

# 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 2021



Zpracovala: Ing. Markéta Vltavská  
ekonomická náměstkyně SBD NH



Ing. Darina Slováková  
předsedkyně představenstva SBD NH

Projednáno v představenstvu  
dne 11. 5. 2022

## **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 pánu za rok 2021

## 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 2021 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	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
počet bytů ve vlastnictví družstva	4 795	4 410	3 856
počet bytů ve správě družstva	5 434	5 778	6 224
počet garáží ve vlastnictví družstva	1 405	1 415	1 388
počet garáží ve správě družstva	771	762	789

K 31. 12. 2021 vlastní družstvo **3 856** bytů I. kategorie a **1 388** garáží v lokalitách: Moravská Ostrava, Zábřeh, Výškovice, Hrabůvka, Bělský Les, Starý Zábřeh, Poruba, Hrabová, Mariánské Hory, Slezská Ostrava, Michálkovice. Družstvo v roce 2021 převedlo 554 bytů a 27 garáží do vlastnictví členů družstva..

V průběhu roku 2021 došlo ke snížení hodnoty bytového fondu, a to z důvodu převodu bytů a garáží do vlastnictví členů družstva.. Následující tabulka znázorňuje přehled za období 2019 – 2021:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
hodnota bytových domů	1 503 127	1 390 477	1 201 033
hodnota garáží	28 731	28 561	28 443
hodnota pozemků pod byt.domy a garážemi	6 782	6 483	5 222

### b) nebytový fond

V roce 2021 bylo provedeno technické zhodnocení nebytového fondu – správní budovy Na Výspě 10/647 – zateplení střechy a stavebního dvorku (údržby) – nová vodovodní přípojka v celkové výši 1 544 tis. Kč. V následující tabulce je přehled hodnoty nebytového fondu (movitého a nemovitého majetku) v letech 2019 – 2021, a to v pořizovací a zůstatkové hodnotě:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
pořizovací hodnota			
budovy	21 285	21 552	23 096
samostatné movité věci	5 899	5 850	5 850
pozemky - ostatní	7 694	7 694	7 694
software	1 940	1 940	1 940

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
zůstatková hodnota			
budovy	4 245	3 985	4 617
samostatné movité věci	223	146	98
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 2019 do roku 2021:

v tis.Kč

Účtová skupina	Účet	Název	rok 2019	rok 2020	rok 2021
		Náklady			
50		Spotřebované nákupy	3 687	3 637	3 698
	501	spotřeba materiálu	2 365	2 177	2 476
	502	spotřeba energií	1 322	1 460	1 222

51		<i>Služby</i>	29 776	13 607	11 132
	511	opravy a udržování	21 817	9 641	6 835
	512	cestovné	373	344	350
	513	pohoštění a dary	42	11	13
	518	ostatní služby	7 544	3 611	3 934
52		<i>Osobní náklady</i>	37 188	34 428	35 336
	521	mzdové náklady	23 276	22 086	22 517
	523	funkcionářské odměny	4 140	3 112	3 467
	524	sociální a zdravotní pojištění	8 845	8 433	8 545
	525	ostatní pojištění	339	311	310
	527	zákonné sociální náklady	422	394	388
	528	ostatní sociální náklady	166	92	109
53		<i>Daně a poplatky</i>	3 989	157	163
	531	silniční daň	34	37	37
	532	daň z nemovitostí	3 064	62	62
	538	ost.daně, kolky, soudní náklady	891	58	64
54		<i>Jiné provozní náklady</i>	2 329	925	794
	541	zúst.hodn. prodaného DHM	0	0	0
	542	prodaný materiál	14	19	7
	544	smluvní pokuty a penále	76	0	0
	545	ostatní pokuty a penále	2	0	1
	546	odpis pohledávek	649	0	0
	548	ostatní provozní náklady	1 588	906	786
55		<i>Odpisy, rezervy, kompl.náklady</i>	901	21371	1294
	551	odpisy DHM a DNM	522	604	961
	558	zúčtování zákonných opr. položek	-10	-1	1318
	559	zúčtování opr. položek	389	20768	-985
56		<i>Finanční náklady</i>	4 355	3 063	2 202
	561	prodej cenných papírů	0	0	179
	562	úroky placené	3 983	2 812	1 660
	568	finanční náklady	372	251	363
581		<i>Změny stavu zásob vl. činn.a aktivace</i>	-3	-6	-33
	581	změna stavu výroby a aktivace	-3	-6	-33
		<b>MEZISOUČET</b>	<b>82 222</b>	<b>77 182</b>	<b>54 586</b>
59		<i>Daně z příjmu, převodové účty</i>	17 921	13 687	12 144
	591	daň z příjmu	446	358	62
	592	odložená daň - odl. daňový závazek	-24	-22	-18
	599	vnitronáklady	17 499	13 351	12 100
		<b>CELKEM NÁKLADY</b>	<b>100 143</b>	<b>90 869</b>	<b>66 730</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 výši nákladů mělo zvýšení odpisů DHM a DNM z důvodu zhodnocení nebytových prostorů, zúčtování opravných pohledávek k bezpohybovým materiálovým zásobám, dlužníkům, k směnečným úrokům ze směnek

Arca Investments a.s. a k postihové odměně z výše uvedených směnek s tím, že opravné položky ke směnečným úrokům z roku 2020 byly z nedaňových opravných položek ve výši 873 tis. Kč převedeny do zákonných opravných položek. Zároveň byla zaúčtována zákonná opravná položka k směnečným úrokům za rok 2021 ke dni vyhlášení insolvence. Dále došlo ke 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 2019 – 2021:

Účtová skupina	Účet	Název	v tis.Kč		v tis.Kč
			rok 2019	rok 2020	rok 2021
		Výnosy			
60		Tržby za vlastní výkony a zboží	37 648	29 934	28 976
	602	tržby	37 648	29 934	28 976
64		Jiné provozní výnosy	40 631	23 614	23 754
	641	tržby z prodeje DHM	24	0	0
	642	tržby z prodeje ostatní	13	20	6
	644	smluvní pokuty a penále	1	6	11
	646	výnos z odeps.pohledávek	0	0	0
	648	ostatní provozní výnosy	40 593	23 588	23 737
66		Finanční výnosy	4 473	4 033	2 506
	661	tržby z prodeje cenných papírů	0	0	195
	662	úroky přijaté	1540	1404	595
	668	ostatní finanční výnosy	2 933	2 629	1 716
		<b>MEZISOUČET</b>	<b>82 752</b>	<b>57 581</b>	<b>55 236</b>
69		Převodové účty	17 499	13 351	12 100
	699	vnitrovýnosy	17 499	13 351	12 100
		<b>CELKEM VÝNOSY</b>	<b>100 251</b>	<b>70 932</b>	<b>67 336</b>

Výši výnosů ovlivňuje snížení čerpání nákladů na opravy bytových domů z důvodu vzniku společenství s právní subjektivitou, fakturace společenstvím za činnost družstva, a proto jsou ostatní provozní výnosy (rozpuštění dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu) v přibližně stejné výši, a snížené ostatní finanční výnosy. V ostatních finančních výnosech jsou zahrnuty postihová odměna ze směnek, dotace státu na úroky z úvěrů na revitalizaci bytových objektů včetně pohledávky za státem a v roce 2021 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 650 tis. Kč. Daň z příjmu právnických osob po započtení připočitatelných a odpočitatelných položek je ve výši 62 tis. Kč a snížení odložené daně 18 tis. Kč. Hospodářský výsledek činí 606 tis. Kč.

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
náklady za družstvo celkem	100 143	90 869	66 662
výnosy za družstvo celkem	100 251	70 932	67 268
hospodářský výsledek (+zisk / -ztráta)	108	-19 937	606

Hospodaření středisek bytového hospodářství:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
náklady bytového hospodářství	55 834	29 432	23 340
výnosy bytového hospodářství	55 834	29 432	23 340
hospodářský výsledek - zisk	0	0	0

Snížení nákladů bytového hospodářství proti roku 2020 je ovlivněno snížením objemu oprav bytových domů z důvodu vzniku nových společenství s právní subjektivitou (v roce 2021 bylo účetně vyčleněno 9 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 rozdíly 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. 2021 nulový.

Hospodaření ostatních středisek:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
náklady ostatních středisek	44 309	61 437	43 322
výnosy ostatních středisek	44 417	41 500	43 928
hospodářský výsledek po zdanění (+zisk/-ztráta)	108	-19 937	606

Na hospodářský výsledek ostatních středisek měla vliv tvorba opravné položky ke směnkám Arca Investments a.s. (viz článek 3a Výroční zprávy), dále na 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 2021:**

<b>Zisk před zdaněním:</b>	<b>685 994,90 Kč</b>
<b>Daň:</b>	<b>- 62 130,00 Kč</b>
<b>Snížení odložené daně:</b>	<b>17 860,00 Kč</b>
<b>Zisk:</b>	<b>606 004,90 Kč</b>
<b>Převod na úhradu ztráty z min. let</b>	<b>606 004,90 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	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
<b>A. Pohledávky za upsaným vl. kapitálem</b>	0	0	0
<b>B. Stálá aktiva</b>	<b>1 611 152</b>	<b>1 498 887</b>	<b>1 308 346</b>
z toho: - DNM	0	0	0
- DHM	1 550 803	1 437 346	1 247 107
- finanční dlouhodobý majetek	60 349	61 541	61 239
<b>C. Oběžná aktiva</b>	<b>213 607</b>	<b>169 729</b>	<b>135 919</b>
z toho: - zásoby	1 647	1 731	1 849
- pohledávky	121 014	81 476	58 866
- krátkodobý finanční majetek	0	0	0
- finanční majetek	90 946	86 522	75 204
<b>D. Časové rozlišení</b>	<b>4 042</b>	<b>1 796</b>	<b>996</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 828 801</b>	<b>1 670 412</b>	<b>1 445 261</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 86% veškerého majetku a 4% dlouhodobý finanční majetek. Zbýlých 10% majetku jsou finanční prostředky uložené na běžných, spořicích a termínovaných účtech družstva, finanční hotovost v pokladně, hodnota pohledávek družstva a časové rozlišení. Snížení aktiv proti roku 2020 o 225 151 tis. Kč je ovlivněno snížením dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku celkově o 190 239 tis. Kč, tj. hlavně snížením hodnoty obytných domů, garáží, pozemků o 188 646 tis. Kč (při převodu do vlastnictví člena družstva), zvýšením technického zhodnocení nebytových prostor 1 544 tis. Kč) a snížením o odpisy nebytových prostor (912 tis. Kč). Dále výši aktiv ovlivňuje snížení časového rozlišení o 800 tis. Kč a oběžných aktiv o 33 810 tis. Kč, a to snížením hodnoty pohledávek o 22 610 tis. Kč (promítnutí opravné položky ke směnečným úrokům v plné výši), zvýšením zásob o 118 tis. Kč a snížením peněžních prostředků o 11 318 tis. Kč. Krátkodobý finanční majetek zahrnuje dvě nevyplacené směnky firmy Arca Investments a.s. včetně opravné položky v plné výši. 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 61 239 tis. Kč, bylo zhodnocení sníženo o 302 tis. Kč včetně započtení odprodeje podílových listů realitního fondu KB2 ve výši 179 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).

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
<b>A. Vlastní kapitál</b>	<b>1 525 216</b>	<b>1 397 940</b>	<b>1 212 786</b>
z toho: - fond ČP a DV	1 515 001	1 408 091	1 222 559
- základní kapitál	3 826	3 549	3 400
- nedělitelný fond	6 281	6 237	6 158
- výsledek hospodaření minulých let	0	0	-19 937
- hospodářský výsledek	108	-19 937	606
<b>B+C. Cizí zdroje</b>	<b>301 553</b>	<b>271 594</b>	<b>231 545</b>
z toho: - dlouhodobé závazky	166 443	122 174	93 189
- krátkodobé závazky	135 110	149 420	138 356
<b>D. Časové rozlišení</b>	<b>2 032</b>	<b>878</b>	<b>930</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1 828 801</b>	<b>1 670 412</b>	<b>1 445 261</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 60 731 tis. Kč a nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu ve výši 52 961 tis. Kč a odložený daňový závazek ve výši 113 tis. Kč, zůstatek krátkodobých závazků 117 740 tis. Kč a časové rozlišení 930 tis. Kč.

## 5. Záchovná péče

*Struktura výkonů v opravách a údržbě domovního a bytového fondu za rok 2021:*

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
cizí dodavatelé	16 475	6 127	6 000
výkony vlastních údržbářských středisek	4 319	3 262	1 033
svépomoc	302	270	191
<b>CELKEM</b>	<b>21 096</b>	<b>9 659</b>	<b>7 224</b>

Opravy a údržba bytového fondu byly v roce 2021 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 1 950 tis. Kč pro 15 objektů a 567 tis. Kč pro 9 objektů, které již splatil úvěr..

*Specifikace výkonů v opravách a údržbě bytového fondu za rok 2021:*

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	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
výměna rozvodů	2 536	511	222
výměna vodoměrů	1 205	81	47
instalace a výměna rozdělovačů topných nákladů	187	0	516
opravy střech	1 327	420	265
opravy balkónů, vstupů, výměna oken	1 935	363	1 004
zateplení domů	984	1 073	1 397
malování společných prostor	352	1	20
nátěry	0	240	0
opravy výtahů včetně výměn	4 697	4 941	525
elektro práce	2 479	294	457
drobné opravy vč. oprav plynospotřebičů	5 394	1 735	2 771
<b>CELKEM</b>	<b>21 096</b>	<b>9 659</b>	<b>7 224</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. 2021 činí 484 163,00 Kč vč. zálohových plateb vlastníků, z toho 269 368,00 Kč patří nájemníkům a 214 795,00 Kč vlastníků.

V roce 2021 dochází proti minulému roku o největší snížení dlužných úhrad, a to ve výši 392 tis. Kč.

v tis. Kč

ukaz./rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
výše dl. úhrad	3176	2857	3505	3315	2796	3288	3818	3895	4512	3534	2989	2138	2130	1597	876	484

Meziroční snížení předpisu nájemného a zálohových plateb činí 10,52% (z důvodu vzniku nových právních subjektů a splácení úvěrů), dlužné nájemné a zálohové platby se snížily o 44,75%.

### *Úpravy nájemného a zálohových plateb*

K 1. 1. 2021 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 2021 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 2020, 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	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
<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>3 178</b>	<b>2 825</b>	<b>2 549</b>
zvýšení	8	7	2
snížení	-361	-283	-151
<b>zůstatek k 31.12.</b>	<b>2 825</b>	<b>2 549</b>	<b>2 400</b>

Na zvýšení, popř. snížení základního kapitálu má vliv změna počtu členů družstva. V průběhu roku 2021 došlo ke snížení počtu členů družstva z 7 097 na 6 800, 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	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
<b>Ostatní kapitálové fondy - fond DBV k 1.1.</b>	<b>1 352 046</b>	<b>1 267 802</b>	<b>1 168 919</b>
zvýšení	5 247	2 999	2 721
snížení	-89 491	-101 882	-147 638
<b>zůstatek k 31.12.</b>	<b>1 267 802</b>	<b>1 168 919</b>	<b>1 024 002</b>
<b>Ostatní kapitálové fondy - fond ČP k 1.1.</b>	<b>214 658</b>	<b>246 724</b>	<b>237 505</b>
zvýšení	40 408	2 018	2 691
snížení	-8 342	-11 237	-43 184
<b>zůstatek k 31.12.</b>	<b>246 724</b>	<b>237 505</b>	<b>197 012</b>

### Nedělitelný fond:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
<b>Nedělitelný fond k 1.1.</b>	<b>7 126</b>	<b>6 885</b>	<b>6 840</b>
zvýšení	43	108	0
snížení	-284	-153	-78
<b>zůstatek k 31.12.</b>	<b>6 885</b>	<b>6 840</b>	<b>6 762</b>

Nedělitelný fond byl čerpán na úhradu opravy kanalizačních a vodovodních přípojek (78 tis. Kč).

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

v Kč

Ukazatel	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
<b>Počáteční stav k 1.1.</b>	<b>149 294 467,73</b>	<b>65 604 952,56</b>	<b>58 061 214,74</b>
tvorba z předpisů nájmu a příspěvků vlastníků a mim.tvorby	65 637 649,00	49 994 657,00	38 780 018,00
úvěry na revitalizaci	0,00	0,00	0,00
odškodnění pojišťovny	203 750,00	410 187,00	267 880,00
dotace družstva z nedělitelného fondu	284 088,00	153 059,00	76 318,00
zúčtování krátkod.záloh,převod DZOÚ do SVJ, vratka vlastn.	-89 485 284,78	-11 838 381,65	-10 090 319,45
čerpání na opravy a údržbu	-21 096 381,51	-9 658 949,90	-7 224 170,85
ostatní čerpání (splátky úvěrů)	-39 233 335,88	-36 604 309,27	-26 910 187,67
<b>Konečný stav k 31.12.</b>	<b>65 604 952,56</b>	<b>58 061 214,74</b>	<b>52 960 752,77</b>

V roce 2021 došlo ke snížení tvorby o 22% proti roku 2020, ale i ke snížení čerpání prostředků na opravy o 25%, ke snížení splátek úvěrů o 26% a tím snížení 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 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%.