

# **STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO NOVÁ HUŤ**

**/zkratka SBD NH/**

## **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 2018**

**Mgr. Petr OPLETAL**

předseda představenstva SBD NH

Zpracovala: Ing. Markéta Vltavská

ekonomická náměstkyně SBD NH

**Projednáno v představenstvu**

**dne 30. 4. 2019**

## **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	7
5. Záchovná péče	9
6. Nájemné, zálohové platby a úhrady za služby spojené s bydlením	10
7. Hospodaření s fondy	10
8. Závěr	12

## 1. Charakteristika družstva

**Název:** Stavební bytové družstvo Nová huť /zkratka SBD NH/

**Sídlo:** Hýlova 26/40, 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 2018 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	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
počet bytů ve vlastnictví družstva	5 949	5 572	5 173
počet bytů ve správě družstva	4 381	4 671	5 052
počet garáží ve vlastnictví družstva	1 447	1 422	1 414
počet garáží ve správě družstva	726	751	759

K 31. 12. 2018 vlastní družstvo **5 173** byty I. kategorie a **1 414** garáží v lokalitách: Moravská Ostrava, Zábřeh, Výškovice, Hrabůvka, Bělský Les, Starý Zábřeh, Poruba, Hrabová, Mariánské Hory, Slezská Ostrava, Michálkovice. Družstvo v roce 2018 převedlo 399 bytů a 8 garáží do vlastnictví členů družstva.

V průběhu roku 2018 došlo ke snížení hodnoty bytového fondu, a to z důvodu převodu bytů a garáží do vlastnictví členů družstva. Následující tabulka znázorňuje přehled za období 2016 – 2018:

Ukazatel	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
hodnota bytových domů	1 726 514	1 655 395	1 562 129

v tis. Kč

hodnota garáží	29 116	28 901	28 801
hodnota pozemků pod byt.domy a garážemi	6 099	5 627	5 136

### b) nebytový fond

V roce 2018 bylo provedeno technické zhodnocení nebytového fondu – správní budovy Hýlova 26/40 v celkové výši 597 tis. Kč a zakoupen kopírovací stroj v hodnotě 70 tis. Kč. V následující tabulce je přehled hodnoty nebytového fondu (movitého a nemovitého majetku) v letech 2016 – 2018, a to v pořizovací a zůstatkové hodnotě:

Ukazatel	v tis. Kč		
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
pořizovací hodnota			
budovy	19 321	19 908	20 505
samostatné movité věci	6 225	5 954	6 024
pozemky - ostatní	7 694	7 694	7 694
software	1 940	1 940	1 940

Ukazatel	v tis. Kč		
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
zůstatková hodnota			
budovy	3 972	3 779	3 936
samostatné movité věci	31	0	56
pozemky - ostatní	7 694	7 694	7 694
software	0	0	0

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 2016 do roku 2018:

Účtová skupina	Účet	Název	v tis.Kč		
			rok 2016	rok 2017	rok 2018
		Náklady			
50		<i>Spotřebované nákupy</i>	4 339	3 701	3 764
	501	spotřeba materiálu	2 860	2 324	2 394
	502	spotřeba energií	1 479	1 377	1 370
51		<i>Služby</i>	46 728	55 902	50 431
	511	opravy a udržování	36 758	45 823	40 857

	512	cestovné	327	350	362
	513	pohoštění a dary	34	30	32
	518	ostatní služby	9 609	9 699	9 180
<b>52</b>		<b>Osobní náklady</b>	<b>37 155</b>	<b>36 272</b>	<b>36 789</b>
	521	mzdové náklady	22 257	22 033	22 597
	523	funkcionářské odměny	5 106	4 693	4 484
	524	sociální a zdravotní pojištění	8 963	8 775	8 879
	525	ostatní pojištění	356	324	333
	527	zákonné sociální náklady	376	370	400
	528	ostatní sociální náklady	97	77	96
<b>53</b>		<b>Daně a poplatky</b>	<b>3 864</b>	<b>3 749</b>	<b>3 482</b>
	531	silniční daň	32	32	33
	532	daň z nemovitostí	3 608	3 458	3 270
	538	ost.daně, kolky, soudní náklady	224	259	179
<b>54</b>		<b>Jiné provozní náklady</b>	<b>2 589</b>	<b>2 245</b>	<b>2 222</b>
	541	zůst.hodn. prodaného DHM	200	0	0
	542	prodaný materiál	6	29	37
	545	pokuty a penále	2	0	2
	546	odpis pohledávek	3	1	20
	548	ostatní provozní náklady	2 378	2 215	2 163
<b>55</b>		<b>Odpisy, rezervy, kompl.náklady</b>	<b>796</b>	<b>856</b>	<b>452</b>
	551	odpisy DHM a DNM	925	811	454
	558	zúčtování zákonných opr. položek	-2	0	0
	559	zúčtování opr. položek	-127	45	-2
<b>56</b>		<b>Finanční náklady</b>	<b>8 157</b>	<b>6 313</b>	<b>5 346</b>
	562	úroky placené	7 644	5 962	4 973
	568	finanční náklady	513	351	373
<b>581</b>		<b>Změny stavu zásob vl. činn.a aktivace</b>	<b>-235</b>	<b>-69</b>	<b>-14</b>
	581	změna stavu výroby a aktivace	-235	-69	-14
		<b>MEZISOUČET</b>	<b>103 393</b>	<b>108 969</b>	<b>102 472</b>
<b>59</b>		<b>Daně z příjmu, převodové účty</b>	<b>21 636</b>	<b>21 292</b>	<b>19 906</b>
	591	daň z příjmu	178	204	156
	592	odložená daň - odl. daňový závazek	-67	-42	-11
	599	vnitronáklady	21 525	21 130	19 761
		<b>CELKEM NÁKLADY</b>	<b>125 029</b>	<b>130 261</b>	<b>122 378</b>

Z tabulky vyplývá celkové snížení nákladů. Hlavním důvodem snížení je, že se snížily náklady na opravy - účet 511 opravy a udržování – zde jsou účtovány pouze náklady na opravy bez revitalizací. Dále výši nákladů ovlivnilo snížení odpisů DHM a DNM, placených úroků, vnitrodružstevních nákladů (spojeno se vznikem společenství vlastníků jednotek – nových právních subjektů).

#### ***b) výnosy***

Výnosy jsou v následující tabulce členěny dle účetních skupin a dále dle jednotlivých účtů za období 2016 – 2018:

v tis.Kč

Účtová skupina	Účet	Název	rok 2016	rok 2017	rok 2018
		Výnosy			
60		Tržby za vlastní výkony a zboží	45 105	46 210	44 177
	602	tržby	45 105	46 210	44 177
64		Jiné provozní výnosy	52 097	59 258	55 134
	641	tržby z prodeje DHM	997	3	0
	642	tržby z prodeje ostatní	6	11	8
	644	smluvní pokuty a penále	79	31	146
	646	výnos z odeps.pohledávek	0	0	0
	648	ostatní provozní výnosy	51 015	59 213	54 980
66		Finanční výnosy	6 466	3 769	3 349
	662	úroky přijaté	904	73	268
	668	ostatní finanční výnosy	5 562	3 696	3 081
		<b>MEZISOUČET</b>	<b>103 668</b>	<b>109 237</b>	<b>102 660</b>
69		Převodové účty	21 525	21 130	19 761
	699	vnitrovýnosy	21 525	21 130	19 761
		<b>CELKEM VÝNOSY</b>	<b>125 193</b>	<b>130 367</b>	<b>122 421</b>

Výši výnosů ovlivňuje snížení čerpání nákladů na opravy bytových domů, a proto jsou nižší ostatní provozní výnosy (rozpuštění dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu) a snížené ostatní finanční výnosy. V ostatních finančních výnosech jsou zahrnuty dotace státu na úroky z úvěrů na revitalizaci bytových objektů včetně pohledávky za státem a v roce 2018 opět došlo k pozastavení dotací u domů, kde placené úroky z úvěrů byly nižší než dotace státu na úroky a dále snížení vnitrodružstevních výnosů – viz kapitola náklady.

### c) hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek za družstvo před zdaněním činí 188 tis. Kč. Daň z příjmu právnických osob po započtení připočitatelných a odpočitatelných položek činí 156 tis. Kč a snížení odložené daně 11 tis. Kč. Čistý zisk činí 43 tis. Kč.

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
náklady za družstvo celkem	125 029	130 261	122 378
výnosy za družstvo celkem	125 193	130 367	122 421
hospodářský výsledek - zisk	164	106	43

### Hospodaření středisek bytového hospodářství:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
náklady bytového hospodářství	84 929	90 909	81 864
výnosy bytového hospodářství	84 929	90 909	81 864
hospodářský výsledek - zisk	0	0	0

Snížení nákladů bytového hospodářství proti roku 2017 je ovlivněno snížením objemu oprav bytových domů kromě revitalizací, které se promítají jako technické zhodnocení a tudíž se neúčtují do nákladů a nerozpouští ve výnosech, dále snížením nákladových úroků z úvěrů.

Na základě toho, že družstvo uplatňuje princip zálohového nájemného, jsou při ročním zúčtování předpisu nájemného (zálohových plateb) se skutečností rozdílly ve střediscích bytového hospodářství zúčtovány v rámci krátkodobé zálohy ve prospěch nebo k tíži příslušného střediska bytového hospodářství. Výsledek hospodaření středisek bytového hospodářství je k 31. 12. 2018 nulový.

Hospodaření ostatních středisek:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
náklady ostatních středisek	40 100	39 352	40 514
výnosy ostatních středisek	40 264	39 458	40 557
hospodářský výsledek - zisk po zdanění	164	106	43

Na hospodářském výsledku ostatních středisek se podílí správa, údržba, MTZ a doprava. Na výši zisku měly vliv tržby za opravy a údržbu, správu pro jiné subjekty, tržby z přijatých poplatků za úkony, tržby za výkon správy pro jiné právní subjekty .

**Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2018:**

<i>Zisk před zdaněním:</i>	<b>187 936,15 Kč</b>
<i>Daň:</i>	<b>- 155 800,00 Kč</b>
<i>Snížení odložené daně:</i>	<b>10 640,00 Kč</b>
<i>Čistý zisk:</i>	<b>42 776,15 Kč</b>
<i>z toho samosprávy:</i>	<b>0,00 Kč</b>
<i>ostatní střediska:</i>	<b>42 776,15 Kč</b>
<i>Převod do nedělitelného fondu:</i>	<b>42 776,15 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 – úložky; oběžná aktiva – zásoby, pohledávky a finanční majetek; časové rozlišení.

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
<b>A. Pohledávky za upsaným vl. kapitálem</b>	<b>462</b>	<b>350</b>	<b>348</b>

<b>B. Stálá aktiva</b>	<b>1 792 594</b>	<b>1 757 239</b>	<b>1 664 810</b>
z toho: - DNM	0	0	0
- DHM	1 792 594	1 701 809	1 608 165
- finanční dlouhodobý majetek	0	55 430	56 645
<b>C. Oběžná aktiva</b>	<b>365 139</b>	<b>265 956</b>	<b>231 958</b>
z toho: - zásoby	1 739	1 771	1 701
- pohledávky	180 513	143 412	97 213
- finanční majetek	182 887	120 773	133 044
<b>D. Časové rozlišení</b>	<b>12 795</b>	<b>10 662</b>	<b>7 304</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2 170 990</b>	<b>2 034 207</b>	<b>1 904 420</b>

Výši aktiv ovlivňuje nejen provádění revitalizace, ale zároveň i převod jednotek do vlastnictví člena družstva a tím snížení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku, dále snížení pohledávek předpisu nesplaceného úvěru na revitalizaci jednotlivých domů bytového hospodářství, výše zásob, finančního majetku a časového rozlišení (jde o příjmy příštích období).

Ve skupině aktiv představuje hodnota obytných budov a příslušných zastavěných pozemků 84% veškerého majetku a 3% dlouhodobý finanční majetek. Zbýlých 13% majetku jsou finanční prostředky uložené na běžných a termínovaných účtech družstva, finanční hotovost v pokladně a hodnota pohledávek družstva a časové rozlišení. Snížení aktiv proti roku 2017 o 129 787 tis. Kč je ovlivněno snížením dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku celkově o 93 644 tis. Kč, tj. hlavně snížením hodnoty obytných domů, garáží, pozemků (při převodu do vlastnictví člena družstva) o 99 607 tis. Kč a zvýšením technického zhodnocení správní budovy ve výši 597 tis. Kč. Dále výši aktiv ovlivňuje snížení časového rozlišení o 3 358 tis. Kč a zvýšení finančního majetku o 12 271 tis. Kč z důvodu nižšího čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu, i když docházelo k převodu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu novým právním subjektům a převodu ještě části finančních prostředků do dlouhodobého finančního majetku, který tvoří podílové listy absolutních výnosů, správy aktiv 1, správy aktiv flexi a realitní fond KB2 v rámci Komerční banky a.s. a podílové listy v rámci ČSOB a.s. a jsou v celkové výši 56 645 tis. Kč, dále snížení hodnoty pohledávek o 46 199 tis. Kč a zásob o 70 tis. Kč.

**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, dlouhodobé bankovní úvěry, krátkodobé závazky včetně roční splátky bankovních úvěrů), časové rozlišení.

Výši pasiv ovlivňuje hospodářský výsledek, snížení hodnoty fondu členských podílů a fondu družstevní výstavby (majetkové účasti) z důvodu převodu bytových jednotek a garáží do vlastnictví členů družstva, výše cizích zdrojů, tj. snížení dlouhodobých závazků, krátkodobých závazků, zvýšení dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (viz následující kapitola), dále snížení výše vlastních zdrojů, tj. snížení základního kapitálu (úbytek členů) a časového rozlišení (snížení výdajů příštích období a výnosů příštích období).

v tis. Kč

<b>Ukazatel</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>A. Vlastní kapitál</b>	<b>1 732 949</b>	<b>1 666 399</b>	<b>1 576 019</b>
z toho: - fond ČP a DV	1 721 816	1 655 502	1 565 275
- základní kapitál	4 575	4 351	4 178
- nedělitelný fond	6 394	6 440	6 523
- hospodářský výsledek	164	106	43



<b>B+C. Cizí zdroje</b>	<b>437 353</b>	<b>366 762</b>	<b>327 361</b>
z toho: - dlouhodobé závazky	367 243	302 367	268 170
- krátkodobé závazky	70 110	64 395	59 191
<b>D. Časové rozlišení</b>	<b>688</b>	<b>1 046</b>	<b>1 040</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>2 170 990</b>	<b>2 034 207</b>	<b>1 904 420</b>

Majetek je zabezpečen vlastním kapitálem v celkové výši 83% z celkových zdrojů krytí majetku družstva. Zbylých 17% představuje především nesplacený zůstatek dlouhodobých úvěrů na výstavbu a revitalizaci ve výši 163 048 tis. Kč a nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu ve výši 149 294 tis Kč a odložený daňový závazek ve výši 177 tis. Kč, zůstatek krátkodobých závazků 14 842 tis. Kč a časové rozlišení 1 040 tis. Kč.

## 5. Záchovná péče

*Struktura výkonů v opravách a údržbě domovního a bytového fondu za rok 2018:*

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
cizí dodavatelé	35 925	67 047	56 526
výkony vlastních údržbářských středisek	8 467	7 583	6 235
svépomoc	761	440	366
<b>CELKEM</b>	<b>45 153</b>	<b>75 070</b>	<b>63 127</b>

Opravy a údržba bytového fondu byly v roce 2018 zajišťovány z vlastních i cizích zdrojů. V uvedeném roce byla dokončena jedna revitalizace (HS 552). Přímé státní dotace na opravy vad panelové výstavby družstvo ve sledovaném období neobdrželo, ale obdrželo dotace na úroky z úvěrů (akce „PANEL“) na revitalizaci ve výši 5 372 tis. Kč pro 48 objektů.

*Specifikace výkonů v opravách a údržbě bytového fondu za rok 2018:*

Dle níže uvedeného přehledu je patrné, že se v průběhu roku prováděly hlavně opravy střech, opravy balkónů a vstupů, zateplení objektů, výměny výtahů za nové a výměny elektrických rozvodů:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
výměna rozvodů	5 750	2 278	3 235
výměna vodoměrů	396	2 565	1 532
instalace a výměna rozdělovačů topných nákladů	1 297	637	87
opravy střech	6 311	1 681	3 812
opravy balkónů, vstupů, výměna oken	4 981	3 030	10 221
zateplení domů	2 964	27 825	7 496
malování společných prostor	1 013	894	1 216
nátěry	86	457	2 255
opravy výtahů včetně výměn	9 326	22 067	19 118
elektro práce	5 307	5 569	5 267
drobné opravy vč. oprav plynospotřebičů	7 722	8 067	8 888
<b>CELKEM</b>	<b>45 153</b>	<b>75 070</b>	<b>63 127</b>

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

Nájemné a zálohové platby byly stanoveny dle vnitrodružstevních předpisů, které byly schváleny představenstvem družstva a shromážděním vlastníků jednotek. Zároveň byly také charakterizovány 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 a shromážděním vlastníků.

### *Dlužné úhrady*

Dlužné úhrady k 31. 12. 2018 činí 2 129 565,00 Kč vč. zálohových plateb vlastníků, z toho 768 918,00 Kč patří nájemníkům a 1 360 647,00 Kč vlastníkům.

Opět dochází proti roku 2017 ke snížení dlužných úhrad, i když je to proti minulému roku mírné snížení, a to ve výši 8 tis. Kč.

v tis. Kč

ukazatel/rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
výše dl. úhrad	3127	3110	3176	2857	3505	3315	2796	3288	3818	3895	4512	3534	2989	2138	2130

Meziroční snížení předpisu nájemného a zálohových plateb činí 7% (z důvodu vzniku nových právních subjektů a splacení úvěru), dlužné nájemné a zálohové platby se snížily o 0,4%.

### *Úpravy nájemného a zálohových plateb*

K 1. 1. 2018 byly provedeny úpravy nájmu a zálohových plateb z důvodu úpravy tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (společných částí a jednotek) z důvodu revitalizace a předpokládaných oprav, daně z nemovitostí, poplatků na správu a zálohových plateb na služby.

K 1. 7. 2018 došlo k dalším úpravám dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu u některých domů na základě usnesení výboru samospráv, shromáždění vlastníků jednotek a úpravě individuálních záloh na služby na základě vyúčtování služeb za rok 2017, ukončení splátky úvěrů. V průběhu roku docházelo k úpravám z důvodu převodu jednotek do vlastnictví členů.

## 7. Hospodaření s fondy

### *Základní kapitál:*

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Základní kapitál zapsaný v OR k 1.1.	1 000	1 000	1 000
zvýšení	0	0	0
snížení	0	0	0

<b>zůstatek</b>	<b>k 31.12.</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Základní kapitál nezapsaný v OR</b>	<b>k 1.1.</b>	<b>3 805</b>	<b>3 575</b>	<b>3 351</b>
zvýšení		8	10	5
snížení		-238	-234	-178
<b>zůstatek</b>	<b>k 31.12.</b>	<b>3 575</b>	<b>3 351</b>	<b>3 178</b>

Na zvýšení, popř. snížení základního kapitálu má vliv změna počtu členů družstva. V průběhu roku 2018 došlo ke snížení počtu členů družstva z 8 701 na 8 356, a to z důvodu ukončení členství v družstvu (prodej bytu, popř. garáže ve vlastnictví člena družstva, vznik nových právních subjektů - společenství vlastníků jednotek - a tím ukončení členství v družstvu členů společenství).

#### ***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. Fond družstevní bytové výstavby se zvyšuje v případě revitalizace a splátky úvěrů na výstavbu domů:

v tis. Kč

<b>Ukazatel</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	
<b>Ostatní kapitálové fondy - fond DBV</b>	<b>k 1.1.</b>	<b>1 540 521</b>	<b>1 491 555</b>	<b>1 434 057</b>
zvýšení		7 358	18 400	9 238
snížení		-56 324	-75 898	-91 249
<b>zůstatek</b>	<b>k 31.12.</b>	<b>1 491 555</b>	<b>1 434 057</b>	<b>1 352 046</b>
<b>Ostatní kapitálové fondy - fond ČP</b>	<b>k 1.1.</b>	<b>240 826</b>	<b>230 261</b>	<b>221 489</b>
zvýšení		1 372	1 816	1 527
snížení		-11 937	-10 588	-8 358
<b>zůstatek</b>	<b>k 31.12.</b>	<b>230 261</b>	<b>221 489</b>	<b>214 658</b>

#### ***Nedělitelný fond:***

v tis. Kč

<b>Ukazatel</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	
<b>Nedělitelný fond</b>	<b>k 1.1.</b>	<b>7 056</b>	<b>6 998</b>	<b>7 044</b>
zvýšení		167	164	106
snížení		-225	-118	-24
<b>zůstatek</b>	<b>k 31.12.</b>	<b>6 998</b>	<b>7 044</b>	<b>7 126</b>

Zvýšení nedělitelného fondu bylo na základě převodu zisku z minulého roku. Dále byl nedělitelný fond čerpán na úhradu opravy kanalizačních a vodovodních přípojek (17 tis. Kč) a na odborné posudky (7 tis. Kč).

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

v Kč

Ukazatel	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
<b>Počáteční stav k 1.1.</b>	<b>132 378 355,68</b>	<b>150 680 650,72</b>	<b>136 444 671,42</b>
tvorba z předpisů nájmu a příspěvků vlastníků a mim.tvorby	151 703 527,00	135 647 884,00	123 439 900,00
úvěry na revitalizaci	0,00	10 290 000,00	7 200 000,00
odškodnění pojišťovny	697 399,00	348 583,50	515 683,00
dotace družstva z nedělitelného fondu	225 262,00	118 024,00	16 623,00
zúčtování krátkod.záloh,převod DZOÚ do SVJ, vratka vlastn.	-35 023 414,23	-32 154 315,80	-5 386 106,09
čerpání na opravy a údržbu	-45 153 047,60	-75 069 953,81	-63 127 195,27
ostatní čerpání (splátky úvěrů)	-54 147 431,13	-53 416 201,19	-49 809 108,33
<b>Konečný stav k 31.12.</b>	<b>150 680 650,72</b>	<b>136 444 671,42</b>	<b>149 294 467,73</b>

V roce 2018 došlo ke snížení tvorby o 9% proti roku 2017, zároveň k čerpání úvěru na revitalizaci, ale i ke snížení čerpání prostředků na opravy o 16%, ke snížení splátek úvěrů o 7%, a tím zvýšení zůstatku o 9%.

## **8. Závěr**

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

Družstvo se i nadále bude pokračovat ve správě a provozu bytového a nebytového fondu, neboť to je hlavní náplní družstva. Bude se snažit získat do správy další právnické subjekty (společenství vlastníků, popř. malá bytová družstva), aby výkony v této oblasti se zvýšily minimálně o 5%.