

# STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO NOVÁ HUŤ OSTRAVA - VÝŠKOVICE

vedené v OR u Krajského soudu v Ostravě spisová značka oddíl Dr XXII vložka 29 IČ:00050831

## V Ý R O Č N Í Z P R Á V A

o výsledcích hospodářské činnosti za rok 2007

Mgr. Petr OPLETAL

předseda představenstva SBD NH

Zpracovala: Ing. Markéta Vltavská

Ekonomická náměstkyně SBD NH

Projednáno v představenstvu

dne 30.4.2008

## **O B S A H:**

	str.
1. Charakteristika družstva	3
2. Základní údaje o majetku družstva	3
3. Náklady, výnosy, hospodářský výsledek	4
4. Aktiva, pasiva	8
5. Záchovná péče	9
6. Nájemné, zálohové platby a úhrady za služby spojené s bydlením	10
7. Hospodaření s fondy	11
8. Závěr	12

## **Přílohy:**

## 1. Charakteristika družstva

**Název:** Stavební bytové družstvo Nová huť (dále jen SBD NH)

**Sídlo:** Hýlova 40, 700 30 Ostrava – Výškovice

**Právní forma:** družstvo

**IČ:** 00050831

**DIČ:** CZ00050831

**Předmět činnosti:** hlavním předmětem činnosti je organizování přípravy a provádění výstavby, oprav a udržování bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných služeb s užíváním.

**Datum vzniku:** 24.12.1959

**Zapísaný základní kapitál:** 1 000 000,00 Kč

**Základní členský vklad:** 500,00 Kč

## 2. Základní údaje o majetku družstva

### a) bytový fond

V roce 2007 zabezpečovalo SBD NH (dále jen družstvo) správu a provoz družstevního bytového fondu, investiční a výrobní činnost v souvislosti se zachovnou péčí o družstevní majetek vlastního družstva a cizích správců bytového fondu v rámci jiné hospodářské činnosti.

Ukazatel	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
počet bytů ve vlastnictví družstva	9 242	9 084	8 950
počet bytů ve správě družstva	1 575	1 656	1 766
počet garáží ve vlastnictví družstva	1 721	1 696	1 686
počet garáží ve správě družstva	508	533	537

K 31.12.2007 vlastní družstvo **8 950** byty I. kategorie a **1 686** garáží v lokalitách: Moravská Ostrava, Zábřeh, Výškovice, Hrabůvka, Bělský Les, Starý Zábřeh, Poruba, Hrabová, Mariánské Hory, Slezská Ostrava, Michálkovice. Družstvo v roce 2007 převedlo 134 byty a 10 garáží do vlastnictví členů družstva.

V průběhu roku 2007 došlo k dalšímu navýšení hodnoty bytového fondu, a to z důvodu revitalizace jednotlivých bytových domů, které jako technické zhodnocení domu zvyšuje hodnotu majetku. V hodnotě majetku je rovněž promítnuto snížení hodnoty majetku z důvodu převodu bytů a garáží do vlastnictví člena. Následující tabulka znázorňuje přehled za období 2005 – 2007:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
hodnota bytových domů	1 552 634	1 637 278	1 800 235
hodnota garáží	31 218	31 090	30 998
hodnota pozemků pod byt.domy	3 723	3 781	3 727

### b) nebytový fond

V roce 2007 byly zakoupeny dva užitkové vozy v celkové výši 762 tis. Kč, databázový server za 82 tis. Kč a kopírka za 87 tis. Kč. Začala se provádět rekonstrukce balkónu na správní budově Hýlova 40 a byla dokončena v lednu 2008. V následující tabulce je přehled hodnoty nebytového fondu v letech 2005 – 2007, a to v pořizovací a zůstatkové hodnotě:

Ukazatel	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
pořizovací hodnota			
budovy	17 238	17 523	17 523
samostatné movité věci	8 093	7 652	7 448
pozemky - ostatní	37	42	42

Ukazatel	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
zůstatková hodnota			
budovy	9 071	8 633	7 885
samostatné movité věci	816	481	983
pozemky - ostatní	37	42	42

V samostatných movitých věcech jsou zahrnuty dopravní prostředky, energetické a hnací stroje a inventář.

### 3. Náklady, výnosy, hospodářský výsledek

#### a) náklady

Náklady jsou členěny dle jednotlivých skupin a dále dle jednotlivých účtů. V tabulce je přehled a porovnání za období od roku 2005 do roku 2007:

v tis.Kč

Účtová skupina	Účet	Název	rok 2005	rok 2006	rok 2007
		Náklady			
50		<i>Spotřebované nákupy</i>	6 953	6 360	6 196
	501	spotřeba materiálu	5 447	4 999	4 754
	502	spotřeba energií	1 506	1 361	1 442
51		<i>Služby</i>	120 401	100 944	141 869
	511	opravy a udržování	115 356	95 936	136 227
	512	cestovné	372	380	442
	513	pohoštění a dary	57	33	36
	518	ostatní služby	4 616	4 595	5 164
52		<i>Osobní náklady</i>	33 405	33 721	35 137
	521	mzdové náklady	21 945	21 776	22 724
	523	funkcionářské odměny	3 016	3 554	3 814
	524	sociální a zdravotní pojištění	7 531	7 509	7 724
	525	ostatní pojištění	548	535	501
	527	zákonné sociální náklady	297	282	300
	528	ostatní sociální náklady	68	65	74
53		<i>Daně a poplatky</i>	2 967	2 612	2 895
	531	silniční daň	63	61	58
	532	daň z nemovitostí	2 206	2 151	2 140
	538	ost.daně, kolky, soudní náklady	698	400	697
54		<i>Jiné provozní náklady</i>	2 897	2 880	3 114
	542	prodáný materiál	15	3	128
	543	dary	3		
	544	smluvní pokuty a penále			
	545	ostatní pokuty a penále		1	
	546	odpis pohledávek	3	63	14
	548	ostatní provozní náklady	2 869	2 811	2 920
	549	škody z fyz.likvidace	7	2	52
55		<i>Odpisy, rezervy, kompl.náklady</i>	1 715	2 219	1 962
	551	odpisy DHM a DNM	1 002	1 059	1 177
	555	zúčtování komplexních nákladů	660	887	140
	558	zúčtování zákonných opr. položek	53	273	6
	559	zúčtování opr. položek			639
56		<i>Finanční náklady</i>	3 810	2 057	14 858
	562	úroky placené	3 452	1 719	14 487
	568	finanční náklady	358	338	371
		<b>MEZISOUČET</b>	<b>172 148</b>	<b>150 793</b>	<b>206 031</b>
59		<i>Daně z příjmu, převodové účty</i>	27 093	27 497	28 754
	591	daň z příjmu	604	389	827
	592	odložená daň z příjmu			-244
	599	Vnitronáklady	26 489	27 108	28 171
		<b>CELKEM NÁKLADY</b>	<b>199 241</b>	<b>178 290</b>	<b>234 785</b>

Z tabulky vyplývá celkové zvýšení nákladů. Hlavním důvodem zvýšení je, že došlo k nárůstu oprav - účet 511 opravy a udržování – z důvodu změny DPH od roku 2008. Dále výši nákladů ovlivnily placené úroky z úvěrů, neboť dotace na úroky z úvěrů jsou zúčtovány v rámci výnosů. Celkovou výši nákladů ovlivnily zvýšené náklady na tvorbu a zúčtování opravných položek (účetních), které

byly vytvořeny k dlužným úhradám za fakturaci, nájemné a nepohyblivým zásobám.

**b) výnosy**

Výnosy jsou v následující tabulce členěny dle účetních skupin a dále dle jednotlivých účtů za období 2005 – 2007:

v tis.Kč

Účtová skupina	Účet	Název	rok 2005	rok 2006	rok 2007
		Výnosy			
60		Tržby za vlastní výkony a zboží	35 145	34 772	36 904
	602	tržby	35 145	34 772	36 904
61		Změny stavu zásob vlastní činn.	-118	173	-172
	611	změna stavu výroby	-118	173	-172
62		Aktivace	0	2	1
	624	aktivace DHM a DDHM		2	1
64		Jiné provozní výnosy	137 206	115 161	155 652
	641	tržby z prodeje DHM	155	20	8
	642	tržby z prodeje ostatní	18	3	52
	644	smluvní pokuty a penále	2 550	2 372	1 964
	646	výnos z odeps.pohledávek	2	1	
	648	ostatní provozní výnosy	134 481	112 765	153 628
66		Finanční výnosy	915	1 407	14 551
	662	úroky přijaté	774	1 265	2 003
	668	ostatní finanční výnosy	141	142	12 548
		<b>MEZISOUČET</b>	<b>173 148</b>	<b>151 515</b>	<b>206 936</b>
69		Převodové účty	26 489	27 108	28 171
	699	vnitrovýnosy	26 489	27 108	28 171
		<b>CELKEM VÝNOSY</b>	<b>199 637</b>	<b>178 623</b>	<b>235 107</b>
		<b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK</b>	<b>396</b>	<b>333</b>	<b>322</b>

Rovněž výši výnosů ovlivňuje zvýšené čerpání oprav bytových domů, a proto jsou vyšší ostatní provozní výnosy (rozpuštění dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu), dále zvýšené ostatní finanční výnosy, kde jsou zahrnuty dotace státu na úroky z úvěrů na revitalizaci.

**c) hospodářský výsledek**

Hospodářský výsledek za družstvo před zdaněním činí 1149 tis. Kč. Daň z příjmu právnických osob po započtení připočitatelných a odpočitatelných položek činí 827 tis. Kč. Čistý zisk činí 322 tis. Kč.

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
náklady za družstvo celkem	199 241	178 290	234 785
výnosy za družstvo celkem	199 637	178 623	235 107
hospodářský výsledek - zisk	396	333	322

Hospodaření středisek bytového hospodářství:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
náklady bytového hospodářství	156 630	135 252	190 356
výnosy bytového hospodářství	156 630	135 252	190 356
hospodářský výsledek - zisk	0	0	0

Zvýšení nákladů bytového hospodářství proti roku 2006 je ovlivněno nárůstem objemu oprav bytových domů kromě revitalizací, které se promítají jako technické zhodnocení a tudíž se neúčtují do nákladů a nerozpouští ve výnosech.

Na základě toho, že družstvo uplatňuje princip zálohového nájemného, jsou při ročním zúčtování předpisu nájemného (zálohových plateb) se skutečností rozdíly ve střediscích bytového hospodářství zúčtovány v rámci krátkodobé zálohy ve prospěch nebo k tíži příslušného střediska bytového hospodářství. Hospodaření středisek bytového hospodářství vykazuje k 31.12.2007 nulový hospodářský výsledek.

Hospodaření ostatních středisek:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
náklady ostatních středisek	42 611	43 038	44 429
výnosy ostatních středisek	43 007	43 371	44 751
hospodářský výsledek - zisk po zdanění	396	333	322

Na hospodářském výsledku ostatních středisek se podílí správa, údržba, MTZ a doprava. Na snížení zisku proti roku 2006 měla vliv zvýšená tvorba opravných položek (účetních) a vyšší daňová povinnost a nižší přijaté smluvní pokuty a penále.

**Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2007:**

<b>Zisk před zdaněním:</b>	<b>1 149 626,87 Kč</b>
<b>Daň:</b>	<b>826 980,00 Kč</b>
<b>Čistý zisk:</b>	<b>322 646,87 Kč</b>
<b>z toho samosprávy:</b>	<b>0,00 Kč</b>
<b>ostatní střediska:</b>	<b>322 646,87 Kč</b>
<b>Převod do nedělitelného fondu:</b>	<b>322 646,87 Kč</b>

#### 4. Aktiva, pasiva

**Aktiva** družstva zahrnují pohledávky za upsaným vlastním kapitálem (tj. předpis členských podílů, které nebyly ke konci roku zaplacený); stálá aktiva - dlouhodobý nehmotný majetek (DNM) – software po odečtení opravek, dlouhodobý hmotný majetek (DHM) – budovy, dopravní prostředky, energetické a hnací stroje, inventář po odečtení opravek, pozemky, finanční dlouhodobý majetek – úločky; oběžná aktiva – zásoby, pohledávky a finanční majetek; časové rozlišení.

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
<b>A. Pohledávky za upsaným vl. kapitálem</b>	<b>8 509</b>	<b>7 616</b>	<b>6 414</b>
<b>B. Stálá aktiva</b>	<b>1 618 317</b>	<b>1 682 999</b>	<b>1 888 319</b>
z toho: - DNM	0	0	0
- DHM	1 617 037	1 681 719	1 887 039
- finanční dlouhodobý majetek	1 280	1 280	1 280
<b>C. Oběžná aktiva</b>	<b>139 904</b>	<b>269 725</b>	<b>389 358</b>
z toho: - zásoby	2 554	2 226	1 712
- pohledávky	93 575	187 139	331 455
- finanční majetek	43 775	80 360	56 191
<b>D. Časové rozlišení</b>	<b>1 391</b>	<b>1 235</b>	<b>6 840</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 768 121</b>	<b>1 961 575</b>	<b>2 290 931</b>

Výši aktiv ovlivňuje provádění revitalizace a tím zvýšení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku, zvýšení pohledávek předpisu nesplaceného úvěru na revitalizaci jednotlivých domů bytové hospodářství, snížení finančního majetku a zvýšení časového rozlišení (jde o příjmy příštích období – pohledávka za státem z důvodu dotací na úroky z úvěrů na revitalizace).

Ve skupině aktiv představuje hodnota obytných budov a příslušných zastavěných pozemků 82% veškerého majetku. Zbylých 18% majetku jsou finanční prostředky uložené na běžných a termínovaných účtech družstva, finanční hotovost v pokladně a hodnota pohledávek družstva. Zvýšení aktiv je ovlivněno nárůstem majetku proti roku 2006 o 329 356 tis. Kč, časového rozlišení (viz předchozí odstavec) 5 605 tis. Kč, zvýšením hodnoty obytných domů o 205 320 tis. Kč a navýšením hodnoty pohledávek o 144 316 tis. Kč, a zároveň snížením finančního majetku, zásob a pohledávek za upsaným vlastním kapitálem.

**Pasiva** družstva zahrnují vlastní kapitál – základní kapitál, kapitálové fondy (fond členských podílů – ČP, fond družstevní bytové výstavby – DBV, nedělitelný fond, hospodářský výsledek běžného roku), cizí zdroje (dlouhodobé závazky – dlouhodobá záloha na opravy a údržbu, krátkodobé závazky, bankovní úvěry), časové rozlišení.

Výši pasiv ovlivňuje hospodářský výsledek, zvýšení hodnoty fondu členských podílů a fondu družstevní výstavby (majetkové účasti) z důvodu revitalizace, výše cizích zdrojů, tj. zvýšení dlouhodobých úvěrů a krátkodobých závazků, snížení základního kapitálu (úbytek členů), dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (viz následující kapitola) a časové rozlišení (snížení výdajů příštích období a zvýšení výnosů příštích období).



v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
<b>A. Vlastní kapitál</b>	<b>1 444 908</b>	<b>1 541 339</b>	<b>1 715 446</b>
z toho: - fond ČP a DV	1 430 560	1 526 724	1 701 576
- základní kapitál	6 071	6 050	5 992
- statutární fond	7 881	8 232	7 556
- hospodářský výsledek	396	333	322
<b>B. Cizí zdroje</b>	<b>323 179</b>	<b>417 398</b>	<b>573 713</b>
z toho: - dlouhodobé závazky	33 542	49 845	21 270
- krátkodobé závazky	11 295	9 397	22 389
- dlouhodobé úvěry	278 342	358 156	530 054
<b>C. Časové rozlišení</b>	<b>34</b>	<b>2 838</b>	<b>1 772</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1 768 121</b>	<b>1 961 575</b>	<b>2 290 931</b>

Majetek je zabezpečen vlastním kapitálem v celkové výši 75% z celkových zdrojů krytí majetku družstva. Zbýlých 25% představuje především nesplacený zůstatek dlouhodobých úvěrů na výstavbu a revitalizaci ve výši 530 054 tis. Kč a nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu ve výši 20 910 tis Kč a odložený daňový závazek ve výši 360 tis. Kč.

Hmotný majetek družstva je zajištěn z 91% vlastními zdroji, zbylých 9% činí dlouhodobé úvěry.

## 5. Záchovná péče

*Struktura výkonů v opravách a údržbě domovního a bytového fondu za rok 2007 (v tis. Kč):*

Ukazatel	rok 2005	rok 2006	rok 2007
cizí dodavatelé	207 008	209 835	334 686
výkony vlastních údržbářských středisek	11 616	9 912	8 795
svépomoc	678	712	730
<b>CELKEM</b>	<b>219 302</b>	<b>220 459</b>	<b>344 211</b>

Opravy a údržba bytového fondu byly v roce 2007 zajišťovány z vlastních i cizích zdrojů. Bylo uzavřeno devatenáct úvěrových smluv na akce „PANEL“ v celkové výši 235 350 tis. Kč, z toho bylo vyčerpano 194 729 tis. Kč a byl dočerpán jeden úvěr z roku 2006 ve výši 5 863 tis. Kč. Přímé státní dotace na opravy vad panelové výstavby družstvo ve sledovaném období neobdrželo, ale obdrželo dotace na úroky z úvěrů na revitalizaci ve výši 8 104 tis. Kč. Zároveň dochází ke snižování výkonů vlastních údržbářských středisek z důvodu snižování stavu pracovníků v těchto střediscích.

*Specifikace výkonů v opravách a údržbě bytového fondu za rok 2007 (v tis. Kč):*

Dle níže uvedeného přehledu je patrné, že se v průběhu roku prováděly hlavně výměny oken, opravy balkonů a vstupů, zateplení objektů, generálních oprav výtahů a výměny elektrických rozvodů. Tyto opravy byly hlavně prováděny v rámci revitalizací s tím, že v průběhu roku bylo provedeno dvanáct celkových revitalizací, jedna akce byla částečně provedena v roce 2006 a

dokončena v roce 2007, ostatní akce budou dokončeny v roce 2008.

Ukazatel	rok 2005	rok 2006	rok 2007
výměna rozvodů vody	9 492	11 856	5 784
výměna vodoměrů	5 384	3 405	635
montáž termoventilů	177	160	64
opravy střech	15 091	11 221	20 369
opravy balkónů, vstupů, výměna oken	95 893	117 630	188 785
zateplení domů	54 638	41 553	91 157
malování společných prostor	646	783	852
nátěry oken	2 601	258	81
opravy výtahů	14 488	12 875	10 193
elektro práce	9 458	11 773	19 393
drobné opravy vč. oprav plynopotřebičů	11 434	8 945	6 898
<b>CELKEM</b>	<b>219 302</b>	<b>220 459</b>	<b>344 211</b>

## 6. Nájemné, zálohové platby a úhrady za služby spojené s bydlením

Vyhláškou MF č. 85/1997 Sb. byl zaveden do praxe bytových družstev pojem věcně usměrňované nájemné, tj. regulovaná cena závislá na vynaložených nákladech bez kalkulace zisku. Zároveň zde rovněž byly vymezeny služby, čímž došlo ke sjednocení terminologie a k jednoznačnému taxativnímu vymezení pojmu služba spojená s bydlením. Ceny služeb byly sjednávány podle zvláštních předpisů nebo rozhodnutí cenového orgánu. Ceny služeb, pro které nebyl stanoven způsob rozúčtování všeobecně platným cenovým předpisem, se zúčtují podle pravidel schválených statutárním orgánem družstva, tj. představenstvem.

### *Dlužné úhrady*

Dlužné úhrady k 31.12.2007 činí 2 857 140,00 Kč vč. zálohových plateb vlastníků. Průměrný dluh na bytovou jednotku činí 265,00 Kč. V průběhu posledních let je dlužné nájemné přibližně ve stejné výši, ale v posledním roce se snížilo, i když došlo k nárůstu předpisu nájemného a zálohových plateb:

ukazatel	v tis. Kč					
	rok 2002	rok 2003	rok 2004	rok 2005	rok 2006	rok 2007
výše dlužných úhrad	4 005	3 535	3 127	3 110	3 176	2 857

Meziroční nárůst předpisu nájemného a zálohových plateb činí 5%, dlužné nájemné a zálohové platby se snížily o 10%.

### *Úpravy nájemného a zálohových plateb*

K 1.1.2007 byly provedeny úpravy nájmů a zálohových plateb z důvodu úpravy tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (společných částí a jednotek) z důvodu revitalizace a zvýšeného počtu

oprav (předpokládaná změna výše DPH od roku 2008), pojištění, daně z nemovitostí a zálohových plateb na služby. K 1.7.2007 došlo k dalším úpravám dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu u některých domů na základě usnesení výboru samospráv a úpravě individuálních záloh na služby na základě vyúčtování služeb za rok 2006. V průběhu roku docházelo k úpravám z důvodu převodu jednotek do vlastnictví členů.

## 7. Hospodaření s fondy

### Základní kapitál:

v tis. Kč

Ukazatel	rok 2005	rok 2006	rok 2007
<b>základní kapitál zapsaný v OR k 1.1.</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
zvýšení	0	0	0
snížení	0	0	0
<b>zůstatek k 31.12.</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>základní kapitál nezapsaný v OR k 1.1.</b>	<b>5 092</b>	<b>5 071</b>	<b>5 050</b>
zvýšení	357	341	362
snížení	-378	-362	-421
<b>zůstatek k 31.12.</b>	<b>5 071</b>	<b>5 050</b>	<b>4 991</b>

Na zvýšení, popř. snížení základního kapitálu má vliv změna počtu členů družstva. V průběhu roku 2007 došlo ke snížení počtu členů družstva z 12 100 na 11 983.

### Ostatní kapitálové fondy – fond družstevní bytové výstavby a fond členských podílů:

Výše ostatních kapitálových fondů je závislá na převodech bytů a garáží do vlastnictví členů a revitalizaci stávajícího bytového fondu. Převodem do vlastnictví členů dochází ke snížení obou fondů – družstevní bytové výstavby a členských podílů. V případě revitalizace bytového fondu se zvyšuje fond družstevní bytové výstavby:

v tis. Kč

Ukazatel	rok 2005	rok 2006	rok 2007
<b>ostatní kapitálové fondy - fond DBV k 1.1.</b>	<b>1 046 135</b>	<b>1 123 333</b>	<b>1 223 477</b>
Zvýšení	96 850	116 580	192 382
Snížení	-19 652	-16 436	-13 518
<b>Zůstatek k 31.12.</b>	<b>1 123 333</b>	<b>1 223 477</b>	<b>1 402 341</b>
<b>ostatní kapitálové fondy - fond ČP k 1.1.</b>	<b>285 993</b>	<b>307 227</b>	<b>303 247</b>
Zvýšení	39 010	16 492	18 255
Snížení	-17 776	-20 472	-22 267
<b>Zůstatek k 31.12.</b>	<b>307 227</b>	<b>303 247</b>	<b>299 235</b>

### Nedělitelný fond:

Ukazatel	v tis. Kč		
	rok 2005	rok 2006	rok 2007
nedělitelný fond k 1.1.	8 127	7 881	8 232
Zvýšení	379	396	333
Snížení	-625	-45	-405
Zůstatek k 31.12.	7 881	8 232	8 160

Zvýšení nedělitelného fondu bylo na základě převodu zisku z minulého roku, ke snížení v celkové výši 405 tis. Kč došlo za odborné posudky z důvodu vad panelové technologie (23 tis. Kč) a dotace na vady panelové technologie (382 tis. Kč).

### Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu (dále jen DZOÚ):

Ukazatel	v Kč		
	rok 2005	rok 2006	rok 2007
<b>počáteční stav k 1.1.</b>	<b>47 481 332,71</b>	<b>33 541 674,64</b>	<b>49 844 834,08</b>
tvorba z předpisů nájmu a příspěvků vlastníků	131 961 599,00	152 824 590,00	170 234 106,00
úvěry na revitalizaci	78 778 411,40	102 108 210,60	163 838 172,30
odškodnění pojišťovny	396 715,90	369 309,50	469 703,91
dotace družstva	574 457,00	0,00	382 100,00
zúčtování krátkodobých záloh z nájmu za předchozí rok	-2 973 743,64	-3 696 952,31	-2 674 428,73
čerpání na opravy a údržbu	-219 302 455,01	-220 458 884,49	-344 211 430,69
ostatní čerpání (splátky úvěrů)	-3 300 000,00	-10 534 654,00	-16 256 030,07
převod DZOÚ do SVJ a vratka DZOÚ jednotek vlastníkům	-74 642,72	-4 308 459,86	-716 862,24
<b>konečný stav k 31.12.</b>	<b>33 541 674,64</b>	<b>49 844 834,08</b>	<b>20 910 164,56</b>

V roce 2007 došlo ke zvýšení tvorby o 11% proti roku 2006, zároveň ke zvýšení úvěrů na revitalizaci o 60%, ale i k zvýšení čerpání prostředků na opravy o 56%, čerpání prostředků na splátky úvěrů o 54%, a tím snížení zůstatku o 58%.

## 8. Závěr

Družstvo nebude vykonávat žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje. Dodržuje předpisy v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů. Nemá žádnou organizační jednotku v zahraničí.

Družstvo i nadále bude pokračovat ve správě a provozu bytového a nebytového fondu, neboť to je hlavní náplní družstva.