

## Výroční zpráva za rok 2021

SBD Benátky nad Jizerou se v roce 2021 zabývalo především hospodařením s vlastním bytovým fondem (blok 15 a 21), jeho správou a udržováním a správou domů ve vlastnictví SVJ a jiných fyzických osob. SBD vykonává funkci statutárního zástupce v blocích: 2,3,7,8,10,12,13.

Z velkých oprav provedených v roce 2021 uvádíme:

- blok 2 – okapový chodníček, domofony
- blok 7 – výměna ventilů (suterén)
- blok 8 – výměna ventilů (suterén) a byty,
- blok 9,10,21 – výměna vodoměrů vč. ventilů
- blok 13 – domofony, čištění odvětrání.

Stálou pozornost věnovalo představenstvo SBD problematice převodu bytů do vlastnictví

V roce 2021 bylo na katastrální úřad v Mladé Boleslavi podáno celkem 15 smluv o převodu družstevního bytu do vlastnictví

K 31.12. 2021 převedlo SBD do vlastnictví členů-nájemců celkem 583 bytů (družstvo 203 bytů), na jednotlivých domech je převedena:

blok 2: 47 b. j.	10: 45 b. j.
3: 56	11: 35
5: 46	12: 37
6: 93	13: 48
7: 37	14: 8 (100 %)
8: 36	20: 36 (100 %)
9: 44	21: 15

Pokračoval i prodej družstevních garáží: v roce 2021 bylo převedeno 10 garáží, celkem je převedeno 117 garáží a v majetku družstva zbývá 125 garáží.

SBD Benátky spravovalo vedle vlastního bytového a nebytového fondu dalších 41 subjektů, celkem vč. vlastních 1479 bytů a nebytových prostor (vč. garáží).

K projednání všech úkolů se představenstvo družstva scházelo 1x v měsíci.

Shromáždění delegátů jako nejvyšší orgán družstva, bylo svoláno 1 x, a to pouze jarní zasedání, které bylo věnováno hospodaření.

Úkoly SBD v roce 2021 (ve srovnání s rokem 2020) byly plněny takto:

	<b>2021</b>	2020
	tis. Kč	tis. Kč
opravy a udržování celkem	116	63
mzdové prostředky	1573	1483
náklady SBD celkem	6380	6540

výnosy SBD celkem	9445	5814
hospodářský výsledek celkem:		
- po zdanění (19 %)	2482	-726
- před zdaněním	3065	-726
z toho provozní	2773	
finanční	292	

Hospodářský výsledek podle jednotlivých hosp. stří.:

	v tis. Kč	rok 2021	rok 2020
<b>HS bytové hospodářství (SVJ)</b>		<b>+294</b>	<b>+99</b>
z toho blok:			
	2	+8	+1
	3	+24	+13
	5	+14	+1
	7	+12	-1
	8	-8	-23
	9	+22	+17
	10	+10	+11
	11	+27	-11
	12	+19	+5
	13	+5	-10
	<b>15</b>	<b>+91</b>	<b>+27</b>
	<b>21</b>	<b>+70</b>	<b>+69</b>
HS garáže		<b>0</b>	-1
HS správa		<b>2793</b>	-216
Kotelna		-20	0
Tesko		-2	-609
<b>celkem SBD</b>		<b>3065</b>	<b>-726</b>

Komentář k výsledku:

Vysoký zisk je díky realizovanému prodeji pozemku po likvidovaném Tesko Baráku. Náklady byly 609 tis. Kč, výnosy: 3.092.155,- Kč (DPH 649.352,55 Kč).

Do zprávy jsou zahrnuty domy, v nichž má SBD družstevní byty a byly dříve družstevními domy.

Bez započítání zisku z prodeje majetku, by SBD skončilo v mírné ztrátě 27 tis. Kč.

HS správa: od roku 2022 byly stanoveny poplatky za potvrzení, která se množí v souvislosti s prodejem bytů, dále byla zvednuta cena za správu o 14,- Kč na byt.

Bohužel díky vysoké inflaci, vypovězení smlouvy na dluhopisy a požadavku vrácení peněz z důvodu finanční nejistoty, nástupu nové pracovnice od 1.5. 2022 a všeobecnému zdražení materiálu a služeb, se nepředpokládá posun HS správa v roce 2022 k trvalému zisku.

Na základě minulé zprávy, kde bylo konstatováno, že se na ztrátě správy významně podílela inflace a bude nutné najít trochu jiný model příjmů na správu, rozdělit je na standardní minimum (jen účetnictví SVJ a základní povinnosti správy) a zpracování mezd funkcionářů SVJ vč. sociálního a zdravotního pojištění bude účtováno zvlášť. K tomuto nebylo přistoupeno, protože se nepodařilo správu personálně stabilizovat v ekonomické oblasti. Výsledkem personální stabilizace bude schopnost účtovat v reálném čase, a ne se zpožděním, a tak bude moct být otevřena cesta k úpravám smluv se spravovanými subjekty, z nichž bude vyčleněna mzdová a daňová agenda fyzických osob a převedení ceny za správu a výkon statutárního zástupce na cenu bez DPH. Návrh představenstva je stanovit cenu 150,- Kč bez DPH za správu (182 s DPH) a cenu 60,- bez DPH za předsedu (73,- Kč s DPH). Zároveň bude možné navýšit cenu pro družstevníky na 135,- Kč (bez DPH).

Řešení jednociferné inflace vidělo představenstvo v nákupu listinných dluhopisů s pravidelným měsíčním výnosem na 7 let, bohužel současný stav inflace dvouciferné nám toto již nepokryje, s tím, že navíc by mohla hrozit finanční ztráta, proto SBD požádala o zpětný odkup dluhopisů.

#### Metody používané v účetnictví SBD

##### Způsob ocenění

- zásoby nakupované se oceňují v pořizovacích cenách, vč. vedlejších pořizovacích nákladů poštovního, dopravného, ap.
- zásoby tvořené ve vlastní režii (DHM, DNM) v roce 2021 nebyly
- cenné papíry a majetkové účasti – termínované úložky jsou oceněny na základě hodnoty výpisu banky

##### Proti předchozímu účetnímu období:

- v oceňování nedošlo ke změnám
- v odpisování nedošlo ke změnám
- splátky úvěru na bytovou výstavbu nedošlo ke změnám

##### Opravné položky:

v roce 2021 nebyla tvořena žádná opravná položka

##### Odpisové plány k DNM a DHM

postupováno dle zákona č. 586/1992 Sb. v platném znění, metoda odpisování rovnoměrná, účetní odpisy shodné s daňovými

##### Způsob přepočtu údajů v cizí měně na českou měnu:

v roce 2021 se neuskutečnil žádný obchodní případ v cizí měně

##### Doplňující údaje k Rozvaze a Výkazu zisků a ztrát za rok 2021:

Dlouhodobý hmotný majetek zatížený zástavním právem k 1.1. 2021, jedná se o blok 15

Výkaz zisku a ztráty, Rozvaha a daňové přiznání za rok 2021: bylo požádáno o posunutí termínu a podání prostřednictvím daňového poradce v termínu do 30.6.2022.

##### Dlouhodobý hmotný majetek SBD k 31.12.2021

zůstatková cena DHM                      53 309 tis. Kč

nesplacený úvěr                              2 599 tis. Kč

vlastní kapitál 53 228 tis. Kč  
(snižuje se převody bytů do vlastnictví členů)

#### Inventarizace majetku SBD:

Inventarizace majetku SBD byla díky problémům s X Energií v polovině října rozhodnutím představenstva posunuta a provedena k 30.11. fyzickou kontrolou, s výjimkou inventarizace pohledávek a závazků, která byla provedena k 31.12. dokladovou kontrolou.

Výsledky inventarizace vč. návrhu na vypořádání inventarizačních rozdílů jsou uvedeny ve „Zprávě hlavní inventarizační komise“, která je přílohou této „Výroční zprávy“.

#### Dlouhodobá záloha (DZ) na opravy a údržbu DBF:

Počáteční zůstatek k 1.1. 2021:	13 240 tis. Kč
tvorba z nájemného	2 089 tis. Kč
na GO kotelny	45 tis. Kč
čerpání prostředků z DZ	1426 tis. Kč
převod podílů vlastníkům bytů	903 tis. Kč
zůstatek k 31.12. 2021:	11 739 tis. Kč
tvorba DZ na 1 b. j. / rok	10 551,- Kč
čerpání DZ na 1 b. j. / rok	7 202,- Kč

#### Pohledávky po lhůtě splatnosti

Vymáhání pohledávek byla i v roce 2021 věnována soustavná pozornost. Neplatiči byli pravidelně upomínáni, zváni k osobnímu projednání dluhů a způsobu jejich splacení.

SBD Benátky eviduje v současné době na domech, které jsou ve spoluvlastnictví SBD a fyzických osob 1 dlužníka (nájemníka) v insolvenční.

Pohledávky po lhůtě splatnosti starší 180 dní k 31.12. 2021 činily celkem 6 970,- Kč, z toho platby nájmu bytů a vyúčtování služeb 2.964,- Kč. Insolvence byla uhrazena.

Dlužné nájemné a platby vlastníků (bývalých nájemců bytů SBD) k 31.12.2021 činily 145 tis. Kč, z toho k 13.5. 2022 uhrazeno 62 tis. Kč, neuhrazeno zůstává 83 tis., což je 0,15 % z ročního předpisu nájmu a plateb vlastníků.

#### Přílohy:

- č.1 Rozpis pohledávek a závazků po splatnosti
- č.2 Hrubý přehled dlužného nájmu
- č. 3 Dlužníci SBD Benátky n. Jiz.
- č. 4 Zpráva hlavní inventarizační komise
- č. 5 Návrh na rozdělení zisku
- č. 6 Plnění úkolů přijatých na rok 2021
- č. 7 Návrh opatření pro rok 2022