



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO ROZVOJ SOKOLOV
356 01 SOKOLOV, NÁDRAŽNÍ 42
IČ 00041254

V ý r o č n í z p r á v a

o hospodaření za rok 2022

pro shromáždění delegátů

SBD vzniklo 29. listopadu 1966 a do obchodního rejstříků bylo zapsáno 13. prosince 1966 za účelem výstavby, správy a údržby nemovitostí.

K 31. 12. 2022 mělo ve své správě celkem 7 501 bytů z toho 1 875 v majetku SBD Rozvoj. V majetku SBD Rozvoj jsou dále 3 byty, které jsou součástí společenství vlastníků, kterým družstvo nevykonává správu. Mimo bytových jednotek družstvo spravuje ještě 92 vestavěných garáží z toho 14 družstevních. Dále spravuje 4 nebytové objekty (správní budovy) ve vlastnictví SBD, které jsou také částečně pronajaty. Nájemné takto získané přispívá k zajištění jejich oprav, udržování, případně rekonstrukci a modernizaci a snižuje finanční zatížení správy družstva.

Správa bytů v osobním vlastnictví (SV s právní subjektivitou), účetnictví a výkaznictví je vedeno odděleně od hospodaření SBD Rozvoj.

V roce 2021 byl proveden převod 159 družstevních bytových jednotek a 0 vestavěných garáží, včetně pozemků do osobního vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb. a zákona č. 89/2012 Sb. (prohlášení vlastníka bylo na všechny družstevní domy vyhotoveno do 31. 12. 2013). Celková účetní hodnota převedených bytů včetně pozemků činila Kč 30 327 188,41. U všech převáděných bytů byl zcela splacen dlouhodobý investiční úvěr družstevní výstavby včetně úroků, tzv. anuita, řádnými i mimořádnými splátkami. Dále byl u převáděných bytů splacen úvěr, nebo vnitrodružstevní půjčka na rekonstrukci domů, které byly poskytnuty družstvem.

Hospodářský výsledek družstva za rok 2022 představuje přebytek ve výši Kč 9 490 632,77 před zdaněním, na kterém se podílí bytové hospodářství částkou Kč 532 559,48 a správní střediska částkou Kč 8 958 073,29.

Od roku 2014 bylo rozšířeno vyúčtování krátkodobých záloh na jednotlivé uživatele bytů, jedná se hlavně o ostatní služby pro bytový dům. Při takto sestaveném předpisu úhrad, domovním samosprávám nevzniká hospodářský výsledek. Hospodářský výsledek vzniká pouze domovním samosprávám, které platí anuitu, daň z nemovitosti za družstevní byty, pronajímají nebytové prostory a mají pojistná plnění.

V roce 2022 na základě rozhodnutí představenstva nebyly poskytnuty žádné vnitrodružstevní půjčky. Zůstatek půjček je snižován o splátky.

Stav poskytnutých půjček činil k 1. 1. 2022	5 860 868,11 Kč
Stav poskytnutých půjček činí k 31. 12. 2022	3 783 145,25 Kč

Co se týká samotného hospodaření družstva, lze rok 2022 hodnotit pozitivně. Vlastní kapitál SBD se snížil z důvodu převodu bytů do osobního vlastnictví o 20 774 tis. Kč. Do osobního vlastnictví byly převedeny družstevní byty a pozemky v účetní hodnotě 30 309 tis. Kč. Pozitivně byl vlastní kapitál ovlivněn především splátkami dlouhodobého investičního úvěru družstevní bytové výstavby. Dalšími položkami ovlivňujícími zvýšení vlastního kapitálu jsou investiční práce na družstevních bytových domech ve výši 149 tis. Kč zařazených do majetku družstva.

Stav dlouhodobé zálohy na opravy za družstevní domy k 31. 12. 2022 činí 177 745 tis. Kč. Průměrná měsíční výše příspěvku na dlouhodobé zálohy na opravy za družstevní domy činila 16,54 Kč/m².

Došlo ke zvýšení krátkodobých závazků o Kč 20 020 tis. Kč. Na tuto skutečnost mají největší vliv závazky družstva k SVJ kde došlo ke zvýšení o Kč 13 873 tis. Zálohy od uživatelů na dodávku tepelné energie, elektrické energie, odpad a ostatní služby se zvýšily o Kč 6 340 tis. Kč, tyto závazky podléhají ročnímu zúčtování. Ostatní závazky (dodavatelé, zaměstnanci družstva, státní rozpočet – daňové závazky a jiné) jsou nižší o Kč 193 tis. Kč. Veškeré evidované závazky jsou před lhůtou splatnosti.

Úvěrové zatížení družstva k 31. 12. 2022 celkem	29 634 tis. Kč
Z toho:	
Dlouhodobá investiční půjčka na družstevní výstavbu, zajištění zástavním právem	9 796 tis. Kč
Překlenovací úvěr ze stavebního spoření Wüstenrot SS (Chodov 916-917)	
zajištění zástavou stavebního spoření a zástavním právem	167 tis. Kč
Účelový úvěr ČSOB a.s. (Sokolov 1844-1846), zajištění bankosměnkou	1 067 tis. Kč

Překlenovací úvěr ze stavebního spoření Wüstenrot SS (Habartov 100-102), zajištění zástavou stavebního spoření	374 tis. Kč
Investiční úvěr Komerční banky (Chodov 991-992), zajištění zástavním právem	656 tis. Kč
Překlenovací úvěr ze stavebního spoření Wüstenrot SS (Chodov 687), zajištění zástavou stavebního spoření	3 313 tis. Kč
Investiční úvěr Komerční banky (Kraslice 1767-1768), zajištění zástavním právem	548 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Habartov 132-133), zajištění bankosměnkou	61 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Loket 542), zajištění bankosměnkou	1 455 tis. Kč
Účelový úvěr u Stavební spořitelny-Buřinka (Sokolov 1867), bez zajištění	453 tis. Kč
Účelový úvěr u ČSOB (Sokolov 1904), zajištění bankosměnkou	598 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Kraslice 3,4), zajištění bankosměnkou	1 538 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Kraslice 19,20), zajištění bankosměnkou	1 347 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Kraslice 30), zajištění bankosměnkou	638 tis. Kč
Investiční úvěr u Komerční banky (Chodov 928), zajištění bankosměnkou	1 466 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Sokolov 2003), zajištění bankosměnkou	1 510 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Sokolov 1907), zajištění bankosměnkou	294 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (N. Sedlo 514-515), zajištění bankosměnkou	1 224 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Rotava 685-686), zajištění bankosměnkou	3 129 tis. Kč

Zástavní právo ve prospěch uvedených právních subjektů je zapsáno v katastru nemovitostí na příslušných bytových domech. Ve všech případech byly úvěry a zástavní právo odsouhlaseny na členských schůzích domovních samospráv.

Mimo výše uvedené dlouhodobé úvěry družstvo vede jako dlouhodobé závazky vybírané dlouhodobé zálohy na opravy.

Došlo ke snížení stavu dlouhodobých pohledávek o Kč 7 319 tis.. Krátkodobé pohledávky se zvýšily o Kč 3 168 tis. Dlouhodobé závazky se zvýšily o Kč 8 026 tis. a krátkodobé závazky se zvýšily o Kč 20 020 tis..

Zvýšením závazků, snížením pohledávek, snížením stavu zásob a dalšími změnami majetkových účtů byl ovlivněn stav použitelných peněžních prostředků, který ke konci roku 2022 činil zůstatek 394 557 tis. Kč, což je částka, která zaručuje platební schopnost družstva.

Stav peněžních prostředků + finanční majetek k 1. 1. 2022	369 251 tis. Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním	9 491 tis. Kč
Snížení stavu zásob	0 tis. Kč
Zvýšení stavu pohledávek	4 010 tis. Kč
Zvýšení stavu závazků	20 164 tis. Kč
Zvýšení dlouhodobé zálohy na opravy	15 582 tis. Kč
Úpravy o nepeněžní operace (odpisy investičního majetku)	585 tis. Kč
Pořízení investic (většinou zateplení domu, výměna výtahů, kamer.systém)	- 149 tis. Kč
Změna zůstatku časového rozlišení nákladů a výnosů	- 16 360 tis. Kč
Zvýšení základního kapitálu	0 tis. Kč
Část investic hrazená z bankovního úvěru	0 tis. Kč
Ostatní	- 8 017 tis. Kč
Stav peněžních prostředků + finanční majetek k 31. 12. 2022	394 557 tis. Kč

Z toho:

pokladní hotovost	50 tis. Kč
běžný účet u ČSOB	122 119 tis. Kč
běžný účet u Komerční banky	3 920 tis. Kč
spořicí účet u ČSOB	159 432 tis. Kč
spořicí účet TOP ČSOB	51 318 tis. Kč
běžný účet u Čs. Spořitelny	3 275 tis. Kč
běžný účet Creditas	51 912 tis. Kč
BÚ Raiffeisen banka	2 531 tis. Kč

Došlo ke zvýšení pohledávek na úhradách za užívání bytů a NP a za služby s užíváním spojené. K 31. 12. 2022 činí pohledávky z tohoto titulu 4 477 262,78 Kč, to je o 261 607,72 Kč více nežli k 31. 12. 2021. Vykázané nedoplatky představují 2,533 % ročního předpisu (Kč 176 762 516,00).

Na růstu pohledávek měl vliv zvýšený počet nových a probíhajících dědických řízení, dále probíhající a nově přihlášená insolvenční řízení a v neposlední řadě růst cen energií.

Situace dlužných úhrad podle jednotlivých lokalit, porovnání roků 2022 a 2021:

Obec	2022	2021	rozdíl
Sokolov	1 095 tis. Kč	984 tis. Kč	111 tis. Kč
Kynšperk nad Ohří	1 tis. Kč	4 tis. Kč	- 3 tis. Kč
Bukovany	540 tis. Kč	405 tis. Kč	135 tis. Kč
Horní Slavkov	111 tis. Kč	57 tis. Kč	54 tis. Kč
Habartov	1 179 tis. Kč	1 164 tis. Kč	15 tis. Kč
Nové Sedlo	103 tis. Kč	71 tis. Kč	32 tis. Kč
Chodov	170 tis. Kč	341 tis. Kč	- 171 tis. Kč
Vintířov	684 tis. Kč	664 tis. Kč	20 tis. Kč
Kraslice	40 tis. Kč	58 tis. Kč	- 18 tis. Kč
Rotava	326 tis. Kč	302 tis. Kč	24 tis. Kč
Loket nad Ohří	100 tis. Kč	111 tis. Kč	- 11 tis. Kč
Dolní Rychnov	0 tis. Kč	-58 tis. Kč	58 tis. Kč
Bečov nad Teplou	- 3 tis. Kč	0 tis. Kč	- 3 tis. Kč
Březová (podíl. vlastníci)	94 tis. Kč	77 tis. Kč	17 tis. Kč
Svatava (podíl. Vlastníci)	19 tis. Kč	18 tis. Kč	1 tis. Kč
Staré Sedlo (podíl. vlastníci)	18 tis. Kč	18 tis. Kč	0 tis. Kč
Celkem	4 477 tis. Kč	4 216 tis. Kč	261 tis. Kč

Všechny dluhy jsou pod neustálou kontrolou, takže je vyloučeno jejich promlčení. Obtížné vymáhání dluhu je u nájemníků, vlastníků v insolvenci. Lze předpokládat, že část dluhů bude uhrazena z přeplatků vyúčtování topného období 2022, ukončením notářských řízení a dalším vymáháním soudní cestou.

Pokud se týká postupu družstva vůči dlužníkům, dá se říci, že v tomto směru se dělá maximum, ačkoliv soudy jsou někdy nakloněny více dlužníkům, a ti jsou si toho zpravidla velmi dobře vědomi. To se týká především vymáhání dluhů na vlastních bytů a nájemců v insolvenčním řízení. Žalující strana musí dokladovat rozhodnutím statutárních orgánů výši každé sebemenší položky v dlužné částce, a to i v případě zálohových plateb, které podléhají zúčtování s nájemcem, či vlastníkem bytu. Soudní řízení se protahují zajišťováním stále nových důkazních materiálů.

Přehled podaných soudních návrhů a rozhodnutí soudu pro družstevní byty za rok 2022

SBD	- žaloba o vyklizení bytu	1
Soud	- rozsudek na základě, kterého jsou žalovaní povinni vyklidit byt do 15ti dnů	0
Uživatel	- vyklidil byt	0
Řízení zastaveno		1
SBD	- návrh vyklizení bytu, exekuční vyklizení nebyl-li vrácen do 15ti dnů	0
Uživatel	- vyklizení bytu na základě rozhodnutí	0
Řízení zastaveno		0
SBD	- žaloba o zaplacení dlužné částky	2
Soud	- platební rozkaz, žalovaní povinni zaplatit dlužnou částku do 15ti dnů	1
Uživatel	- provedená úhrada	1
Soud	- zrušení platebního rozkazu – nezaplacení dlužné částky	0
Uživatel	- provedená úhrada	1
Řízení zastaveno		1
SBD	- návrh na nařízení exekuce na úhradu dlužné částky	1
Uživatel	- provedená úhrada na základě exekuce	0
	- počet přihlášení do insolvence	0
SBD	- přihlášení pohledávky k dražebnímu jednání,	0
	- žádost o zaplacení a vyčíslení pohledávky	0
	- návrh na ukončení konkurzního řízení	0
	- výstraha před vyloučením z družstva	10
	- vyloučení z družstva	4
	- počet přihlášení do insolvence	1

Během roku 2022 došlo ke změně průměrného stavu pracovníků. Správu, provoz a údržbu zajišťuje 25 pracovníků, z toho 20 technickohospodářských a 5 dělníků. Jeden technickohospodářský pracovník zajišťuje správu a provoz v průměru pro 375 bytových jednotek družstevních i v osobním vlastnictví a bytů SV s právní subjektivitou.

Ekonomická výkonnost i hospodářská stabilita Stavebního bytového družstva Rozvoj Sokolov jsou na dobré úrovni. Účetnictví SV s právní subjektivitou je vedeno od r. 2012 samostatně a výsledky uváděné v této zprávě jsou pouze za bytové družstvo.

Změnou v právní úpravě od 1. 1. 2016 v prováděcí vyhlášce 500/2002 Sb. došlo ke kategorizaci účetních jednotek (§ 1d ZoÚ). Stavební bytové družstvo Rozvoj Sokolov se touto úpravou řadí do kategorie Malá účetní jednotka. To znamená, že k rozvahovému dni nepřekračuje alespoň dvě z kritérií: limit aktiv 100 mil. Kč, obrát 200 mil. Kč a průměrný počet zaměstnanců 50. SBD tedy sestavuje účetní závěrku ve zkráceném rozsahu a nemá povinnost auditu.

Daňový subjekt:	Stavební bytové družstvo Rozvoj Sokolov
IČ / DIČ:	00041254 / CZ00041254
Sídlo účetní jednotky:	Nádražní 42, 35601 Sokolov

Rozvaha pro podnikatele, ve zkráceném rozsahu pro malou účetní jednotku, která nemá povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem
ke dni 31.12.2022
(v celých tisících Kč)

	A K T I V A	běžné účetní období			minulé účetní období netto
		brutto	korekce	netto	
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	894269	12248	882021	879279
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva	359097	12248	346850	377093
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	2199	1857	343	65
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	356898	10391	346507	377028
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	521824	0	521824	500669
C.I.	Zásoby	74	0	74	74
C.II.	Pohledávky	127193	0	127193	131344
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	24632	0	24632	31951
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	102561	0	102561	99393
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	394557	0	394557	369251
D.	Časové rozlišení aktiv	13347	0	13347	1517

	P A S I V A	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	882021	879279
A.	Vlastní kapitál	349349	370123
A.I.	Základní kapitál	696	696
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	332955	360654
A.III.	Fondy ze zisku	8068	8333
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	7630	440
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	529372	501326
B.	Rezervy	0	0
C.	Závazky	529372	501326
C.I.	Dlouhodobé závazky	207380	199354
C.II.	Krátkodobé závazky	321992	301972
C.III.	Časové rozlišení pasiv	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	3300	7830

Daňový subjekt:	Stavební bytové družstvo Rozvoj Sokolov
IČ / DIČ:	00041254 / CZ00041254
Sídlo účetní jednotky:	Nádražní 42, 35601 Sokolov

Výkaz zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění, ve zkráceném rozsahu
ke dni 31.12.2022
(v celých tisících Kč)

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	27471	28571
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	27842	23966
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	24915	22398
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	585	457
III.	Ostatní provozní výnosy	25569	21628
F.	Ostatní provozní náklady	3211	3368
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-3513	10
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	13619	1245
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	114	143
VII.	Ostatní finanční výnosy	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	501	507
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	13004	595
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	9491	605
L.	Daň z příjmů	1861	165
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	7630	440
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	7630	440
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	66659	51444

Hospodářský výsledek před zdaněním – přebytek

9 491 tis. Kč

Daň z příjmů splatná

- 1 874 tis. Kč

Daň odložená

13 tis. Kč

Hospodářský výsledek po zdanění – přebytek

7 630 tis. Kč

Rozpis některých nákladových položek za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

1) Mzdové náklady celkem	19 500 tis. Kč
Stálí zaměstnanci - mzdy THP a dělníků v hlavním prac. poměru	13 799 tis. Kč
Mzdové náklady - dohody pro správní střediska	749 tis. Kč
Mzdové náklady DS k vyúčtování	1 817 tis. Kč
Funkcionáři – statutární zástupci (představenstvo a kontrolní komise)	202 tis. Kč
Provozní pracovníci – DPČ a DPP – hrazené z dlouhodobé zálohy na opravy	2 834 tis. Kč
Dohody – úklid společných prostor	99 tis. Kč
2) Spotřeba materiálu a energie celkem	3 189 tis. Kč
Spotřeba materiálu správních středisek na opravy pro DS	1 339 tis. Kč
Režijní materiál na provoz správních středisek	456 tis. Kč
Spotřeba PHM správní střediska	216 tis. Kč
Spotřeba drobného majetku správní střediska	429 tis. Kč
Spotřeba materiálu a majetku domovní samosprávy	261 tis. Kč
Spotřeba PHM domovní samosprávy	11 tis. Kč
Spotřeba energií /pára plyn, elektřina a vodné - stočné)	477 tis. Kč
3) Náklady na služby	24 652 tis. Kč
Opravy a udržování	17 984 tis. Kč
Cestovné	294 tis. Kč
Náklady na reprezentaci – občerstvení	29 tis. Kč
Ostatní služby	6 345 tis. Kč

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2022

Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2022 (zisk)	9 490 632,77 Kč
Daň z příjmů	- 1 874 350,00 Kč
Odložená daň	13 323,70 Kč
Hospodářský výsledek po zdanění	7 629 606,47 Kč

Rozdělení hospodářského výsledku:

1) Tvorba a použití dlouhodobé zálohy na opravy	532 559,48 Kč
2) Tvorba základního (rezervního) fondu	3 548 523,50 Kč
3) Tvorba sociálního fondu	3 548 523,49 Kč

Celkem rozděleno	7 629 606,47 Kč
-------------------------	------------------------

V Sokolově dne 10. května 2023
Vypracovala: Jitka Valíšková, v.r.

Za představenstvo SBD Rozvoj Sokolov

Ing. Přemysl Sladomel, v.r.
předseda představenstva

Bc. Ladislav Zapf, DiS., v.r.
místopředseda představenstva