

# **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 2019**

**Mgr. Petr OPLETAL**

předseda představenstva SBD NH

Zpracovala: Ing. Markéta Vltavská

ekonomická náměstkyně SBD NH

**Projednáno v představenstvu**

**dne 6. 5. 2020**

## **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   |

Příloha: Plnění finančního plánu

## 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 2019 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                             | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| počet bytů ve vlastnictví družstva   | 5 572      | 5 173      | 4 795      |
| počet bytů ve správě družstva        | 4 671      | 5 052      | 5 434      |
| počet garáží ve vlastnictví družstva | 1 422      | 1 414      | 1 405      |
| počet garáží ve správě družstva      | 751        | 759        | 771        |

K 31. 12. 2019 vlastní družstvo **4 795** bytů I. kategorie a **1 405** garáží v lokalitách: Moravská Ostrava, Zábřeh, Výškovice, Hrabůvka, Bělský Les, Starý Zábřeh, Poruba, Hrabová, Mariánské Hory, Slezská Ostrava, Michálkovice. Družstvo v roce 2019 převedlo 378 bytů a 9 garáží do vlastnictví členů družstva.

V průběhu roku 2019 došlo ke snížení hodnoty bytového fondu, a to z důvodu převodu bytů a garáží do vlastnictví členů družstva. Zároveň se zde promítla i koupě podílu Městského úřadu Slezská Ostrava bytových domů na ulici Na Baranovci 1975 - 1978 včetně pozemku. Následující tabulka znázorňuje přehled za období 2017 – 2019:

v tis. Kč

| Ukazatel                                | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
|---|------------|------------|------------|
| hodnota bytových domů                   | 1 655 395  | 1 562 129  | 1 503 127  |
| hodnota garáží                          | 28 901     | 28 801     | 28 731     |
| hodnota pozemků pod byt.domy a garážemi | 5 627      | 5 136      | 6 782      |

### **b) nebytový fond**

V roce 2019 bylo provedeno technické zhodnocení nebytového fondu – správní budovy Hýlova 26/40, nebytových prostorů Volgogradská 36, Volgogradská 112 v celkové výši 780 tis. Kč a byl zakoupen automobil pro techniky v hodnotě 219 tis. Kč. V následující tabulce je přehled hodnoty nebytového fondu (movitého a nemovitého majetku) v letech 2017 – 2019, a to v pořizovací a zůstatkové hodnotě:

v tis. Kč

| Ukazatel               | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
|------------------------|------------|------------|------------|
| pořizovací hodnota     |            |            |            |
| budovy                 | 19 908     | 20 505     | 21 285     |
| samostatné movité věci | 5 954      | 6 024      | 5 899      |
| pozemky - ostatní      | 7 694      | 7 694      | 7 694      |
| software               | 1 940      | 1 940      | 1 940      |

v tis. Kč

| Ukazatel               | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
|------------------------|------------|------------|------------|
| zůstatková hodnota     |            |            |            |
| budovy                 | 3 779      | 3 936      | 4 245      |
| samostatné movité věci | 0          | 56         | 223        |
| 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 nákladů za období od roku 2017 do roku 2019:

v tis.Kč

| Účtová skupina | Účet | Název  | rok 2017       | rok 2018       | rok 2019       |
|----------------|------|--|----------------|----------------|----------------|
|                |      | Náklady                                      |                |                |                |
| 50             |      | <i>Spotřebované nákupy</i>                   | 3 701          | 3 764          | 3 687          |
|                | 501  | spotřeba materiálu                           | 2 324          | 2 394          | 2 365          |
|                | 502  | spotřeba energií                             | 1 377          | 1 370          | 1 322          |
| 51             |      | <i>Služby</i>                                | 55 902         | 50 431         | 29 776         |
|                | 511  | opravy a udržování                           | 45 823         | 40 857         | 21 817         |
|                | 512  | cestovné                                     | 350            | 362            | 373            |
|                | 513  | pohoštění a dary                             | 30             | 32             | 42             |
|                | 518  | ostatní služby                               | 9 699          | 9 180          | 7 544          |
| 52             |      | <i>Osobní náklady</i>                        | 36 272         | 36 789         | 37 188         |
|                | 521  | mzdové náklady                               | 22 033         | 22 597         | 23 276         |
|                | 523  | funkcionářské odměny                         | 4 693          | 4 484          | 4 140          |
|                | 524  | sociální a zdravotní pojištění               | 8 775          | 8 879          | 8 845          |
|                | 525  | ostatní pojištění                            | 324            | 333            | 339            |
|                | 527  | zákonné sociální náklady                     | 370            | 400            | 422            |
|                | 528  | ostatní sociální náklady                     | 77             | 96             | 166            |
| 53             |      | <i>Daně a poplatky</i>                       | 3 749          | 3 482          | 3 989          |
|                | 531  | silniční daň                                 | 32             | 33             | 34             |
|                | 532  | daň z nemovitostí                            | 3 458          | 3 270          | 3 064          |
|                | 538  | ost.daně, kolky, soudní náklady              | 259            | 179            | 891            |
| 54             |      | <i>Jiné provozní náklady</i>                 | 2 245          | 2 222          | 2 329          |
|                | 541  | zůst.hodn. prodaného DHM                     | 0              | 0              | 0              |
|                | 542  | prodaný materiál                             | 29             | 37             | 14             |
|                | 544  | smluvní pokuty a penále                      | 0              | 0              | 76             |
|                | 545  | ostatní pokuty a penále                      | 0              | 2              | 2              |
|                | 546  | odpis pohledávek                             | 1              | 20             | 649            |
|                | 548  | ostatní provozní náklady                     | 2 215          | 2 163          | 1 588          |
| 55             |      | <i>Odpisy, rezervy, kompl.náklady</i>        | 856            | 452            | 901            |
|                | 551  | odpisy DHM a DNM                             | 811            | 454            | 522            |
|                | 558  | zúčtování zákonných opr. položek             | 0              | 0              | -10            |
|                | 559  | zúčtování opr. položek                       | 45             | -2             | 389            |
| 56             |      | <i>Finanční náklady</i>                      | 6 313          | 5 346          | 4 355          |
|                | 562  | úroky placené                                | 5 962          | 4 973          | 3 983          |
|                | 568  | finanční náklady                             | 351            | 373            | 372            |
| 581            |      | <i>Změny stavu zásob vl. činn.a aktivace</i> | -69            | -14            | -3             |
|                | 581  | změna stavu výroby a aktivace                | -69            | -14            | -3             |
|                |      | <b>MEZISOUČET</b>                            | <b>108 969</b> | <b>102 472</b> | <b>82 222</b>  |
| 59             |      | <i>Daně z příjmu, převodové účty</i>         | 21 292         | 19 906         | 17 921         |
|                | 591  | daň z příjmu                                 | 204            | 156            | 446            |
|                | 592  | odložená daň - odl. daňový závazek           | -42            | -11            | -24            |
|                | 599  | vnitronáklady                                | 21 130         | 19 761         | 17 499         |
|                |      | <b>CELKEM NÁKLADY</b>                        | <b>130 261</b> | <b>122 378</b> | <b>100 143</b> |

Z tabulky vyplývá celkové snížení nákladů. Snížily se náklady na opravy - účet 511 opravy a udržování – zde jsou účtovány pouze náklady na opravy bez revitalizací. Dále vyšší nákladů

ovlivnilo zvýšení ostatních daní z důvodu vzniku společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou, soudních nákladů spojených s žalobami, odpisu nevymahatelných pohledávek dlužníků (insolvence, exekuce), odpisů DHM a DNM z důvodu zhodnocení nebytových prostorů a koupě automobilu, zúčtování opravných pohledávek k bezpohybovým materiálovým zásobám a dlužníkům, snížení 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 2017 – 2019:

v tis.Kč

| Účtová skupina | Účet | Název                           | rok 2017       | rok 2018       | rok 2019       |
|----------------|------|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                |      | Výnosy                          |                |                |                |
| 60             |      | Tržby za vlastní výkony a zboží | 46 210         | 44 177         | 37 648         |
|                | 602  | tržby                           | 46 210         | 44 177         | 37 648         |
| 64             |      | Jiné provozní výnosy            | 59 258         | 55 134         | 40 631         |
|                | 641  | tržby z prodeje DHM             | 3              | 0              | 24             |
|                | 642  | tržby z prodeje ostatní         | 11             | 8              | 13             |
|                | 644  | smluvní pokuty a penále         | 31             | 146            | 1              |
|                | 646  | výnos z odeps.pohledávek        | 0              | 0              | 0              |
|                | 648  | ostatní provozní výnosy         | 59 213         | 54 980         | 40 593         |
| 66             |      | Finanční výnosy                 | 3 769          | 3 349          | 4 473          |
|                | 662  | úroky přijaté                   | 73             | 268            | 1540           |
|                | 668  | ostatní finanční výnosy         | 3 696          | 3 081          | 2 933          |
|                |      | <b>MEZISOUČET</b>               | <b>109 237</b> | <b>102 660</b> | <b>82 752</b>  |
| 69             |      | Převodové účty                  | 21 130         | 19 761         | 17 499         |
|                | 699  | vnitrovýnosy                    | 21 130         | 19 761         | 17 499         |
|                |      | <b>CELKEM VÝNOSY</b>            | <b>130 367</b> | <b>122 421</b> | <b>100 251</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 2019 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 530 tis. Kč. Daň z příjmu právnických osob po započtení připočitatelných a odpočitatelných položek činí 446 tis. Kč a snížení odložené daně 24 tis. Kč. Čistý zisk činí 108 tis. Kč.

v tis. Kč

| Ukazatel                    | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|
| náklady za družstvo celkem  | 130 261    | 122 378    | 100 143    |
| výnosy za družstvo celkem   | 130 367    | 122 421    | 100 251    |
| hospodářský výsledek - zisk | 106        | 43         | 108        |

Hospodaření středisek bytového hospodářství:

v tis. Kč

| Ukazatel                      | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|
| náklady bytového hospodářství | 90 909     | 81 864     | 55 834     |
| výnosy bytového hospodářství  | 90 909     | 81 864     | 55 834     |
| hospodářský výsledek - zisk   | 0          | 0          | 0          |

Snížení nákladů bytového hospodářství proti roku 2018 je ovlivněno snížením objemu oprav bytových domů z důvodu vzniku nových společenství s právní subjektivitou (v roce 2019 bylo účetně vyčleněno 91 společenství s právní subjektivitou), 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. 2019 nulový.

Hospodaření ostatních středisek:

v tis. Kč

| Ukazatel                               | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
|--|------------|------------|------------|
| náklady ostatních středisek            | 39 352     | 40 514     | 44 309     |
| výnosy ostatních středisek             | 39 458     | 40 557     | 44 417     |
| hospodářský výsledek - zisk po zdanění | 106        | 43         | 108        |

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 2019:**

**Zisk před zdaněním: 530 451,73 Kč**

**Daň: - 445 550,00 Kč**

**Snížení odložené daně: 23 560,00 Kč**

**Čistý zisk: 108 461,73 Kč**

**Převod do nedělitelného fondu: 108 461,73 Kč**

#### 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 oprávek, dlouhodobý hmotný majetek (DHM) – budovy, dopravní prostředky, energetické a hnací stroje, inventář po odečtení oprávek, pozemky, finanční dlouhodobý majetek – úločky; oběžná aktiva – zásoby, pohledávky a finanční majetek; časové rozlišení.

v tis. Kč

| Ukazatel                                      | 31.12.2017       | 31.12.2018       | 31.12.2019       |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Pohledávky za upsaným vl. kapitálem</b> | <b>350</b>       | <b>348</b>       | <b>0</b>         |
| <b>B. Stálá aktiva</b>                        | <b>1 757 239</b> | <b>1 664 810</b> | <b>1 611 152</b> |
| z toho: - DNM                                 | 0                | 0                | 0                |
| - DHM   | 1 701 809        | 1 608 165        | 1 550 503        |
| - finanční dlouhodobý majetek                 | 55 430           | 56 645           | 60 349           |
| <b>C. Oběžná aktiva</b>                       | <b>265 956</b>   | <b>231 958</b>   | <b>213 607</b>   |
| z toho: - zásoby                              | 1 771            | 1 701            | 1 648            |
| - pohledávky                                  | 143 412          | 97 213           | 121 014          |
| - finanční majetek                            | 120 773          | 133 044          | 90 945           |
| <b>D. Časové rozlišení</b>                    | <b>10 662</b>    | <b>7 304</b>     | <b>4 042</b>     |
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                          | <b>2 034 207</b> | <b>1 904 420</b> | <b>1 828 801</b> |

Výši aktiv ovlivňuje 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 85% veškerého majetku a 3% dlouhodobý finanční majetek. Zbylých 12% majetku jsou finanční prostředky uložené na běžných a termínovaných účtech družstva, finanční hotovost v pokladně, hodnota pohledávek družstva a časové rozlišení. Snížení aktiv proti roku 2018 o 75 916 tis. Kč je ovlivněno snížením dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku celkově o 57 662 tis. Kč, tj. hlavně snížením hodnoty obytných domů, garáží, pozemků (při převodu do vlastnictví člena družstva) o 98 025 tis. Kč, zvýšením technického zhodnocení nebytových prostor ve výši 780 tis. Kč a koupě podílu bytových domů včetně pozemku Na Baranovci (viz kapitola 2a) ve výši 40 600 tis. Kč. Dále výši aktiv ovlivňuje snížení časového rozlišení o 3 262 tis. Kč a finančního majetku o 42 099 tis. Kč z důvodu vzniku nových společenství s právní subjektivitou a tím 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 60 349 tis. Kč, dále zvýšení hodnoty pohledávek o 23 801 tis. Kč a snížení zásob o 53 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, snížení dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (viz následující kapitola). Dále je to snížení výše vlastních zdrojů, tj. snížení základního kapitálu (úbytek členů) a časového rozlišení (snížení výdajů příštích období a výnosů příštích období).

v tis. Kč

| Ukazatel                     | 31.12.2017       | 31.12.2018       | 31.12.2019       |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Vlastní kapitál</b>    | <b>1 666 399</b> | <b>1 576 019</b> | <b>1 525 216</b> |
| z toho: - fond ČP a DV       | 1 655 502        | 1 565 275        | 1 515 001        |
| - základní kapitál           | 4 351            | 4 178            | 3 826            |
| - nedělitelný fond           | 6 440            | 6 523            | 6 281            |
| - hospodářský výsledek       | 106              | 43               | 108              |
| <b>B+C. Cizí zdroje</b>      | <b>366 762</b>   | <b>327 361</b>   | <b>301 553</b>   |
| z toho: - dlouhodobé závazky | 302 367          | 268 170          | 166 443          |
| - krátkodobé závazky         | 64 395           | 59 191           | 135 110          |
| <b>D. Časové rozlišení</b>   | <b>1 046</b>     | <b>1 040</b>     | <b>2 032</b>     |
| <b>PASIVA CELKEM</b>         | <b>2 034 207</b> | <b>1 904 420</b> | <b>1 828 801</b> |

Majetek je zabezpečen vlastním kapitálem v celkové výši 83% z celkových zdrojů krytí majetku družstva. Zbýlých 17% představuje především nesplacený zůstatek dlouhodobých úvěrů na výstavbu a revitalizaci ve výši 138 221 tis. Kč a nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu ve výši 65 605 tis. Kč a odložený daňový závazek ve výši 153 tis. Kč, zůstatek krátkodobých závazků 97 574 tis. Kč a časové rozlišení 2 032 tis. Kč.

## 5. Záchovná péče

*Struktura výkonů v opravách a údržbě domovního a bytového fondu za rok 2019:*

v tis. Kč

| Ukazatel                                | 31.12.2017    | 31.12.2018    | 31.12.2019    |
|---|---------------|---------------|---------------|
| cizí dodavatelé                         | 67 047        | 56 526        | 16 475        |
| výkony vlastních údržbářských středisek | 7 583         | 6 235         | 4 319         |
| svépomoc                                | 440           | 366           | 302           |
| <b>CELKEM</b>                           | <b>75 070</b> | <b>63 127</b> | <b>21 096</b> |

Opravy a údržba bytového fondu byly v roce 2019 zajišťovány z vlastních i cizích zdrojů. Promítá se zde i snížení čerpání z důvodu vzniku společenství vlastníků jednotek, která mají své hospodaření. 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 4 892 tis. Kč pro 37 objektů.

*Specifikace výkonů v opravách a údržbě bytového fondu za rok 2019:*

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

rozvodů:

v tis. Kč

| Ukazatel                                       | 31.12.2017    | 31.12.2018    | 31.12.2019    |
|--|---------------|---------------|---------------|
| výměna rozvodů                                 | 2 278         | 3 235         | 2 536         |
| výměna vodoměrů                                | 2 565         | 1 532         | 1 205         |
| instalace a výměna rozdělovačů topných nákladů | 637           | 87            | 187           |
| opravy střech                                  | 1 681         | 3 812         | 1 327         |
| opravy balkónů, vstupů, výměna oken            | 3 030         | 10 221        | 1 935         |
| zateplení domů                                 | 27 825        | 7 496         | 984           |
| malování společných prostor                    | 894           | 1 216         | 352           |
| nátěry   | 457           | 2 255         | 0             |
| opravy výtahů včetně výměn                     | 22 067        | 19 118        | 4 697         |
| elektro práce                                  | 5 569         | 5 267         | 2 479         |
| drobné opravy vč. oprav plynospotřebičů        | 8 067         | 8 888         | 5 394         |
| <b>CELKEM</b>                                  | <b>75 070</b> | <b>63 127</b> | <b>21 096</b> |

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

Nájemné a zálohové platby jsou 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, jsou zúčtovány podle pravidel schválených statutárním orgánem družstva, tj. představenstvem a shromážděním vlastníků.

### *Dlužné úhrady*

Dlužné úhrady k 31. 12. 2019 činí 1 597 434,00 Kč vč. zálohových plateb vlastníků, z toho 749 347,00 Kč patří nájemníkům a 848 087,00 Kč vlastníků.

V roce 2019 dochází proti minulému roku o jedno z největších snížení dlužných úhrad, a to ve výši 533 tis. Kč.

v tis. Kč

| ukaz./rok      | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| výše dl. Úhrad | 3110 | 3176 | 2857 | 3505 | 3315 | 2796 | 3288 | 3818 | 3895 | 4512 | 3534 | 2989 | 2138 | 2130 | 1597 |

Meziroční snížení předpisu nájemného a zálohových plateb činí 14,55% (z důvodu vzniku nových právních subjektů a splacení úvěru), dlužné nájemné a zálohové platby se snížily o 25,02%.

### *Úpravy nájemného a zálohových plateb*

K 1. 1. 2019 byly provedeny úpravy nájmu a zálohových plateb. Úpravy tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (společných částí a jednotek) byly provedeny z důvodu revitalizace a

předpokládaných oprav, daně z nemovitostí, poplatků na správu a zálohových plateb na služby.

K 1. 7. 2019 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 2018, 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                                      | 31.12.2017   | 31.12.2018   | 31.12.2019   |
|---|--------------|--------------|--------------|
| <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>3 575</b> | <b>3 351</b> | <b>3 178</b> |
| zvýšení                                       | 10           | 5            | 8            |
| snížení                                       | -234         | -178         | -361         |
| <b>zůstatek k 31.12.</b>                      | <b>3 351</b> | <b>3 178</b> | <b>2 825</b> |

Na zvýšení, popř. snížení základního kapitálu má vliv změna počtu členů družstva. V průběhu roku 2019 došlo ke snížení počtu členů družstva z 8 356 na 7 649, 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

| Ukazatel  | 31.12.2017       | 31.12.2018       | 31.12.2019       |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>Ostatní kapitálové fondy - fond DBV k 1.1.</b> | <b>1 491 555</b> | <b>1 434 057</b> | <b>1 352 046</b> |
| zvýšení   | 18 400           | 9 238            | 5 247            |
| snížení   | -75 898          | -91 249          | -89 491          |
| <b>zůstatek k 31.12.</b>                          | <b>1 434 057</b> | <b>1 352 046</b> | <b>1 267 802</b> |
| <b>Ostatní kapitálové fondy - fond ČP k 1.1.</b>  | <b>230 261</b>   | <b>221 489</b>   | <b>214 658</b>   |
| zvýšení   | 1 816            | 1 527            | 40 408           |
| snížení   | -10 588          | -8 358           | -8 342           |
| <b>zůstatek k 31.12.</b>                          | <b>221 489</b>   | <b>214 658</b>   | <b>246 724</b>   |

### Nedělitelný fond:

v tis. Kč

| Ukazatel                       | 31.12.2017   | 31.12.2018   | 31.12.2019   |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Nedělitelný fond k 1.1.</b> | <b>6 998</b> | <b>7 044</b> | <b>7 126</b> |
| zvýšení                        | 164          | 106          | 43           |
| snížení                        | -118         | -24          | -284         |
| <b>zůstatek k 31.12.</b>       | <b>7 044</b> | <b>7 126</b> | <b>6 885</b> |

Zvýšení nedělitelného fondu bylo na základě převodu zisku z minulého roku. Dále byl nedělitelný fond čerpán na úhradu opravy kanalizačních a vodovodních přípojek (284 tis. Kč).

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

v Kč

| Ukazatel   | 31.12.2017            | 31.12.2018            | 31.12.2019            |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Počáteční stav k 1.1.</b>                               | <b>150 680 650,72</b> | <b>136 444 671,42</b> | <b>149 294 467,73</b> |
| tvorba z předpisů nájmu a příspěvků vlastníků a mim.tvorby | 135 647 884,00        | 123 439 900,00        | 65 637 649,00         |
| úvěry na revitalizaci                                      | 10 290 000,00         | 7 200 000,00          | 0,00                  |
| odškodnění pojišťovny                                      | 348 583,50            | 515 683,00            | 203 750,00            |
| dotace družstva z nedělitelného fondu                      | 118 024,00            | 16 623,00             | 284 088,00            |
| zúčtování krátkod.záloh,převod DZOÚ do SVJ, vratka vlastn. | -32 154 315,80        | -5 386 106,09         | -89 485 284,78        |
| čerpání na opravy a údržbu                                 | -75 069 953,81        | -63 127 195,27        | -21 096 381,51        |
| ostatní čerpání (splátky úvěrů)                            | -53 416 201,19        | -49 809 108,33        | -39 233 335,88        |
| <b>Konečný stav k 31.12.</b>                               | <b>136 444 671,42</b> | <b>149 294 467,73</b> | <b>65 604 952,56</b>  |

V roce 2019 došlo ke snížení tvorby o 47% proti roku 2018, ale i ke snížení čerpání prostředků na opravy o 67%, ke snížení splátek úvěrů o 21%, a tím snížení zůstatku o 56%.

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