

# 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 2020



Ing. Darina Slováková

předsedkyně představenstva SBD NH



Zpracovala: Ing. Markéta Vltavská  
ekonomická náměstkyně SBD NH

Projednáno v představenstvu

dne 16.11.2021

## **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

## 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 2020 zabezpečovalo SBD NH (dále jen družstvo) správu a provoz družstevního bytového fondu, investiční a výrobní činnost v souvislosti se záchovnou péčí o družstevní majetek vlastního družstva a cizích správců bytového fondu v rámci jiné hospodářské činnosti.

Ukazatel	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
počet bytů ve vlastnictví družstva	5 173	4 795	4 410
počet bytů ve správě družstva	5 052	5 434	5 778
počet garáží ve vlastnictví družstva	1 414	1 405	1 415
počet garáží ve správě družstva	759	771	762

K 31. 12. 2020 vlastní družstvo **4 410** bytů I. kategorie a **1 415** garáží v lokalitách: Moravská Ostrava, Zábřeh, Výškovice, Hrabůvka, Bělský Les, Starý Zábřeh, Poruba, Hrabová, Mariánské Hory, Slezská Ostrava, Michálkovice. Družstvo v roce 2020 převedlo 427 bytů a 18 garáží do vlastnictví členů družstva a zároveň bylo 42 bytů a 27 garáží převedeno ze správy do vlastnictví družstva a jedna dvougaráž rozdělena na dvě garáže.

V průběhu roku 2020 došlo ke snížení hodnoty bytového fondu, a to z důvodu převodu bytů a garáží do vlastnictví členů družstva a z důvodu vrácení daně z nabytí. Následující tabulka znázorňuje přehled za období 2018 – 2020:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
hodnota bytových domů	1 562 129	1 503 127	1 390 477
hodnota garáží	28 801	28 731	28 561
hodnota pozemků pod byt.domy a garážemi	5 136	6 782	6 483

### **b) nebytový fond**

V roce 2020 bylo provedeno technické zhodnocení nebytového fondu – správní budovy Hýlova 26/40 a stavebního dvorku – údržby v celkové výši 267 tis. Kč a byla vyřazena jedna laserová tiskárna ve výši 49 tis. Kč. V následující tabulce je přehled hodnoty nebytového fondu (movitého a nemovitého majetku) v letech 2018 – 2020, a to v pořizovací a zůstatkové hodnotě:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
pořizovací hodnota			
budovy	20 505	21 285	21 552
samostatné movité věci	6 024	5 899	5 850
pozemky - ostatní	7 694	7 694	7 694
software	1 940	1 940	1 940

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
zůstatková hodnota			
budovy	3 936	4 245	3 985
samostatné movité věci	56	223	146
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 2018 do roku 2020:

v tis.Kč

Účtová skupina	Účet	Název	rok 2018	rok 2019	rok 2020
		Náklady			
50		<i>Spotřebované nákupy</i>	3 764	3 687	3 637
	501	spotřeba materiálu	2 394	2 365	2 177
	502	spotřeba energií	1 370	1 322	1 460
51		<i>Služby</i>	50 431	29 776	13 607
	511	opravy a udržování	40 857	21 817	9 641
	512	cestovné	362	373	344
	513	pohoštění a dary	32	42	11
	518	ostatní služby	9 180	7 544	3 611
52		<i>Osobní náklady</i>	36 789	37 188	34 428
	521	mzdové náklady	22 597	23 276	22 086
	523	funkcionářské odměny	4 484	4 140	3 112
	524	sociální a zdravotní pojištění	8 879	8 845	8 433
	525	ostatní pojištění	333	339	311
	527	zákonné sociální náklady	400	422	394
	528	ostatní sociální náklady	96	166	92
53		<i>Daně a poplatky</i>	3 482	3 989	157
	531	silniční daň	33	34	37
	532	daň z nemovitostí	3 270	3 064	62
	538	ost.daně, kolky, soudní náklady	179	891	58
54		<i>Jiné provozní náklady</i>	2 222	2 329	925
	541	zůst.hodn. prodaného DHM	0	0	0
	542	prodaný materiál	37	14	19
	544	smluvní pokuty a penále	0	76	0
	545	ostatní pokuty a penále	2	2	0
	546	odpis pohledávek	20	649	0
	548	ostatní provozní náklady	2 163	1 588	906
55		<i>Odpisy, rezervy, kompl.náklady</i>	452	901	21371
	551	odpisy DHM a DNM	454	522	604
	558	zúčtování zákonných opr. položek	0	-10	-1
	559	zúčtování opr. položek	-2	389	20768
56		<i>Finanční náklady</i>	5 346	4 355	3 063
	562	úroky placené	4 973	3 983	2 812
	568	finanční náklady	373	372	251
581		<i>Změny stavu zásob vl. činn.a aktivace</i>	-14	-3	-6
	581	změna stavu výroby a aktivace	-14	-3	-6
		<b>MEZISOUČET</b>	<b>102 472</b>	<b>82 222</b>	<b>77 182</b>
59		<i>Daně z příjmu, převodové účty</i>	19 906	17 921	13 687
	591	daň z příjmu	156	446	358
	592	odložená daň - odl. daňový závazek	-11	-24	-22
	599	vnitronáklady	19 761	17 499	13 351
		<b>CELKEM NÁKLADY</b>	<b>122 378</b>	<b>100 143</b>	<b>90 869</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 – z důvodu vzniku

společenství vlastníků s právní subjektivitou a jejich samostatnému hospodaření. Dále výši nákladů ovlivnila změna účtování, která se týkala poplatků vlastníků (účet 518), daně z nemovitostí (účet 532) a pojištění (účet 548). Týká se to samospráv a náklady byly účtovány do služeb, které se zúčtovávají s jednotlivými jednotkami v rámci vyúčtování služeb. Další vliv na náklady mělo 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, dlužníkům a ke směnkám Arca Investments a.s. včetně směnečných úroků ve výši 20 873 tis. Kč, 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 2018 – 2020:

v tis.Kč

Účtová skupina	Účet	Název	rok 2018	rok 2019	rok 2020
		Výnosy			
60		Tržby za vlastní výkony a zboží	44 177	37 648	29 934
	602	tržby	44 177	37 648	29 934
64		Jiné provozní výnosy	55 134	40 631	23 614
	641	tržby z prodeje DHM	0	24	0
	642	tržby z prodeje ostatní	8	13	20
	644	smluvní pokuty a penále	146	1	6
	646	výnos z odeps.pohledávek	0	0	0
	648	ostatní provozní výnosy	54 980	40 593	23 588
66		Finanční výnosy	3 349	4 473	4 033
	662	úroky přijaté	268	1540	1404
	668	ostatní finanční výnosy	3 081	2 933	2 629
		<b>MEZISOUČET</b>	<b>102 660</b>	<b>82 752</b>	<b>57 581</b>
69		Převodové účty	19 761	17 499	13 351
	699	vnitrovýnosy	19 761	17 499	13 351
		<b>CELKEM VÝNOSY</b>	<b>122 421</b>	<b>100 251</b>	<b>70 932</b>

Výši výnosů ovlivňuje snížení čerpání nákladů na opravy bytových domů z důvodu vzniku společenství s právní subjektivitou, 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 2020 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 –19 601 tis. Kč. Daň z příjmu právnických

osob po započtení připočitatelných a odpočitatelných položek činí 358 tis. Kč a snížení odložené daně 22 tis. Kč. Hospodářský výsledek činí –19 937 tis. Kč.

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
náklady za družstvo celkem	122 378	100 143	90 869
výnosy za družstvo celkem	122 421	100 251	70 932
hospodářský výsledek (+zisk -ztráta)	43	108	-19 937

Hospodaření středisek bytového hospodářství:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
náklady bytového hospodářství	81 864	55 834	29 432
výnosy bytového hospodářství	81 864	55 834	29 432
hospodářský výsledek	0	0	0

Snížení nákladů bytového hospodářství proti roku 2019 je ovlivněno snížením objemu oprav bytových domů z důvodu vzniku nových společenství s právní subjektivitou (v roce 2020 bylo účetně vyčleněno 16 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. 2020 nulový.

Hospodaření ostatních středisek:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
náklady ostatních středisek	40 514	44 309	61 437
výnosy ostatních středisek	40 557	44 417	41 500
hospodářský výsledek po zdanění (+zisk/-ztráta)	43	108	-19 937

Na hospodářský výsledek ostatních středisek měla vliv tvorba opravné položky ke směnkám Arca Investments a.s. (viz článek 3a Výroční zprávy), dále ve výši výnosů měly vliv tržby za opravy a údržbu pro jiné subjekty, tržby z přijatých poplatků za úkony, tržby za výkon správy pro jiné právní subjekty.

**Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2020:**

**Ztráta před zdaněním: -19 601 849,70 Kč**

**Daň: - 357 770,00 Kč**

**Snížení odložené daně:**

**22 420,00 Kč**

**Ztráta:**

**- 19 937 199,70 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 – úložky; oběžná aktiva – zásoby, pohledávky a finanční majetek; časové rozlišení.

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
<b>A. Pohledávky za upsaným vl. kapitálem</b>	<b>348</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. Stálá aktiva</b>	<b>1 664 810</b>	<b>1 611 152</b>	<b>1 498 887</b>
z toho: - DNM	0	0	0
- DHM	1 608 165	1 550 803	1 437 346
- finanční dlouhodobý majetek	56 645	60 349	61 541
<b>C. Oběžná aktiva</b>	<b>231 958</b>	<b>213 607</b>	<b>169 729</b>
z toho: - zásoby	1 701	1 647	1 731
- pohledávky	97 213	121 014	81 476
- krátkodobý finanční majetek	0	0	0
- finanční majetek	133 044	90 946	86 522
<b>D. Časové rozlišení</b>	<b>7 304</b>	<b>4 042</b>	<b>1 796</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 904 420</b>	<b>1 828 801</b>	<b>1 670 412</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 4% dlouhodobý finanční majetek. Zbýlých 11% 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 2019 o 158 389 tis. Kč je ovlivněno snížením dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku celkově o 113 457 tis. Kč, tj. hlavně snížením hodnoty obytných domů, garáží, pozemků o 113 120 tis. Kč (při převodu do vlastnictví člena družstva) a zvýšením technického zhodnocení nebytových prostor (267 tis. Kč) a snížením o odpisy nebytových prostor (604 tis. Kč). Dále výši aktiv ovlivňuje snížení časového rozlišení o 2 246 tis. Kč a oběžných aktiv o 43 878 tis. Kč, a to snížením hodnoty pohledávek o 39 538 tis. Kč (promítnutí opravné položky ke směnečným úrokům v plné výši), zvýšením zásob o 84 tis. Kč, krátkodobý finanční majetek zahrnuje dvě nevyplacené směnky firmy Arca Investments a.s. včetně opravné položky v plné výši, a snížením peněžních prostředků o 4 424 tis. Kč. Dlouhodobý finanční majetek, 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 61 541 tis. Kč, byl zhodnocen o 1 192 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	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
<b>A. Vlastní kapitál</b>	<b>1 576 019</b>	<b>1 525 216</b>	<b>1 397 940</b>
z toho: - fond ČP a DV	1 565 275	1 515 001	1 408 091
- základní kapitál	4 178	3 826	3 549
- nedělitelný fond	6 523	6 281	6 237
- hospodářský výsledek	43	108	-19 937
<b>B+C. Cizí zdroje</b>	<b>327 361</b>	<b>301 553</b>	<b>271 594</b>
z toho: - dlouhodobé závazky	268 170	166 443	122 174
- krátkodobé závazky	59 191	135 110	149 420
<b>D. Časové rozlišení</b>	<b>1 040</b>	<b>2 032</b>	<b>878</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1 904 420</b>	<b>1 828 801</b>	<b>1 670 412</b>

Majetek je zabezpečen vlastním kapitálem v celkové výši 84% z celkových zdrojů krytí majetku družstva. Zbylých 16% představuje především nesplacený zůstatek dlouhodobých úvěrů na výstavbu a revitalizaci ve výši 91 144 tis. Kč a nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu ve výši 58 061 tis. Kč a odložený daňový závazek ve výši 131 tis. Kč, zůstatek krátkodobých závazků 122 258 tis. Kč a časové rozlišení 878 tis. Kč.

## 5. Záchovná péče

Struktura výkonů v opravách a údržbě domovního a bytového fondu za rok 2020:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
cizí dodavatelé	56 526	16 475	6 127
výkony vlastních údržbářských středisek	6 235	4 319	3 262
svépomoc	366	302	270
<b>CELKEM</b>	<b>63 127</b>	<b>21 096</b>	<b>9 659</b>

Opravy a údržba bytového fondu byly v roce 2020 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 3 171 tis. Kč pro 27 objektů.

*Specifikace výkonů v opravách a údržbě bytového fondu za rok 2020:*

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	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
výměna rozvodů	3 235	2 536	511
výměna vodoměrů	1 532	1 205	81
instalace a výměna rozdělovačů topných nákladů	87	187	0
opravy střech	3 812	1 327	420
opravy balkónů, vstupů, výměna oken	10 221	1 935	363
zateplení domů	7 496	984	1 073
malování společných prostor	1 216	352	1
nátěry	2 255	0	240
opravy výtahů včetně výměn	19 118	4 697	4 941
elektro práce	5 267	2 479	294
drobné opravy vč. oprav plynopotřebičů	8 888	5 394	1 735
<b>CELKEM</b>	<b>63 127</b>	<b>21 096</b>	<b>9 659</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. 2020 činí 876 311,00 Kč vč. zálohových plateb vlastníků, z toho 464 553,00 Kč patří nájemníkům a 411 758,00 Kč vlastníků.

V roce 2020 dochází proti minulému roku o největší snížení dlužných úhrad, a to ve výši 721 tis. Kč.

v tis. Kč

ukaz./rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
výše dl. úhrad	3176	2857	3505	3315	2796	3288	3818	3895	4512	3534	2989	2138	2130	1597	876

Meziroční snížení předpisu nájemného a zálohových plateb činí 18,21% (z důvodu vzniku nových právních subjektů a splacení úvěru), dlužné nájemné a zálohové platby se snížily o 45,15%.

## Úpravy nájemného a zálohových plateb

K 1. 1. 2020 byly provedeny úpravy nájmu a zálohových plateb. Úpravy tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (společných částí a jednotek) byly provedeny dle rozhodnutí shromáždění vlastníků z důvodu předpokládaných oprav, dále daně z nemovitostí, poplatků na správu a zálohových plateb na služby.

V průběhu roku 2020 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 2019, 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	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
<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>3 351</b>	<b>3 178</b>	<b>2 825</b>
zvýšení	5	8	7
snížení	-178	-361	-283
<b>zůstatek k 31.12.</b>	<b>3 178</b>	<b>2 825</b>	<b>2 549</b>

Na zvýšení, popř. snížení základního kapitálu má vliv změna počtu členů družstva. V průběhu roku 2020 došlo ke snížení počtu členů družstva z 7 649 na 7 097, 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	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
<b>Ostatní kapitálové fondy - fond DBV k 1.1.</b>	<b>1 434 057</b>	<b>1 352 046</b>	<b>1 267 802</b>
zvýšení	9 238	5 247	2 999
snížení	-91 249	-89 491	-101 882
<b>zůstatek k 31.12.</b>	<b>1 352 046</b>	<b>1 267 802</b>	<b>1 168 919</b>

Ostatní kapitálové fondy - fond ČP k 1.1.	221 489	214 658	246 724
zvýšení	1 527	40 408	2 018
snížení	-8 358	-8 342	-11 237
<b>zůstatek k 31.12.</b>	<b>214 658</b>	<b>246 724</b>	<b>237 505</b>

#### Nedělitelný fond:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
<b>Nedělitelný fond k 1.1.</b>	<b>7 044</b>	<b>7 126</b>	<b>6 885</b>
zvýšení	106	43	108
snížení	-24	-284	-153
<b>zůstatek k 31.12.</b>	<b>7 126</b>	<b>6 885</b>	<b>6 840</b>

Zvýšení nedělitelného fondu bylo na základě převodu zisku z minulého roku. Dále byl nedělitelný fond čerpán na úhradu opravy kanalizačních a vodovodních přípojek (153 tis. Kč).

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

v Kč

Ukazatel	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
<b>Počáteční stav k 1.1.</b>	<b>136 444 671,42</b>	<b>149 294 467,73</b>	<b>65 604 952,56</b>
tvorba z předpisů nájmu a příspěvků vlastníků a mim.tvorby	123 439 900,00	65 637 649,00	49 994 657,00
úvěry na revitalizaci	7 200 000,00	0,00	0,00
odškodnění pojišťovny	515 683,00	203 750,00	410 187,00
dotace družstva z nedělitelného fondu	16 623,00	284 088,00	153 059,00
zúčtování krátkod.záloh,převod DZOÚ do SVJ, vratka vlastn.	-5 386 106,09	-89 485 284,78	-11 838 381,65
čerpání na opravy a údržbu	-63 127 195,27	-21 096 381,51	-9 658 949,90
ostatní čerpání (splátky úvěrů)	-49 809 108,33	-39 233 335,88	-36 604 309,27
<b>Konečný stav k 31.12.</b>	<b>149 294 467,73</b>	<b>65 604 952,56</b>	<b>58 061 214,74</b>

V roce 2020 došlo ke snížení tvorby o 31% proti roku 2019, ale i ke snížení čerpání prostředků na opravy o 54%, ke snížení splátek úvěrů o 7%, a tím snížení zůstatku o 13%.

## 8. Závěr

Družstvo nebude vykonávat žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje. Dodržuje předpisy v oblasti ochrany životního prostředí a pracovních 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%.