000,00		
paušály na výdaje				32 376,00		
právní služby				0,00		
údržba pozemků				3 600,00		
nájem pozemku				5 604,00		
daň z nemovitosti				46 956,00		
zaokrouhlení vyúčtování				19,12		
bankovní poplatky				0,00		
daň z příjmů právnických osob				41 230,00		
SPRÁVA SVJ	264 169,34	266 533,81	2 364,47	107 264,66	108 562,00	1 297,34
přijaté zálohy na správu SVJ		266 225,00			108 562,00	
úrok z účtu		308,81				
kancel.potřeby, kopírování, poštovné	1 159,00					
vedení účetnictví	120 960,00					
nájem sálu	2 902,00					
pojištění domu						
právní služby	13 661,34					
elektřina kamerový systém	5 487,00					
bankovní poplatky	0,00					
náklady na předsedu SVJ	120 000,00					
podíl na nákladech SVJ				107 264,66		
PŘEDSEDA SVJ	120 000,00	0,00	-120 000,00	0,00	120 000,00	120 000,00
výnosy BD6					120 000,00	
náklady na předsedu SVJ	120 000,00					
SLUŽBY	3 144 726,48	3 021 066,00	-123 660,48	1 223 576,90	1 194 899,98	-28 676,92
uhrazené zálohy - elektřina		18 606,00			7 074,66	
náklady na službu - elektřina	21 172,00			7 950,56		
uhrazené zálohy - odpady		146 174,00			55 586,66	
náklady na službu - odpady	149 515,00			55 631,31		
uhrazené zálohy - SIPO						
náklady na službu - SIPO	5 483,80			2 644,89		
uhrazené zálohy - teplo ÚT		1 036 198,00			416 784,00	
náklady na službu - teplo ÚT	1 056 059,60			427 217,10		
uhrazené zálohy - teplo TUV		762 545,00			301 262,00	
náklady na službu - teplo TUV	737 191,70			287 326,00		

uhrazené zálohy - úklid		194 012,00			73 778,66	
náklady na službu - úklid	204 000,00			75 916,04		
uhrazené zálohy - vodné,stočné SV		464 684,00			181 542,00	
náklady na službu - vodné,stočné SV	468 707,00			173 814,70		
uhrazené zálohy - vodné,stočné TV		320 966,00			130 382,00	
náklady na službu - vodné,stočné TV	331 918,70			130 654,70		
uhrazené zálohy - výtah		77 881,00			28 490,00	
náklady na službu - výtah	170 678,68			62 421,60		
uhrazené zálohy - rozúčtování I.RTN						
náklady na službu - rozúčtování I.RTN	44 431,60			18 480,40		

DLOUHODOBÁ ZÁLOHA NA OPRAVY	1 000 266,98	1 231 489,00	231 222,02	399 290,09	441 406,00	42 115,91
předepsané zálohy do "FO"		1 159 489,00			441 406,00	
pojistné plnění		72 000,00				
oprava výtahu - PU	57 442,50					
oprava kamer.systému - PU	33 130,00					
pojištění domu	78 854,00					
údržba domu	28 800,00					
zvonky a přístupový systém	425 000,00					
výměna vodoměrů TV	110 735,80					
výpočet koeficientů pro teplo	60 691,18					
revize výtahů	43 326,00					
elektrorevize	13 068,00					
odstranění závad z revizí	25 169,00					
revize PHP	775,00					
kontrola pož. vodovodu	6 352,50					
profylaxe kamer	16 573,00					
opravy střechy, dilatačních spár	35 380,00					
vyklizení spol.prostor	9 500,00					
desinsekce domu	29 700,00					
rozbor vody	1 278,00					
vložky, zámky, klíče, ost.materiál	18 992,00					
oprava parapetů, čerpání spodní vody	5 500,00					
podíl na čerpání "FO"				399 290,09		
čerpání "FO" BD6				178 710,00		

TRŽBY ZE SPOLEČNÝCH PROSTOR	202 949,32	202 949,32	0,00	0,00	77 258,36	77 258,36
výnosy		202 949,32			77 258,36	
závazek vůči vlastníkům	202 949,32					

PŘEVODY BYTŮ DO OS.VLASTNICTVÍ	0,00	0,00	0,00	6 000,00	18 000,00	12 000,00
popl. od družstevníků					18 000,00	
právní služby						
popl. na KN				6 000,00		
CELKEM	4 732 112,12	4 722 038,13	-10 073,99	1 924 464,77	2 156 069,89	216 384,26

Příloha 3 – Výkaz zisku a ztráty a Rozvaha za rok 2021

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

ke dni 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2021	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	197	191
A.	Výkonová spotřeba	003	646	243
III.	Ostatní provozní výnosy	020	2 200	1 882
F.	Ostatní provozní náklady	024	1 543	1 800
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	208	30
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	208	30
L.	Daň z příjmů	050	41	17
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	167	13
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	167	13
*	Čistý obrát za účetní období	056	2 397	2 073

družstvo	správa nemovitostí na základě smlouvy	
Právní forma účetní jednotky:	Předmět podnikání:	Pozn.:
25.04.2022		
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 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2021	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	28 429	0	28 429	27 313
B.	Stálá aktiva	003	18 099	0	18 099	19 448
C.	Oběžná aktiva	037	10 330	0	10 330	7 865

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			5	6
	PASIVA CELKEM	001	28 429	27 313
A.	Vlastní kapitál	002	22 098	23 460
B. + C.	Cizí zdroje	024	6 331	3 853
C.	Závazky	030	6 331	3 853

družstvo	správa nemovitostí na základě smlouvy	
Právní forma účetní jednotky:	Předmět podnikání:	Pozn.:
25.04.2022		
Sestaveno dne:	Schváleno valnou hromadou dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Návrhy na změnu stanov BD Šestka

1. Změna týkající se písemného právního jednání představenstva

Článek 46, odstavec 1.

Původní text:

Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda spolu s místopředsedou a dalším členem představenstva nebo předseda spolu s dalšími 2 (dvěma) členy představenstva nebo místopředseda spolu s dalšími 2 (dvěma) členy představenstva.

Navrhovaný text:

Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda spolu s ~~místopředsedou, a~~ dalším členem představenstva, ~~nebo předseda spolu s dalšími 2 (dvěma) členy představenstva~~ nebo místopředseda spolu s ~~dalšími 2 (dvěma) členy~~ členem představenstva.