

ZELENÁ HORA
stavební bytové družstvo

Brněnská 1146/30
591 01 Žďár nad Sázavou

IČO: 000 50 784
DIČ: CZ00050784

Zápis družstva v obchodním rejstříku je veden
u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr XXXIV, vložka 464

VÝROČNÍ
ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ
V ROCE 2020

květen 2021

Úvodem

Činnost družstva byla v roce 2020 ovlivněna vládními opatřeními přijatými v rámci ochrany proti šíření nemoci Covid 19. Přesto můžeme konstatovat, že se hospodaření družstva vyvýjelo příznivě a skončilo s vykázaným ziskem ve výši 314,7 tis. Kč. Pozitivně se na tomto vývoji podílelo navýšení výnosů, kde vedle zvýšení příspěvků na zajištění správy se podařilo zvýšit příjmy zejména vyššími výnosy z pronájmu areálu. K nárustu tržeb přispělo i získání dalších domů do správy družstva. Současně se podařilo snížit některé náklady na činnost družstva (mzdové náklady, poštovní služby, náklady na energie, náklady na opravy apod.). Proti rozpočtu na rok 2020 činila jejich úspora 1 158 tis. Kč.

Ve vybraných oblastech činnosti družstva byly zaznamenány tyto výsledky:

- **představenstvo družstva**

Představenstvo zasedalo a projednávalo body dle schváleného plánu práce. Celkem se konalo deset řádných zasedání představenstva. Z důvodů vládních opatření se nekonalo dubnové zasedání, ale jeho program byl projednán na zasedání v květnu. Hlavní pozornost byla věnována hospodaření družstva s tím, že čtvrtletně byly hodnoceny dosažené ekonomické výsledky. Byla zpracována výroční zpráva o hospodaření za rok 2020, kterou projednalo a doporučilo shromáždění delegátů ke schválení. Průběžně sledovalo stav pohledávek a způsob jejich vymáhání, což bezesporu přispělo k jejich udržení na nízké úrovni. V legislativní oblasti se představenstvo věnovalo ve druhém pololetí problematice přizpůsobení stanov družstva ale i stanov společenství vlastníků nové právní úpravě, a to v návaznosti na novely zákonů č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Zabývalo se i řešením stížností, které se týkaly především soužití v domech. Zabývalo se zajištěním podzimních zasedání společenství vlastníků či bytových družstev ve správě družstva, kde s ohledem na přijatá opatření nebylo možné konat jednotlivá zasedání a bylo proto rozhodnuto o jejich zajištění formou zápisů per rollam. Pozornost byla věnována i celkové činnosti družstva, a to zejména v oblasti správy domů a činností pro společenství vlastníků. Připravilo a schválilo rozpočet družstva na rok 2021, který poté předložilo shromáždění delegátů.

- **kontrolní komise**

- Kontrolní činnost komise vůči družstvu vykonávala v souladu se svým plánem práce. Celkem bylo provedeno 8 kontrol se zaměřením na vyřizování stížností, inventarizaci majetku, pokladní činnost, členskou evidenci, provádění protipožárních opatření a dodržování předpisů na namátkově vybraných střediscích a provádění revizí protipožárních zařízení, náklady na telefonní a poštovní služby, stav úvěrů poskytovaných bytovým domům a dodržování nařízení vlády v souvislosti s COVID 19. O výsledcích kontrol bylo průběžně informováno představenstvo družstva. Ze zpracovaných písemných protokolů vyplývá, že v roce 2020 nebyly zjištěny žádné zásadní nedostatky.

- **oblast hospodaření s teplem**

V porovnání s předchozími roky byly klimatické podmínky obdobné jako v roce 2019. Spotřeba tepla na vytápění za rok 2020 činila 61,8 tis. GJ a náklad byl 30,17 mil Kč. Proti roku 2019 tak vzrostla spotřeba jen o 0,3 tis. GJ a náklad se zvýšil o 0,49 mil. Kč. Pokud jde o spotřebu tepla na ohřev teplé vody, byla tato v roce 2020 celkem 28,99 tis. GJ, proti spotřebě 27,41 tis. GJ v roce 2019, a to při nákladu 14,19 mil. Kč v roce 2020 proti nákladu 12,44 mil Kč v roce 2019. Podrobné údaje a grafy o spotřebě tepla na vytápění v roce 2018 jsou zveřejněny na internetových stránkách družstva (www.sbdzh.cz).

- **pojištění majetku**

Majetek družstva i domů v jeho správě byl řádně pojištěn prostřednictvím společnosti PETRAST a.s.

V roce 2020 bylo uplatněno celkem 20 pojistných událostí, z toho např. 11 spojených s krupobitím, 2 v důsledku vichřice a 1 požár bytu. Celková výše škody, u již zlikvidovaných

událostí dosáhla částky 687 571,- Kč s tím že největších škod bylo dosaženo u krupobití, a to celkem zatím vyplaceného plnění ve výši 400 986,- Kč.

- **areál družstva**

V roce 2020 se podařilo zajistit pronájem všech nebytových prostor v areálu družstva. To se pozitivně promítlo do hospodaření družstva, když příjmy z tohoto pronájmu byly o 535 tis. Kč vyšší, než předpokládal rozpočet na rok 2020. Z úsporných důvodů byly v tomto roce realizovány opravy v areálu jen v nezbytném minimálním rozsahu.

- **převody bytu do osobního vlastnictví**

Na základě individuálních požadavků byly převáděny v průběhu roku byty do osobního vlastnictví. Celkem bylo katastrálním úřadem povoleno 88 vkladů vlastnického práva k bytovým jednotkám. Celkově bylo k 31.12.2020 již převedeno 2 804 bytů, tj. 70,38 % z počtu ve vlastnictví k 31.12.1995, kdy bylo s převody započato. Z převedených bytů zůstalo ve správě družstva 2589 bytů, tj. 92,3 %.

- **správa bytu pro společenství vlastníků**

K 31.12.2020 zajišťovalo družstvo správu celkem pro 168 společenství vlastníků, družstev či občanských sdružení, z toho pro 43 domů, které nebyly původně ve vlastnictví družstva. Celkově družstvo ke konci roku 2020 zajišťovalo správu pro 4790 bytů. Hlavní pozornost byla věnována zajištění správy v souladu s uzavřenými smlouvami.

- **Hlavní úkoly pro volební období 2017 – 2021 - Plnění k 31.12.2020**

1. **Zajistit vyrovnané hospodaření družstva v jednotlivých letech**

Díky výraznému poklesu úrokových sazeb dochází k nízkému zhodnocení finančních prostředků družstva, což se projevilo podstatným snížením finančních výnosů a negativním dopadem do hospodářského výsledku družstva. Pro zajištění vyrovnaného hospodaření družstva v budoucích letech bude třeba:

- K zajištění vyšších příjmu družstva dle možností rozvíjet doplňkové činnosti družstva jako jsou realitní činnost, spolupráce se společností Coop Therm s.r.o. při instalaci rozdělovačů topných nákladů a vodoměrů s dálkovým odečtem a zpracování dat z těchto měřidel, spolupráce s bankami při zajišťování úvěrů pro domy ve správě družstva, spolupráce se společenstvími vlastníků a jiných subjektů ve správě družstva při zajišťování čerpání dotací na modernizace, rekonstrukce a opravy domů.

Plnění: Došlo k jednání se společností Coop Therm s.r.o. a byla dohodnuto navýšení rozsahu spolupráce i výše odměny za služby zajišťované družstvem. Za rok 2020 byla z této aktivity dosažena částka ve výši 283,9 tis. Kč. Rovněž byly obnoveny smlouvy o spolupráci s bankami.

- Poskytovat půjčky z prostředků družstva na opravy a rekonstrukce domů s dobou splatnosti do maximálně deseti let.

Plnění: Půjčky jsou poskytovány průběžně, a to na základě uplatněných požadavků SVJ a jsou projednávány v představenstvu družstva. K 31.12.2020 činil stav poskytnutých půjček částku 36,7 mil. Kč, z toho v roce 2020 byly poskytnuty půjčky ve výši 6,2 mil. Kč.

- Vytvořit systém tvorby a čerpání rezerv ze zisku a tím kompenzovat výkyvy v dosaženém hospodářském výsledku v jednotlivých letech – k tomu nechat schválit na shromáždění delegátů příslušnou směrnici.

Plnění: Směrnice schválena na SD dne 25.5.2017. Plněno průběžně – tvorba a čerpání rezerv projednáváno v představenstvu a na SD v rámci projednání a schválení výroční zprávy o hospodaření za daný rok.

- Zvážit možnost vyššího zhodnocování části volných prostředků družstva prostřednictvím investičních fondů, a to i za cenu vyššího rizika návratnosti vložených investic.

Plnění: Prozatím rozhodnutím SD odmítnuto. V roce 2019 bylo představenstvem rozhodnuto uložit část volných prostředků na termínovaných vkladech s vyšší úrokovou sazbou a to takto:

Banka Creditas vklad 2,3 mil Kč na dva roky – ukončeno k 26.6.2020

Sberbank vklad 2,3 mil Kč na dva roky – ukončeno k 26.6.2020

Obnova těchto vkladů popřípadě zřízení dalších vkladů u bank nebylo realizováno z důvodů nízkých úrokových sazeb.

- Sledovat čtvrtletně v představenstvu družstva vývoj příjmů a nákladů, snažit se o minimalizaci nákladů a zvážit možnost snížení nákladů i úsporou počtu zaměstnanců družstva.
Plnění: Představenstvu družstva jsou čtvrtletně předkládány výsledky hospodaření.
- K náhradě výpadku příjmů z finančních výnosů připravit na shromáždění delegátů v roce 2018 návrh na zvýšení měsíčních příspěvků na činnost družstva (poplatku za správu jednotek) s rozvrstvením tohoto navýšení do dvou až tří let.
Plnění: Na SD konaném dne 24.5.2018 došlo na základě předložených písemných materiálů k navýšení měsíčního příspěvku (poplatku za správu jednotky) o 15,- Kč/měsíc s účinností od 1.1.2019 a o dalších 15,- Kč/měsíc od 1.1.2020. Toto navýšení poplatku za správu jednotky bylo dále projednáno a schváleno na zasedáních společenství vlastníků na podzim roku 2018 a bylo realizována v jednotlivých letech.
Na SD konaném dne 17.6.2020 bylo představenstvu uloženo připravit na jarní SD v roce 2021 výhled ekonomického vývoje do roku 2027 včetně návrhu případného dopadu do výše měsíčního příspěvku a poplatku za správu jednotek.

2. Údržbu areálu s ohledem na vývoj příjmů zaměřit pouze na odstranění případných závad

K zajištění tohoto úkolu:

- Pravidelně čtvrtletně provádět kontroly stavu objektů a ploch v areálu družstva, evidovat případná poškození a průběžně zajišťovat opravy.
- V představenstvu družstva pololetně projednávat plán oprav areálu a provádět jeho aktualizaci na základě zjištěného reálného stavu.
- Sledovat vývoj dotačních programů a v případě možnosti získání dotací na rekonstrukce objektů v areálu družstva zvážit možnost jejich čerpání.
- **Plnění:** Plán oprav je pravidelně projednáván v představenstvu družstva a jsou realizovány pouze nezbytné opravy. V roce 2020 bylo vynaloženo 240 tis Kč na nezbytné opravy a opravy vyvolané změnou nájemců nebytových prostor.
- Na rok 2021 jsou plánovány opravy v celkovém objemu 1.150 tis. Kč, kde největším nákladem bude oprava hydroizolace a doteplení střechy nad administrativní budovou s plánovaným nákladem 750 tis. Kč.

3. Dokončit personální obměnu zaměstnanců s ohledem na odchod stávajících zaměstnanců do důchodu

V průběhu první poloviny volebního období docílí důchodového věku čtyři zaměstnanci družstva (včetně předsedy představenstva, resp. ředitele). K zajištění rádného chodu družstva bude třeba provést postupně předání jednotlivých agend novým zaměstnancům, což si vyžádá určitého souběhu zaměstnanců. K zajištění tohoto úkolu:

- Vytvořit ze zisku rezervu na pokrytí zvýšených mzdových nákladů spojených se souběhem pracovních poměrů při předávání agend novým zaměstnancům.
- V představenstvu družstva i v návaznosti na bod č. 4. tohoto materiálu připravit a schválit postup při odchodu stávajícího předsedy představenstva, resp. ředitele, do důchodu.

Plnění: Průběžně je tvořena rezerva a její rozpouštění je prováděno v návaznosti na odchody zaměstnanců do důchodu. Informace o stavu a čerpání jsou předkládány představenstvu družstva a SD v rámci roční výroční zprávy o hospodaření. Ze zisku roku 2019 bylo do této rezervy přiděleno 365 676 Kč s tím, že dosáhla celkové výše 600 tis. Kč. V roce 2020 bylo z této rezervy čerpáno 63 463 a na SD bude předložen návrh na doplnění této rezervy ze zisku za rok 2020 o stejnou částku tak, aby zůstatek činil i nadále 600 tis. Kč.

4. S konečnou platností na návaznosti na vývoj legislativy dořešit souběh funkce předsedy představenstva a výkonu práce ředitele družstva

Prozatím neexistuje jednoznačný právní výklad o tom, zda může předseda představenstva souběžně pracovat jako zaměstnanec družstva s pracovní náplní ředitele. Očekává se, že toto bude řešeno v návaznosti na usnesení ústavního soudu v první polovině funkčního období a konečnému rozhodnutí bude pak třeba přizpůsobit i systém vedení družstva. K tomuto bude třeba:

- Sledovat vývoj legislativy a na základě konečného stanoviska připravit návrh řešení.
- V představenstvu družstva vybrat z možných variant a rozhodnout o konečném způsobu řešení souběhu funkce předsedy představenstva a ředitele v návaznosti na platný právní výklad. O tomto rozhodnutí následně informovat nejbližší shromáždění delegátů.

Plnění: V průběhu roku pak bylo rozhodnuto o rozdělení funkce předsedy a ředitele družstva. Na základě výběrového řízení jmenovalo představenstvo družstva do funkce ředitele Ing. Michaelu Šmídovou a Ing. Zdeněk Štursa dále vykonává funkci předsedy představenstva jako neuvolněný funkcionář na základě smlouvy o výkonu funkce. Tato změna byla realizována k 1.1.2020.

5. Řešit ve spolupráci s jednotlivými společenstvími vlastníků a jinými subjekty ve správě družstva výskyt řas a plísni na zateplených fasádách domů

Vzhled fasád domů se každým rokem zhoršuje a řasy a plísni mohou narušovat povrch omítek a tím i snižovat jejich celkovou životnost. Na většině domů je již společenství vlastníků s právní subjektivitou, a tak o případných opravách domů musí být rozhodováno na zasedáních společenství vlastníků, obdobně i na členských schůzích jiných subjektů ve správě družstva. Družstvo jako správce může společenstvím vlastníků či jiným subjektům předkládat pouze návrhy a doporučení k řešení. K zajištění tohoto úkolu je třeba:

- Sledovat vývoj technologií k odstranění řas a plísni se zaměřením na takové, které zajistí bezchybný stav na dobu delší jak pět let. O těchto technologických informovat statutární orgány společenství vlastníků či jiných subjektů.
- Spolupracovat s těmi statutárními orgány, které projeví zájem o odstranění řas a plísni při výběru technologií a dodavatelů.
- Získávat zkušenosti z jiných bytových družstev o výsledcích již dříve provedených sanací řas a plísni a o životnosti provedených opatření tou kterou technologií. S výsledky seznamovat statutární orgány společenství vlastníků či jiných subjektů.

Plnění: V průběhu roku 2018 byla odbornými organizacemi zpracována metodika posuzování a vyhodnocování napadení fasád domů. Na základě iniciativy družstva požádal předseda SČMBD v Praze MMR o možnost vypsání dotačního programu na odstraňování řas a plísni z fasád domů. Prozatím tento požadavek nebyl ze strany ministerstva akceptován. Zkušebně došlo v roce 2018 na dvou domech ve správě družstva k aplikaci nátěrů s využitím nových nanotechnologií.

V roce 2020 byla realizována oprava fasády bytového domu Wolkerova 2 – 4, Žďár nad Sázavou s nákladem 1.870 tis. Kč.

6. Sledovat možnost čerpání dotací na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů a spolupracovat se společenstvími vlastníků či jinými subjekty ve správě družstva při zpracování eventuálních žádostí o dotace a jejich čerpání

K zajištění tohoto úkolu:

- Sledovat průběžně vývoj dotačních programů a o možnosti zapojit se do nich informovat ty statutární orgány společenství vlastníků a jiné subjekty, kterých by se případné dotace mohly týkat.
- Spolupracovat v případě zájmu statutárního orgánu společenství vlastníků či jiných subjektů za předem dohodnutých podmínek při zpracování žádostí o dotace, výběru dodavatele a případně i banky na zajištění potřebných financí na rekonstrukci.
- Uplatnit u SČMBD požadavek na zvýšení objemu prostředků na dotace na bezbariérový přístup a zřízení nových výtahů, a to s ohledem na rozsah podaných žádostí od roku 2017.
- Uplatnit u SČMBD požadavek na vytvoření nového dotačního programu na sanaci řas a plísni na domech.

Plnění: V rámci dotačních programů byly v roce 2017 v rámci programu IROP poskytnuty dotace na rekonstrukce domů Dolní 32-36 a Okružní 28-32 v celkové výši 1 940 tis. Kč a v rámci programu Bytové domy bez bariér (dále jen Bez bariér) pak dotace ve výši 1 509,9 tis. Kč pro domy Pelikánova 34 a Pelikánova 51. V roce 2018 byla v rámci programu IROP realizována rekonstrukce domu Libušínská 26-30 s předpokládanou dotací ve výši 2 345 tis. Kč. V rámci programu Bez bariér byly podány žádosti pro pět domů, které ale s ohledem na nedostatek peněz nebyly do programu zařazeny. Proto byly uplatněny znovu v roce 2019. V rámci programu IROP byla v roce 2019 uplatněna žádost na rekonstrukci domu Brodská 51-55 s předpokládanou dotací 2 325 tis Kč. Dále byla poskytnuta dotace na realizaci výtahů v domě Štursova 18 ve výši 624 tis Kč a v domě Štursova 11 ve výši 624 tis Kč.

V roce 2020 v rámci programu Bytové domy bez bariér byly podpořeny bytové domy Haškova 20-38 a Špálova 31, Žďár nad Sázavou dotacemi ve výši 4.391 tis. Kč a 627 tis. Kč.

7. Přizpůsobit systém havarijních oprav nové situaci, tj. vzniku samostatných společenství vlastníků jednotek

Smlouva na zajištění havarijní služby pro potřeby bytových domů družstva byla v minulosti uzavřena mezi družstvem a firmou Pamex s.r.o., Žďár nad Sázavou. Mezitím došlo ke vzniku samostatných společenství

vlastníků s právní subjektivitou, na které se uvedená smlouva nevztahuje, a proto bude třeba uzavřít smlouvy nové. Ke splnění tohoto úkolu:

- Projednat se společností Pamex s.r.o., Žďár nad Sázavou, popřípadě i s dalšími společnostmi, podmínky možné spolupráce při zajišťování havarijních oprav pro společenství vlastníků a jiných subjektů ve správě družstva a předložit k podpisu případné smlouvy k zajištění této služby.

Plnění: V roce 2019 byla podepsána nová smlouva o zajišťování havarijní služby firmou Pamex s.r.o., která byla na základě požadavku dodavatele a praktických zkušeností upravena tak, že nadále jsou zajišťovány pouze opravy rozvodů vody, kanalizačních rozvodů a ústředního vytápění.

8. Průběžně sledovat vývoj legislativy a přizpůsobovat mu znění stanov a vnitřních předpisů jak družstva, tak i společenství vlastníků jednotek či jiných subjektů ve správě družstva

K zajištění tohoto úkolu:

- Sledovat vývoj legislativy zejména v oblasti novel a výkladu zákona o obchodních korporacích, nového občanského zákoníku a dalších právních předpisů a případným změnám přizpůsobit stanovy nebo i další vnitřní předpisy družstva.
- Sledovat vývoj legislativy zejména v oblasti novel a výkladu zákona o obchodních korporacích, nového občanského zákoníku a dalších právních předpisů a případným změnám přizpůsobit stanovy nebo i další vnitřní předpisy společenství vlastníků a dalších subjektů ve správě družstva, tyto návrhy na změnu vnitřních předpisů předložit k projednání a schválení na pravidelných podzimních zasedáních společenství vlastníků.
- Využívat metodických pokynů a vzorů zpracovaných SČMBD a tyto uplatňovat v rámci družstva či společenství vlastníků či jiných subjektů ve správě družstva.

Plnění: Úkol je plněn průběžně. V návaznosti na Nařízení Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č. 2016/679 ze dne 27.4.2016 byla k zajištění ochrany osobních údajů představenstvem družstva schválena směrnice č.132/2018, která je průběžně naplňována. Obdobná směrnice byla zpracována pro potřeby společenství vlastníků, které ji projednaly a schválily na svých zasedáních na podzim roku 2018.

V návaznosti na novou právní úpravu ČR v oblasti zpracování osobních údajů danou zákonem č.110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, zákonem č. 111/2019 Sb. a ust. § 13c) odst. 1. písm. c) zákona č. 133/2000 Sb., zákon o evidenci obyvatel, došlo v roce 2019 k novelizaci těchto dokumentů. V průběhu roku 2021 se předpokládá schválení změny stanov družstva a společenství vlastníků, případně i smlouvy o správě domu a pozemku či směrnic, a to v návaznosti na novely zákonů č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

9. Průběžně přizpůsobovat prohlášení vlastníka bytových domů jak novému legislativnímu vývoji a judikatuře, tak ostatním změnám

Prohlášení vlastníka by mělo odpovídat reálnému stavu domu. V posledních letech došlo na řadě domů k rekonstrukcím a modernizacím (např. zřízeny nové lodžie, nové výtahy, apod.). Může docházet i změně v určení společných částí a společných částí určených k výlučnému užívání vlastníku jednotky. Tento nový stav by měl být zachycen v prohlášení vlastníka. Zpracování vlastních změn se nezdá být ani tak složité, jako zřejmě bude vlastní schvalovací proces, zejm. souhlas se změnou prohlášení vlastníka ze strany osoby, které vázne na jednotce věcné právo či souhlas všech změnou prohlášení vlastníka dotčených vlastníků jednotek.

K zajištění tohoto úkolu:

- Ve spolupráci s katastrálním úřadem a SČMBD si upřesnit podmínky a pravidla pro schvalování změn prohlášení vlastníka, popřípadě iniciovat prostřednictvím SČMBD takové změny v legislativě, aby byl proces schvalování změn prohlášení vlastníka reálný a realizovatelný.
- S dotčenými statutárními orgány společenství vlastníků projednat případný zájem o zpracování změny prohlášení vlastníka, jakož i podmínky pro zpracování této změny a v případě zájmu připravit a realizovat takovéto změny.

Plnění: Prozatím nebylo přistoupeno k širší realizaci. Změny prohlášení vlastníka jsou realizovány pouze v návaznosti na stavební a jiné změny domu, resp. jednotek, v souvislosti s nutností vyhotovit smlouvu o výstavbě při rozšíření jednotek či vzniku nových jednotek ze společných částí např. půdního prostoru apod., anebo v souvislosti s koupí či prodejem souvisejících pozemků či v souvislosti s jinými změnami. I přes změnu hlasovacích kvót pro uzavření dohody o změně prohlášení vlastníka a odstranění duplicitního hlasování o změně prohlášení vlastníka na shromáždění SV, je proces uzavření dohody o změně prohlášení vlastníka velice komplikovaný (z důvodu: změna vlastníků v průběhu procesu schvalování dohody, dědická řízení, exekuční řízení, souhlasy osob s věcnými právy váznoucími na jednotkách, při realizovaných změnách prohlášení

vlastníka se zpravidla mění spoluvlastnický podíl na jednotkách, tudíž je stejně vyžadován souhlas 100% vlastníků jednotek apod.). Předseda představenstva otevřel tuto problematiku na poradě předsedů bytových družstev v rámci Moravy s tím, že se prozatím touto problematikou žádné družstvo nezabývá.

10. Průběžné sledování legislativy ohledně exekucí a insolvenčního vztahu k družstevnímu podílu a k jednotkám

K zajištění tohoto úkolu:

- Sledovat vývoj legislativy zejména v oblasti novel a výkladu zákona o obchodních korporacích, nového občanského zákoníku, občanského soudního řádu, exekučního řádu, insolvenčního zákona a dalších právních předpisů a případným změnám přizpůsobit postup při vymáhání pohledávek vůči členům družstva, resp. členům společenství vlastníků či jiných subjektů ve správě družstva, a to včetně změny způsobu účtování družstva o jednotlivých měsíčních platbách za užívání družstevního bytu a nebytového prostoru, resp. způsobu účtování společenství vlastníků o jednotlivých měsíčních platbách za užívání jednotky.
- Sledovat vývoj legislativy zejména v oblasti novel a výkladu zákona o obchodních korporacích, nového občanského zákoníku, občanského soudního řádu, exekučního řádu, insolvenčního zákona a dalších právních předpisů a případným změnám přizpůsobit stanovy nebo i další vnitřní předpisy společenství vlastníků a dalších subjektů ve správě družstva, tyto návrhy na změnu vnitřních předpisů předložit k projednání a schválení na pravidelných podzimních zasedáních společenství vlastníků a jiných subjektů ve správě družstva.
- Využívat metodických pokynů a vzorů zpracovaných SČMBD a tyto uplatňovat v rámci družstva či společenství vlastníků či jiných subjektů ve správě družstva.
- Zpracovat směrnici k upřesnění postupu zaměstnanců družstva při sledování návrhů na insolvenci a exekuci na nájemce družstevních bytů a vlastníky jednotek.

Plnění: Došlo ke změně legislativy, která umožňuje získat v případě exekuce až 10 % z ceny na krytí dluhů vůči společenství vlastníků jednotek. Bylo zpracována a v představenstvu družstva dne 5.12.2017 projednáno nové opatření předsedy představenstva k řešení exekucí a insolvencí. Doposud nedošlo v praxi družstva k tomu, že by byly získány jakékoli prostředky v rámci proběhlých exekucí či insolvenčních řízení.

11. Více využívat nových možností v oblasti informatiky a elektronické korespondence ve vztahu k nájemcům bytů a vlastníkům jednotek

Nová verze programu Anasoft a.s. umožňuje prostřednictvím portálu poschodech.cz poskytovat nájemcům a vlastníkům řadu informací, týkajících se domu i bytu včetně elektronického zasílání předpisu měsíčních záloh a jejich vyúčtování. Větší zapojení do tohoto systému umožní rychlejší poskytování informací uživatelům spravovaných domů, bytů a jednotek a může vést i k úspoře nákladů.

K zajištění tohoto úkolu:

- Každoročně v počátku roku s rozesíláním vyúčtování měsíčních záloh realizovat reklamní kampaň s cílem dosáhnout většího počtu uživatelů přihlášených na portál poschodech.cz.
- Průběžně zveřejňovat na portálu vnitřní předpisy a zápisu ze zasedání jednotlivých společenství vlastníků či jiných subjektů ve správě družstva.
- V průběhu roku odzkoušet systém rozesílání vyúčtování a předpisů jednotlivým uživatelům prostřednictvím uvedeného portálu a v následujících letech tento systém využívat.

Plnění: S předpisem na rok 2018 byl všem nájemcům a vlastníkům zaslán přístupový kód k možnému přihlášení se na portál poschodech.cz. Propagace tohoto portálu byla realizována i na podzimních zasedáních SV v roce 2018. Postupně jsou na portálu zveřejňovány jak vnitřní předpisy jednotlivých společenství vlastníků, tak i zápisu ze zasedání společenství vlastníků v jednotlivých letech. Na základě odzkoušení jsou dnes všem zaregistrovaným zaslány prostřednictvím tohoto portálu jak předpisy záloh, tak i jejich vyúčtování. Aktuálně evidujeme 1146 registrovaných uživatelů, tj. 23,76 %.

Společně s předpisem měsíčních zálohových plateb na rok 2021 byl všem nájemcům a vlastníkům zaslán formulář k vyjádření souhlasu s elektronickým doručováním písemností. Aktuálně evidujeme 1119 takovýchto souhlasů.

1. Údržba, opravy a provoz bytů a domů

V průběhu roku 2020 zajistila ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo Žďár nad Sázavou ve spolupráci se společenstvími vlastníků (a zástupci bytových domů – domovníky) prostřednictvím zhotovitelských firem provedení níže specifikovaných významných akcí v oblasti oprav, údržby a modernizace spravovaného bytového fondu (domy ve vlastnictví družstva nebo, ve spolu vlastnictví družstva nebo v jeho správě).

Do této pasáže zprávy o hospodaření jsou rovněž zařazeny některé akce, které byly na základě rozhodnutí vlastníků realizovány na bytových domech SVJ s právní subjektivitou s minimálním podílem spolupráce pracovníků družstva. Některé (i rozsáhlé a významné) akce zajištěné výhradně společenstvími vlastníků v přehledu realizovaných oprav bytových domů nemusí být uvedeny, neboť družstvo neobdrželo dokumentaci se specifikací provedeného díla.

- generální opravy střešní krytiny – hydroizolace**

- dům Štursova 7 – stř. 459 – zhotovitel RUBER VÁCLAV, Žďár nad Sázavou – generální oprava střešního pláště,
- dům Libušínská 2-14, Žďár n. S. – stř. 454 – zhotovitel Petr Novák – STŘECHY SLAVONIA, Praha – generální oprava střešního pláště

Mimo uvedených generálních oprav střešní krytiny byly na bytových domech provedeny kontroly stavu střešních povrchů po předchozích generálních opravách realizovaných v uplynulých letech - byly preventivně odstraněny zjištěné nedostatky a zajištěny případné opravy místního zatékání.

Na odstranění zjištěných nedostatků a závad se podílely zejména firmy RUBER VÁCLAV, Žďár n. S. a dále Petr Novák – STŘECHY SLAVONIA, Praha.

V rámci péče o střechu doporučujeme zamezit přístupu cizím osobám a tím minimalizovat pohyb po střeše. Dále provádět pravidelnou prohlídku střešního pláště nejlépe 2x ročně.

- opravy zdravotně technických instalací**

- dům U Taferny 3, Žďár n. S. – stř. 523 – zhotovitel WASSER-MONT divize Sádrokartony Žďár s.r.o. – výměna ležatého odpadního potrubí

V průběhu roku 2020 byly na zdravotně technických instalacích bytových domů spravovaných družstvem prováděny zejména opravy vzniklých havarijních situací a byly preventivně odstraňovány nedostatky zjištěné na armaturách a potrubních částech rozvodů teplé a studené vody. Opravy ve většině případů zajišťovaly pracovníci firem PAMEX ŽĎÁR s.r.o., IWA spol. s r.o. a Jaroslav Prokeš.

U řady bytových domů byly v roce 2020 provedeny výměny vodoměrů s prošlou dobou ověření platnosti stanoveného měřidla (výměny prováděly nejčastěji firmy PAMEX ŽĎÁR s.r.o. a IWA spol. s r.o.), byly ve větší míře osazovány i vodoměry s rádiovým přenosem dat. Dále byly provedeny další dílčí opravy či výměny částí kanalizačních stoupaček, rozvodů studené i teplé vody a došlo k vyřešení řady havarijních situací vzniklých zejména netěsnostmi spojů potrubí (řešeno havarijní službou firmy PAMEX ŽĎÁR s.r.o.) či ucpáním kanalizace (řešily především firmy PAMEX ŽĎÁR s.r.o. a JIŘÍ HORKÝ - ROJET případně i s kamerovým vyhodnocením stavu).

Stav systémů pro dodávku studené a teplé vody do bytů a systémů pro odvod odpadních vod je na technicky přijatelné úrovni. V případě ležatých rozvodů domovní kanalizace doporučujeme jejich preventivní pravidelné prohlídky a čištění.

- **opravy systémů pro vytápění a instalace poměrových měřičů tepla pro vytápění**

- dům Trnková 9, Žďár n. S. – stř. 547 – zhotovitel IWA spol. s r.o., Žďár n. S. – výměna zdroje tepla, úpravy rozvodu ústředního vytápění, plynoinstalace, kanalizace, vodoinstalace a elektroinstalace v kotelně,
- dům Rybářská 4, Žďár n. S. – stř. 657 – zhotovitel MEGATOP s.r.o., Žďár n. S. – výměna zdroje tepla, úpravy rozvodu ústředního vytápění, plynoinstalace, kanalizace, vodoinstalace a elektroinstalace v kotelně

Dodávky tepla pro vytápění a dodávky teplé vody jsou u většiny spravovaných bytových domů uskutečňovány prostřednictvím objektových horkovodních předávacích stanic, což zjednoduší řešení případných problémů v zajištění dodávek tepla a teplé užitkové vody (TUV) do bytů.

K poruchám těchto zařízení dochází ojediněle, a to v případech selhání regulačních prvků stanice nebo čerpadel. K velmi častým poruchám dochází na cirkulačních čerpadlech TUV. Řešením těchto stavů se zabývaly firmy Be & Pe, s.r.o., PAMEX ŽDÁR., IWA spol. s r.o. a rovněž dodavatel tepelné energie – firma SATT a.s. V průběhu roku 2020 byly v domovních výměníkových stanicích prováděny preventivní servisní úkony na deskových výměnících a bezpečnostních prvcích těchto soustav, byly prováděny související revize tlakových nádob a následné odstraňování zjištěných závad.

Pro poměrové rozdělování nákladů na dodávku tepla pro vytápění mezi bytové jednotky družstvo (jako vlastník, spoluвлastník a správce bytových domů) využívá rozúčtovací systém a materiál dodávaný společností COOP THERM s.r.o., Jindřichův Hradec.

ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo provádí na základě smlouvy o spolupráci uzavřené se společností COOPTHERM s.r.o. Jindřichův Hradec servis, nové instalace poměrových měřičů a vypracovává vyúčtování pro domy spravované družstvem, dále pro část bytových domů družstva VRCHVINA, stavební bytové družstvo v Novém Městě na Moravě a pro společenství vlastníků vzniklých v bytových domech z bytového fondu Města Žďár n. S. a spravovaných firmou PAMEX – správa domů a bytů, s.r.o.

- **úpravy a opravy společných televizních antén (STA)**

Úpravy, opravy a případná rozšíření systémů společných televizních antén zajišťovaly pro SBD i v roce 2020 spolehlivě firmy Martin Švanda - EXAMITE, Ing. Jan Brůna, FORCOMP a STARSAT. V tomto roce byla dokončena úprava systémů STA pro příjem v novém standardu DVB-T2.

- **zateplení stěn, stropů, střech a sanace obvodových pláštů panelových a cihlových domů**

V roce 2020 rovněž pokračovaly práce související se snižováním tepelné náročnosti bytových domů.

Některá společenství vlastníků s právní subjektivitou připravovala v roce 2020 realizaci zateplení svých domů vlastní iniciativou – družstvo u několika akcí plnilo pouze roli konzultanta ve finančních a technických otázkách.

- dům Štursova 18, Žďár n. S. – stř. 449 – zhotovitel FASÁDY KAŠPÁREK s.r.o., Žďár n. S. – zateplení štítů a soklu domu,
- dům Nižkov 136 – stř. 467 – zhotovitel FASÁDY KAŠPÁREK s.r.o., Žďár n. S. – zateplení štítů domu, oprava lodžií, vstupního schodiště a výměna sklepních oken,
- dům U Taferny 6, Žďár n. S. – stř. 519 – zhotovitel FASÁDY KAŠPÁREK s.r.o., Žďár n. S. – zateplení štítů domu,

- dům U Taferny 3, Žďár n. S. – stř. 523 – zhotovitel KÖNIG CZ, spol. s r.o., Žďár n. S. – zateplení štitů domu,
- dům Mírová 44, Velké Meziříčí – stř. 618 – zhotovitel Karel Koudela, Velké Meziříčí – zateplení soklu, oprava zadního vstupu do domu,

- **opravy hydroizolací**

- dům Novoměstská 11, Žďár n. S. – stř. 517 – zhotovitel Ing. Josef Pitka – STAKO – odvodnění spodní stavby domu a oprava svislé hydroizolace domu,
- dům Žitná 17, Žďár n. S. – stř. 548 – zhotovitel Ing. Josef Pitka – STAKO – oprava svislé hydroizolace domu,

- **rekonstrukce výtahů a jejich částí, výstavba nových výtahů**

- dům Vančurova 1,3,5, Žďár n.S. – stř. 635 – zhotovitel VERTIK s.r.o., Žďár n. S. – výstavba nového hydraulické výtahu s využitím dotace z podprogramu BEZBARIÉRY,
- dům Špálova 31, Žďár n. S. – stř. 450 – zhotovitel VERTIK s.r.o., Žďár n. S. – výstavba nového hydraulické výtahu s využitím dotace z podprogramu BEZBARIÉRY,
- dům Haškova 20-38, Žďár n. S. – stř. 432 – zhotovitel VERTIK s.r.o., Žďár n. S. – výstavba nového hydraulické výtahu s využitím dotace z podprogramu BEZBARIÉRY,

Servisní společnosti VERTIK s.r.o. Žďár nad Sázavou, VÝTAHY s.r.o., Velké Meziříčí a OTIS a.s., Brno zajišťují na základě uzavřených smluv bezpečný provoz modernizovaných výtahů.

Zásadní bezpečnostní rizika vyhodnocená a přesně specifikovaná na výtazích ve spravovaných bytových domech při posledních inspekčních prohlídkách byla již zcela odstraněna.

- **opravy balkonů, zasklení**

V průběhu roku 2020 byly provedeny opravy balkonů v těchto domech:

- dům Černý Vršek 794, 795, Bystřice n. P. – stř. 585 – zhotovitel firma Radim Švoma, Žďár n. S. – zasklení lodžií,
- dům Revoluční 29, 31, Žďár n. S. – stř. 656 – zhotovitel TOMIreko, s.r.o., Třebíč – vybudování nových železobetonových lodžií
- dům Nová 16, Žďár n.S. – stř. 665 – zhotovitel firma Jiří Mička Zámečnický servis M, Nové Město n. M. – nahrazena stávajících balkónů novými,
- dům Purkyňova 13, Žďár n.S. – stř. 460 – zhotovitel firma Pavel Chromý, Žďár n. S. – nátěr stávajících balkónů,
- dům Vojnův Městec 30, – stř. 554 – zhotovitel Happy stavby s.r.o., Žďár n. S. – oprava stávajících balkónů.

- **výměny oken a dveří**

V průběhu roku 2020 byly v bytových domech (v rámci zateplení obvodových pláštů a zlepšování funkce společných částí stavby) vyměněny okna ve společných částech bytových objektů nebo dokončeny výměny oken v bytech, sklepních prostorách, ve schodištích a rovněž ve strojovnách výtahů. Dále byly měněny vstupní stěny, vchodové dveře do objektů. Nově osazené výplně byly vyrobeny z plastu, dřeva nebo hliníku.

Výrobu a dodání otvorových výplní zajistily následující firmy:

- PKS OKNA a.s.,
- PLASTIKOV s.r.o.,
- SEPOS, spol. s r.o. ,
- STAVOPROJEKTA stav. Firma, a.s.,
- WINDOW HOLDING a.s.,
- Seidler s.r.o.,
- OKNA BYSTŘICE, s.r.o.

- **oprava společných částí staveb, vstupů, schodišť, okapové chodníky, malířské práce, komíny, realizace vnitřních dlažeb a obkladů, drobné stavební práce atd.**

Práce tohoto charakteru zajišťovaly pro SBD a SVJ především firmy FASÁDY KAŠPÁREK s.r.o., Pavel Chromý, OLEX, Ing. Josef Pitka – STAKO, KOMSTAV Profi s.r.o., Aleš Ostrejš Podlahářství a další firmy.

- **opravy vzduchotechniky**

- dům Švermova 10-12, Žďár n. S. – stř. 423 – zhotovitel VERTIK s.r.o., Žďár n. S. – náhrada nefunkčních střešních ventilačních jednotek novými,

- **Opravy elektroinstalace, výměny domácích telefonů a zvonkových tabel:**

Opravy elektroinstalace ve společných částech bytových domů (i v bytových jednotkách) a opravy závad zjištěných při periodických revizích (elektroinstalací a hromosvodů) zajišťovaly v průběhu roku 2020 zejména firmy Jiří Gemrot, Petr Dvořák, Miroslav Šrámek, Karel Procházka, Pavel Šimek, VERTIK s.r.o. a jiné.

Mimo uvedených prací s charakterem generálních oprav a rekonstrukcí byly družstvem zajišťovány v průběhu roku 2020 zásahy s cílem odstranit řadu havarijních situací na společných částech bytových domů nebo i v bytech našich členů (nájemců bytů i jejich vlastníků) – zejména na systémech dodávek tepla, TUV, systémech elektroinstalace (včetně zvonků, osvětlení schodišť a společných prostorů, systémů dorozumívacích zařízení, přístupových prvků do domů, vzduchotechniky, společných televizních antén), systémech zdravotní techniky (kanalizace, rozvody vody) atd.

2. Správa bytů a členové

Údaje z členské evidence družstva k 31. 12. 2020:

	2020	2019	2018	2017
Počet členů družstva	3 169	3 197	3 245	3 282
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové				
- s přiděleným bytem nebo nebytovým prostorem	1 155	1 243	1 320	1 411
- vlastníci bytů převedených družtvem	1 869	1 815	1 790	1 746
- ostatní členové (např. nebydlící fyz. osoby)	145	139	135	125
- ostatní členové (právnické osoby)	0	0	0	0
- vlastníci bytů převedených družtvem, kteří nejsou členy družstva	725	687	637	590
Počet vyloučených členů pro neplnění členských povinností	8	8	8	9
Počet převodů člen.práv a povinností spojených s nájmem bytu	29	38	33	36
Počet družstvem schválených pronájmů bytů nebo jejich částí	30	35	43	64

K 31. 12. 2020 družstvo spravovalo:

	2020	2019	2018	2017
Počet družstevních domů (ve výlučném vlastnictví SBD)	2	3	5	6
Z toho – panelových domů a blokopanelových domů	0	1	3	3
Počet domů, kde je družstvo spoluвлastníkem	191	195	196	196
Počet bytů převedených družstvem do vlastnictví	2 660	2 572	2 501	2 408
Počet bytů ve vlastnictví družstva	1 184	1 272	1 348	1 441
Počet bytů převzatých nově do správy	946	856	755	755
Celkový počet bytů ve správě družstva	4 790	4 700	4 604	4 524
Počet garáží v družstev. domech a samostat. objektech	66	71	74	79
Počet domů, které družstvo po převedení do vlastnictví, nespravuje	58	58	57	57
Počet bytů, které družstvo po převedení do vlastnictví, nespravuje	149	149	142	142
Počet právnických osob, pro které družstvo provádí správu	168	162	157	153
Počet společenství vlastníků, kde družstvo vykonává funkci statutárního orgánu	60	58	57	54

3. Informace o vlivu COVID-19 (koronavirus) z pohledu nepřetržitého trvání družstva

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí.

Činnost družstva byla v roce 2020, od března do konce roku, ovlivňována přijatými na vládními opatřeními, především těmi, která omezovala volný pohyb osob. Na vládní opatření vedení družstva operativně reagovalo přijatými preventivními opatřením (prevence, ochranné pomůcky, režim práce, hygiena, styk se členy, klienty a smluvními stranami).

Ke dni zpracování Výroční zprávy o činnosti a hospodaření družstva (3.5.2021) je možno konstatovat, že u družstva nedošlo, při srovnání s předchozími roky, k poklesu obratu a výpadkům tržeb v souvislosti s preventivními opatřeními.

Představenstvo i vedení družstva vyhodnotilo dopady COVID-19 na aktivity a podnikání družstva a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržité doby trvání podniku a družstvo bude nadále schopno pokračovat ve své činnosti.

4. Návrh na rozdelení zisku za rok 2020

Představenstvo předkládá shromáždění delegátů následující návrh na rozdelení čistého zisku:

Nerozdelený zisk z předchozích let (k 31. 12. 2020)	263 457,68 Kč
Hospodářský výsledek za rok 2020 (zisk dosažený za účetní období roku 2020)	314 683,76 Kč
Nerozdelený zisk k 31. 12. 2020	578 141,44 Kč

Se přiděluje:

1. do statutárního fondu bytového hospodářství (příjmy z pronájmů ploch umístěných na některých bytových domech)..... 21 201,00 Kč
2. členům vlastníkům na zvýšení jejich stálých záloh (příjmy z pronájmů ploch umístěných na některých bytových domech)..... 14 577,40 Kč
3. do sociálního fondu 200 000,00 Kč

Nerozdelený zisk **342 363,04 Kč**

Ponecháno k rozdelení do dalších let.

V položce 1. a 2. je navrženo přidělení zisku z pronájmů ploch členům vlastníkům do dlouhodobé zálohy, členům nájemcům do statutárního fondu bytového hospodářství, na kterých se pronajaté plochy nachází.

R o z v a h a k 31. 12. 2020**AKTIVA:**

	31. 12. 2020 (tis. Kč)	31. 12. 2019 (tis. Kč)
A. POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ VLASTNÍ KAPITÁL	665	665
B. DLOUHODOBÝ MAJETEK	350 320	375 116
I. Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
II. Dlouhodobý hmotný majetek	323 483	345 108
III. Dlouhodobý finanční majetek	26 837	30 008
C. OBĚŽNÁ AKTIVA	116 656	105 852
I. Zásoby	0	0
II.1. Dlouhodobé pohledávky	48 046	49 125
II.2. Krátkodobé pohledávky	2 559	3 253
IV. Peněžní prostředky	66 051	48 012
D. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	1 666	5 915
AKTIVA CELKEM	469 307	482 086

PASIVA:

	31. 12. 2020 (tis. Kč)	31. 12. 2019 (tis. Kč)
A. VLASTNÍ KAPITÁL(I.+II.+III.+IV.+V.)	329 154	347 603
I. Základní kapitál	1 584	1 598
II. Ážio a kapitálové fondy	303 843	322 457
a) Členské podíly na výstavbu bytových domů	56 493	60 258
b) Základní fond družstevní výstavby	247 350	262 199
c) Oceňovací rozdíly – cenné papíry	0	0
III. Fondy tvořené ze zisku	23 141	23 059
a) Nedělitelný fond	21 274	21 274
b) Ostatní fondy	1 867	1 785
IV. Výsledek hospodaření minulých let	263	89
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období	315	400
B.+C. CIZÍ ZDROJE	140 031	133 575
B. Rezervy	5 443	4 068
a) Zákonná rezerva na opravu HIM (areálu SBD)	675	0
b) Ostatní rezervy	4 768	4 068
C. Závazky	134 588	129 507
C.I. Dlouhodobé závazky	68 264	70 897
a) Dlouhodobé zálohy na opravy (na byty v majetku vlastníků)	11 278	10 840
b) Dlouhodobé zálohy na opravy (na byty v majetku družstva)	35 307	33 375
c) Bank. úvěry dlouhodobé na výstavbu bytových domů	14 178	16 328
d) Bank. úvěry dlouhodobé na opravy bytových domů	6727	9 582
e) Ostatní dlouhodobé závazky - kauce	119	120
f) Závazek k vyloučeným členům	655	652
C.II. Krátkodobé závazky	66 324	58 610
a) Závazky z obchodního styku	252	- 24
b) Závazky vůči bývalým členům	0	0
c) Závazky vůči zaměstnancům	631	765
d) Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	346	381
e) Závazky vůči státu (daně, dotace)	187	237
f) Jiné závazky	62 815	54 618
g) Krátkodobé přijaté zálohy	1 965	2 633
h) Dohadné účty pasivní	136	0
i) Bank. úvěry krátkodobé na opravy bytových domů	0	0
D. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	122	908
PASIVA CELKEM (A+B+C+D)	469 307	482 086

Výkaz zisků a ztrát k 31. 12. 2020

		Bytové družstvo celkem 2020 (tis.Kč)	Z toho:		SBD celkem 2019 (tis. Kč)
			Samosprávy (tis.Kč)	ostatní činnost (tis.Kč)	
1.	Tržby a výnosy	19 208	738	18 470	17 938
2.	Spotřeba materiálu a energie	1 428	0	1 428	1 390
3.	Náklady na služby	10 478	8 841	1 637	10 714
4.	Osobní náklady[-]	13 756	42	13 714	13 544
5.	Ostatní provozní výnosy[+]	9 636	9 127	509	9 505
6.	Ostatní provozní náklady[-]	2 517	733	1 784	923
7.	Úpravy hodnot v provozní oblasti[-]	988	0	988	997
8.	PROVOZNÍ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK (ř.1-ř.2-ř.3-ř.4+ř.5-ř.6-ř.7-ř.8)	-323	249	-572	-125
9.	Výnosy z ostatního dlouhod. finančního majetku	280	0	280	233
10.	Výnosové úroky	68	0	68	32
11.	Nákladové úroky	495	495	0	685
12.	Ostatní finanční výnosy	964	308	656	1122
13.	Ostatní finanční náklady	171	18	153	177
14.	FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	646	-205	851	525
15.	VÝSLEDEK HODPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM (ř. 13 – ř. 14)	323	44	279	400
16.	Daň z příjmů za běžnou činnost	8	8	0	0
17.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PO ZDANĚNÍ (ř. 15 – ř. 16)	315	36	279	400
18.	Výsledek hospodaření za účetní období	315	36	279	400
19.	Čistý obrat za účetní období	30 156	10 173	19 983	28 830

Doplňující informace ke zpracování výkazů a komentářů roční účetní závěrky roku 31. 12. 2020

A. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Roční účetní závěrka za účetní období roku 2020 byla sestavena podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví. Některé údaje ve zprávě o hospodaření jsou rozděleny tak, aby bylo možno odděleně posoudit hospodaření bytových domů a hospodaření v rámci ostatní činnosti družstva.

SBD nemá žádným právním předpisem stanovenu povinnost mít roční účetní závěrku ověřenou auditorem. Představenstvo družstva rozhodlo od roku 2020 audit neprovádět.

„**Tisíce korun českých** je v následujícím textu vyjádřeno zkratkou „**tis. Kč.**“ Číselné údaje obsažené v tabulkách komentáře k rozvaze, výkazu zisků a ztrát jsou uvedeny v tisících „**tis. Kč.**“.

B. VYSVĚTLIVKY K BILANČNÍM METODÁM A ZPŮSOBU OCENĚNÍ

Bytové domy a objekty řadových garáží jsou oceněny v nákladech pořízení, upravených v roce 1977 na tehdejší cenovou úroveň, takže majetek pořízený po tomto roce je oceněn ve skutečných nebo v plánovaných nákladech pořízení.

Majetek pro ostatní činnost:

Dlouhodobý hmotný majetek (dříve hmotný investiční majetek) s cenou pořízení vyšší než 40 tis. Kč je odepisován dle odpisového plánu, při jehož sestavování je vycházeno z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho užívání.

Drobný dlouhodobý hmotný majetek (tj. samostatné movité věci, jejichž ocenění je 20 001 až 40 000 Kč a doba použitelnosti delší než 1 rok) se odepisuje měsíčními odpisy po dobu dvou let a až do vyrazení se sleduje v účetnictví.

Drobný dlouhodobý hmotný majetek a drobný hmotný majetek (tj. samostatné movité věci, jejichž ocenění je 1 až 20 000 Kč a doba použitelnosti delší než 1 rok) se od roku 2002 oproti předchozím účetním obdobím (na základě změny právních předpisů) neodepisuje. Tento majetek je na základě vnitroorganizační směrnice považován za materiál a při jeho pořízení je v plné výši účtován do spotřeby a je nadále sledován v podrozvahové operativní evidenci.

Dlouhodobý hmotný i nehmotný majetek se oceňuje náklady pořízení a v rozvaze je vykázán po odečtení oprávek, tj. odpisů zúčtovaných za dobu používání.

Materiál se oceňuje v nákladech pořízení.

KOMENTÁŘ K PODSTATNÝM POLOŽKÁM ROZVAHY

I. AKTIVA

A. Pohledávky za upsaný vlastní kapitál v tis. Kč **665**

K 31. 12. 2020 mělo družstvo pohledávky - jedná se o členské vklady vyloučených členů.

B.II. Hmotný investiční majetek v tis. Kč **323 483**

HIM bytového hospodářství (v zůstatkové ceně 317 866 tis. Kč) tvoří:

	Cena pořízení	Oprávky	Zůstatková cena
Bytové domy	313 452	116	313 336
Pozemky pod bytovými domy	4 530	0	4 530
Kontrolní součet	317 962	116	317 866

HIM ostatní činnosti (v zůstatkové ceně 5 617 tis. Kč) tvoří:

	Cena pořízení	Oprávky	Zůstatková cena
Budovy a stavby nebytové	21 016	16 896	4 120
Energetické a pracovní zařízení	1 615	1 615	0
Počítače a kancelářská technika	876	817	59
Dopravní prostředky	1 035	980	55
Drobný HIM	1 567	1 512	55
Pozemky-areál	1 387	0	1 387
Kontrolní součet	27 496	21 879	5 617

Od 1. 1. 2014 je nájemné z bytů u bytových družstev opětovně osvobozeno od daně z příjmů (v minulosti to bylo v letech 1993-2010). Družstvo dlouhodobý hmotný majetek - bytové domy ve sledovaném období 2020 účetně ani daňově neodepisovalo. Dlouhodobý hmotný majetek využívaný k ostatní činnosti družstva je účetně i daňově odepisován.

B.III. Dlouhodobý finanční majetek v tis. Kč **26 837**

Vklad družstva do společnosti COOPT HERM spol. s.r.o. Jindřichův Hradec	1 000
Půjčky poskytnuté společenstvím vlastníků	25 837
Celkem	26 837

V položce půjčky poskytnuté společenstvím vlastníků je uveden zůstatek nesplacené části půjček poskytnutých společenstvím vlastníků domů s právní subjektivitou. Půjčky, včetně úroků jsou spláceny měsíčními splátkami s maximálním **úrokem 2,2 %** p. a. Finanční prostředky na splátky tvoří společenství vlastníků v rámci zálohových plateb spojených s užíváním bytů jednotlivých vlastníků bytů. Úroky z půjček jsou účtovány jako výnosy z ostatního hospodaření družstva.

C.II.1. Dlouhodobé pohledávky v tis. Kč **48 046**

Pohledávky za bytovými domy v majetku družstva z půjček poskytovaných z prostředků SBD	11 642
--	--------

Pohledávky za bytovými domy v majetku družstva z úvěrů poskyt. od peněžních ústavů (ČSOB, ČS, Volksbank) včetně dotace-úroky	4 842
Provozní zálohy – dlouhodobá záloha nebytového prostoru stř. 435	316
Pohledávka za SVJ - dlouhodobá záloha nájemců	31 246
Kontrolní součet	48 046

Půjčky poskytnuté z prostředků SBD na základě „Směrnice stanovující pravidla pro poskytování úvěrů na opravy a rekonstrukce bytových domů z prostředků SBD ZELENÁ HORA“:

Stř.	bytový dům	zůstatek k 31. 12. 2020
451	Špálova 40	673
458	Polnička 220, 221	61
462	Dolní 24-28	17
467	Nížkov 136, 137	1036
474	Hamry 262	87
517	Novoměstská 11	450
519	U Taferný 6	430
523	U Taferný 3	1193
524	Nová 11	464
548	Žitná 17	142
552	Nové Veselí 291	216
555	Bobrová 281	94
581	Škrdlovice 187	576
588	Bezručova 52,54	224
600	Palachova 1	145
615	Purkyňova 3	1 247
616	Dolní 32-36	1 758
618	Mírová 44, Vel. Mez.	524
625	Palachova 15-23	1 427
627	Palachova 31,33	878
celkem		11 642

Pohledávky za bytovými domy v majetku družstva z úvěrů poskytnutých od peněžních ústavů (ČSOB, ČS, Sberbank), včetně dotace na úroky:

Stř.	bytový dům	zůstatek k 31. 12. 2020
402	Dolní 13-23, Žďár 1	431
403	Dolní 5 – 9, Žďár 1	411
454	Libušinská 2 -14, Žďár1	3 492
474	Hamry 262	300
611	Mírová 57, Vel. Meziříčí	290
619	Mírová 55, Vel. Meziříčí	-275
626	Palachova 25-29, Žďár 6	89
627	Palachova 31,33, Žďár 6	104
celkem		4 842

V tabulce „Zůstatky úvěrů poskytnutých od peněžních ústavů (ČSOB, ČS a Sberbank)“ jsou zachyceny úvěry z pohledu - kolik dluží bytový dům družstvu z nesplacené části úvěru (pohledávka družstva za bytovým domem, resp. jeho nájemci). Tyto úvěry jsou uvedeny v této zprávě zároveň i v pasivech v položce bankovní úvěry, a to z pohledu kolik dluží družstvo z každého úvěru bankám.

Mezi částeckami v jednotlivých výše uvedených tabulkách dochází k rozdílům a to proto, že bytové domy (jejich nájemci) splácí větší částku, než je družstvo povinno splátet podle úvěrové smlouvy bance. Rozdíl zde vzniká zaokrouhlením měsíčních předpisů splátek úvěrů předepsaných

jednotlivým nájemcům v zálohových platbách na nájemné a další plnění spojená s užíváním bytu nebo i z podnětu samosprávy domu, která chce splácat více, než je stanoveno v úvěrové smlouvě a splatit úvěr dříve. Úvěry byly čerpány v letech 2008 až 2013 na opravy a rekonstrukce bytových domů.

C.II.2. Krátkodobé pohledávky v tis. Kč 2 559

Z hlediska činnosti družstva je pohledávky možno rozdělit na:

- pohledávky za bytovými domy (bytové hospodářství)
- pohledávky z ostatního hospodaření

Bytové hospodářství

V rámci bytového hospodářství jsou sledovány jak pohledávky za bytovými domy družstva, tak i pohledávky za společenstvími vlastníků. Družstvo provádí se společenstvími vlastníků vzájemné měsíční zúčtování.

Pohledávky z vyúčtování nájemného (a topné sezóny) roku 2020	1 712
Pohledávky za společenstvími vlastníků jednotek (s právní subjektivitou)	637

Nejvyšší částky pohledávek z vyúčtování nájemného (a topné sezóny) roku 2020

Za teplo k otápění bytu	196
Teplo k ohřevu teplé užitkové vody	63
Vodné a stočné	1 353

Pohledávky na nájemném z bytů k 31. 12. 2020:

Pohledávky po splatnosti více než 180 dnů	0
---	---

Ostatní činnost družstva

Pohledávky z ostatní činnosti družstva činily k 31. 12. 2020 částku 215 tis. Kč z toho:

Pohledávky po splatnosti více než 180 dnů	60
---	----

Skladba pohledávek z ostatní činnosti družstva k 31. 12. 2020 je následující:

Pohledávky na nájemném z nebytových prostor (Areál SBD)	120
Pohledávky z vyúčtování služeb nájemcům nebyt. prostor (Areál SBD)	95
Ostatní pohledávky (prefakturace, zálohy, reklamy, poplatky, daň)	0

C.IV. Peněžní prostředky v tis. Kč 66 051

Pokladní hotovost	90
Ceniny (kolky, stravenky)	126
Běžné účty	65 835
Kontrolní součet	66 051

Běžné účty má družstvo vedeny u tří peněžních ústavů (ČSOB, ČS, Sberbank). Úročeny byly pohyblivými úrokovými sazbami v rozpětí 0,01 – 0,25 % p.a.

D. Časové rozlišení (ostatní aktiva) v tis. Kč 1 666

Náklady příštích období	69
Příjmy příštích období	1 597

Kontrolní součet	1 666
------------------	-------

Náklady příštích období představují platby za havarijní pojištění vozidel, předplatné časopisů a novin a prodloužení licencí, které byly zaplaceny v roce 2020, ale jsou nákladem roku 2021

Příjmy příštích období ve výši 1 597 tis. Kč představují:

Pohledávky ze SIPO 12/2020 za Českou poštou	417
Pohledávky ze smlouvy o poskytnutí dotace z programu Panel pro stř. 402, 403, 454, 619	972
Pohledávky za vyúčt.služeb ,odečty tepla	197
Úhrady půjček + úroků z půjček	2
Pohledávka za E-ON –příjem 2020, plnění od pojišťovny	9
Kontrolní součet	1 597

Česká pošta poukazuje SIPO běžného měsíce přibližně do 6ti dnů měsíce následujícího.

V položce pohledávky ze smlouvy o poskytnutí dotace z programu Panel jsou zachyceny pohledávky, které ČMRZB a.s. poukázala na účet družstva v 1/2020. Dotace jsou poukazovány bankou pololetně.

II. PASIVA

A.I. Základní kapitál v tis. Kč 1 584

Je součinem základních členských vkladů a počtu členů k 31. 12. 2020

Počet členů k 31. 12. 2020	3 169
Výše základního členského vkladu	500 Kč

A.II. Kapitálové fondy v tis. Kč 303 843

Kapitálové fondy jsou zdroje, které kryjí hodnotu majetku bytového hospodářství.

Členské podíly na výstavbu bytových domů	56 493
Základní fond družstevní výstavby	247 350

Převodem bytů do vlastnictví dochází v aktivech ke snížení v položce dlouhodobý hmotný majetek. Souvztažně s tím se o zůstatkovou hodnotu převedených bytů do vlastnictví snižují položky kapitálových fondů, ze kterých byla kryta jejich výstavba a technická zhodnocení.

A.III. Fondy tvořené ze zisku z ostatního hospodaření v tis. Kč 23 141

Jsou tvořeny výhradně ze zisku dosaženého v minulých letech z ostatní činnosti družstva. Tvorbu a použití těchto fondů upravují stanovy družstva. Nedělitelný fond by měl být použit jako zdroj na případnou úhradu ztráty družstva.

Statutární fond bytového hospodářství byl zřízen usnesením shromáždění delegátů v roce 2000. Způsob jeho tvorby a použití je upraven ve stanovách družstva. Do tohoto fondu je každoročně nejvyšším orgánem družstva - shromážděním delegátů přidělována převážná část zisku. Fond je pak v následujících letech v souladu se svým statutem čerpán. Má jiný charakter než dlouhodobá záloha na opravy, protože může být použit pouze k úhradě ztráty střediska bytového hospodářství nebo k financování investičních výdajů střediska bytového hospodářství.

Statutární fond ostatního hospodaření slouží jako zdroj k financování ostatní činnosti družstva.

Stavy jednotlivých fondů tvořených ze zisku:

Nedělitelný fond	21 274
Sociální fond	226
Fond odměn	29
Statutární fond bytového hospodářství	59
Statutární fond ostatního hospodaření	1 553

B. Rezervy v tis. Kč 5 443

Z toho:

Zákonná	675
Ostatní	4 768

Zákonná rezerva na opravy nemovitostí v areálu družstva:

Stav k 1. 1. 2020	0
Tvorba z nákladů ostatní činnosti	675
Čerpání rezervy na opravy	0
Stav 31. 12. 2020	675

Tvorba zákonných rezerv na opravy hmotného majetku je daňově uznatelnou položkou.

V případě našeho družstva jsou tyto rezervy určeny na opravy budov v areálu SBD.

Vývoj ostatní rezervy na úhradu nákladů spojených s průběžnou obměnou jednotlivých prvků informačního a komunikačního k systému:

	Tvorba	Čerpání	Zůstatek
2002	550	0	550
2003	0	0	550
2004	110	0	660
2005	0	0	660
2006	0	260	400
2007	0	0	400
2008	100	0	500
2009	400	0	900
2010	0	85	815
2011	0	0	815
2012	0	0	815
2013	0	60	755
2014	0	62	693
2015	0	390	303
2016	0	0	303
2017	0	0	303
2018	0	0	303
2019	0	0	303
2020	0	0	303

Smyslem tvorby rezervy na úhradu nákladů spojených s průběžnou obměnou jednotlivých prvků informačního a komunikačního systému (rozšírování systému DOMUS, nákupy hardware, operačních a uživatelských software) je snaha, aby tyto náklady neměly negativní dopady do hospodaření střediska „Správa“. Proto v letech, kdy družstvo dosahuje příznivějších hospodářských výsledků je prováděna její postupná tvorba. V případech, že náklady nelze uhradit v rámci běžného hospodaření roku je následně rezerva čerpána.

V roce 2005 byl zrealizován nákup nového informačního systému od firmy ANASOFT APR spol. s r. o. pod názvem DOMUS v ceně 830 tis. Kč. V roce 2008 bylo zrealizováno zavedení modulu WEBDOMUS, který umožnuje jak zástupcům domů, tak i jednotlivým nájemcům a vlastníkům připojit se prostřednictvím internetu k databázi družstva a sledovat některé údaje o svém bytu popřípadě domu, včetně možnosti prohlížení naskenovaných nákladových faktur vztahujících se k jejich domům.

V roce 2010 a 2011 bylo přistoupeno k výměně některých prvků informačního a komunikačního systému, byl zakoupen nový server pro DOMUS a k němu odpovídající software pro tvorbu a zpracování databází k programu DOMUS. Byla provedena výměna telefonní ústředny. V roce 2011 byla zahájena a v roce 2012 dokončena výměna všech počítačů a výměna monitorů za LCD displeje. V roce 2013 byla rezerva čerpána na nákup tří notebooků a software k nim, pro zaměstnance, kteří se podílejí na organizování chůzí SVJ. V roce 2014 byly z rezervy uhrazeny náklady na odpisy dvou nově pořízených multifunkčních kopírovacích strojů a pořízení záložního zdroje 44 tis. Kč. V roce 2015 byla část rezervy čerpána na rozšíření informačního systému DOMUS o webový portál POSCHODECH a dále z důvodu negativního hospodářského výsledku byla rezerva čerpána i na provozní výdaje.

Vývoj ostatní rezervy na eliminace dopadů do hospodaření střediska č. 910 „Areál“ při změnách nájemců nebytových prostor

	Tvorba	Čerpání	Zůstatek
2010	400	0	400
2011	200	0	600
2012	0	0	600
2013	0	210	390
2014	0	20	370
2015	0	0	370
2016	0	0	370
2017	0	0	370
2018	0	0	370
2019	30	0	400
2020	0	0	400

Vytvořením této rezervy se představenstvo družstva rozhodlo alespoň částečně eliminovat negativní dopady na hospodaření družstva, a to jak na straně výnosů, tak i na straně nákladů.

Zvýšené náklady má družstvo např. za likvidaci odpadů a vyčištění prostor po končícím nájemci, náklady na opravy prostor a odstranění následků užívání prostor končícím nájemcem. Částečně jde i o běžnou údržbu nakumulovanou za několik let, kterou neumožňovalo užívání a provoz končícího nájemce. Další náklady má družstvo často na uzpůsobení prostor potřebám nového nájemce a charakteru jeho budoucího provozu.

Na straně výnosů dochází při změnách nájemců často ke dvěma situacím, které mají dopad do výnosů. Při ukončení nájmu se „starým“ nájemcem - nájem nebytových prostor bývá ze strany družstva ukončen z důvodů neplacení nájemného. Právní vztah „nájem nebytových prostor“ je ukončen a není možno fakturovat za užívání prostor, ale prostory nejsou i několik měsíců vyklicheny. Dalším problémem je neobsazenost prostor, než je uzavřena smlouva s novým nájemcem. Časová prodleva se zvyšuje o dobu uzpůsobení prostor potřebám nového nájemce.

Uvedené negativní dopady (např. nevyklichení prostor, likvidace odpadů) jsou sice vyúčtovány končícímu nájemci jako pohledávka družstva. Většinou však jde o insolventní subjekt a pohledávka je prakticky nevymahatelná a družstvo ji musí následně odepsat.

V roce 2013 bylo představenstvem družstva rozhodnuto o čerpání rezervy na eliminaci negativního dopadu do výnosů při skončení nájemce Credo Sýkora a zároveň i nákladu na opravu části střechy jedné z hal areálu. V roce 2014 byla rezerva použita na úhradu nákladů na drobné opravy prostor využívané nově firmou MARO. V roce 2015 a 2020 byla situace v pronájmu nebytových prostor v areálu družstva stabilizována a rezervu nebylo třeba čerpat.

Vývoj ostatní rezervy na personální změny a mimořádné osobní náklady

Roky 2015-2020 byly obdobím částečných personálních změn správy družstva.

Při obměně zaměstnanců vznikají zvýšené mzdové náklady způsobené souběhem pracovních poměrů zaměstnanců z důvodů zaučení nových zaměstnanců. Představenstvo rozhodlo tvořit na tyto náklady rezervu do výše 600 tis. Kč, což představuje téměř 10 % objemu ročních mzdových nákladů. V roce 2020 byla tato rezerva čerpána na souběhy pracovních poměrů nově přijatých zaměstnankyň a dvou zaměstnankyň chystajících se na mateřskou dovolenou a jedné zaměstnankyně, která odejde v pololetí roce 2021 do důchodu. Vyčerpaná část rezervy byla s závěrkových operacích dotvořena na výši, kterou stanovilo představenstvo vnitrodružstevní směrnici.

	Tvorba	Čerpání	Zůstatek
2011	282	0	282
2012	318	0	600
2013	80	130	550
2014	90	133	507
2015	90	503	94
2016	80	0	174
2017	90	0	264
2018	0	29	235
2019	365	0	600
2020	63	63	600

Ostatní rezerva na stabilizaci poplatku za správu bytových domů

	Tvorba	Čerpání	Zůstatek
2012	800	0	800
2013	0	0	800
2014	0	260	540
2015	0	395	145
2016	3 130	755	2 520
2017	0	60	2 460
2018	0	0	2 460
2019	305	0	2 765
2020	700	0	3 465

Jedním z hlavních úkolů představenstva v minulém volebním období bylo v případě příznivých výsledků vytvářet ze zisku rezervu k vyrovnání výpadků v období případné krize s cílem nezvyšovat poplatek na činnost družstva. Za tímto účelem byla v roce 2012 zahájena tvorba rezervy, která by měla napomoci poplatek za správu bytových domů stabilizovat na co nejdélší možnou dobu.

V roce 2016 proběhla tvorba této rezervy z vrácené DPH za období 4/2013 až 6/2016 ve výši 3 130 tis. Kč. V roce 2017 došlo k minimálnímu čerpání ve výši 60 tis. Kč.

S ohledem na příznivý výsledek roku 2020 je navrženo navýšení této rezervy o 700 tis. Kč.

C.I. Dlouhodobé závazky v tis. Kč 68 264

V položce dlouhodobá záloha jsou zachyceny dlouhodobé zálohy na opravy a investice domů v majetku SBD a jednotlivých vlastníků tam, kde zatím právnická osoba nevznikla. Společenství vlastníků s právní subjektivitou vzniklá na základě zákona 72/94 Sb., o vlastnictví bytů, mají dlouhodobé zálohy deponovány na svých samostatných účtech.

Tvorba a čerpání dlouh. zálohy na údržbu, opravy a dodatečné investice domů v majetku SBD:

Stav k 1. 1. 2020	44 215
Tvorba z nájemného	12 436
Ostatní tvorba	-382
Tvorba z hospodářského výsledku roku 2016	4
Čerpání na opravy a údržbu	9 688
Stav k 31. 12. 2020	46 585

Závazky k úvěrovým institucím činily částku 25 910 tis. Kč, z toho:

Bankovní úvěry dlouhodobé na výstavbu bytových domů	14 178
Bankovní úvěry dlouhodobé na opravy bytových domů	6 727
Kontrolní součet	20 905

V roce 1997 v rámci privatizace Investiční a poštovní banky převzala úvěry poskytnuté na výstavbu bytových domů Konsolidační banka (státní peněžní ústav) a následně od 1. 9. 2001 zákonem č. 239/2001 Sb., vytvořená Konsolidační agentura. Od 1. 1. 2008 byla Konsolidační agentura zrušena a pohledávky z nesplacených úvěrů převzalo Ministerstvo financí ČR. Správu těchto úvěrů provádí pro MF ČR i nadále ČSOB.

V následujících tabulkách jsou uvedeny nesplacené části úvěrů, které čerpalo družstvo na dofinancování oprav bytových domů, kde bytový dům neměl na dlouhodobé záloze na opravy dostatek prostředků k jejich zaplacení. Splatnost úvěrů je 6 – 15 let.

Úvěry čerpané v roce 2008

stř.	bytový dům	čerpaná výše úvěru	měsíční splátka	celková doba splácení	úroková sazba	peněžní ústav	nesplacená částka úvěru k 31.12.2020
402	Dolní 13 - 23	10 500 000	62 397	8 let	2,52%	ČSOB	677 983,33
403	Dolní 5 - 9	5 000 000	26 672	9 let	2,65%	ČSOB	558 002,49
611	Mírová 57, V.Mez.	2 700 000	13 594	15 let	2,65%	ČS	290 195,82
celkem		18 200 000					1 526 181,64

Úvěry čerpané v roce 2011

stř.	bytový dům	výše úvěru k čerpání	měsíční splátka	celková doba splácení	úroková sazba	peněžní ústav	nesplacená částka úvěru k 31.12.2020
454	Libušínská 2-14	16 000 000	103 000	15 let	4,7%	Sberbank	4 402 525,47
619	Mírová 55, V.Mez.	2 676 465	26 096	11 let	4,7%	Sberbank	306 687,22
celkem		21 176 465					4 709 212,69

Úvěry čerpané v roce 2013

stř.	bytový dům	čerpaná výše úvěru	měsíční splátka	celková doba splácení	úroková sazba	peněžní ústav	nesplacená částka úvěru k 31.12.2020
474	Hamry n.S. 262	1 100 000	6 337	15 let	3,19%	ČSOB	297 477,46
626	Palachova 25-29	539 064	3 814	9 let	2,69%	ČSOB	89 030,18

627	Palachova 31,33	764 536	8 826	8 let	2,59%	ČSOB	104 441,20
celkem		7 097 109					490 948,84

Přijaté kauce (jistoty) jsou ve výši 119 tis. Kč

	Rok přijetí	Zůstatek
Creative Technika	2016	15 000
Petr Jaroš	2018	74 400
Irena Rosecká	2018	20 000
Jan Kamarád	2019	10 000
Kontrolní součet		119 400

Závazky k vyloučeným členům jsou ve výši 655 tis. Kč

C.II. Krátkodobé závazky v tis. Kč 66 324

Závazky z obchodního styku ve výši 252 tis. Kč představují vyúčtované dodávky prací a služeb, z toho nejvyšší částku tvoří faktury Vodárenské společnosti a. s, na kterých jsou převážně přeplatky.

Žádné z těchto závazků nebyly po lhůtě splatnosti a družstvo rádně ve lhůtě plnilo svoje závazky po celý rok 2020.

Krátkodobé přijaté zálohy obsahují jednak závazky vůči nájemcům bytových domů 1 965 tis. Kč.

Závazky vůči zaměstnancům, ze sociálního zabezpečení a vůči státu představují závazky z mezd za měsíc prosinec 2020 vyplacené v lednu roku 2021 ve výši 1 066 tis. Kč.

Jiné závazky představují závazky vůči společenstvím vlastníků, vypořádání prostředků s domy převedenými do vlastnictví a srážky z mezd ve prospěch peněžních ústavů, pojišťoven aj.

Výdaje příštích období a dohadné účty pasivní představují krátkodobé, do konce roku 2020 nezaplacené závazky družstva za spotřebovaný plyn, elektrickou energii, vodné, stočné a očekávané mzdové náklady, které se věcně týkají roku 2020, ale vyfakturovány a zaplateny budou až v roce 2021.

KOMENTÁŘ K VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT

Výkaz zisků a ztrát je pro delegáty shromáždění propočítán odděleně za hospodaření bytových domů a za ostatní činnost družstva. První sloupec podává informaci o souhrnech za družstvo celkem v dalších dvou sloupcích jsou údaje rozděleny na výsledky bytového hospodářství a na výsledky z ostatní činnosti družstva.

1. Tržby a výnosy v tis.Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Provozní výnosy BH	742	720	22
Správní poplatek	10206	0	10206
Poplatek za vykonávání funkce stat.org.	626	0	626
Poplatky dle ceníku	341	0	341
Pronájem ploch BH	39	18	21
Pronájem areálu	6584	0	6584
Provize z realitní činnosti	166	0	166
Ostatní služby	504	0	504
Kontrolní součet	19208	738	18470

Položka představuje příjmy z aktivit družstva: nájemné z nebytových prostor (areál SBD). V bytovém hospodářství je to nájemné po odpočtu příspěvků na činnost družstva a příspěvku do stálé zálohy na opravy a údržbu. Všechny výnosy jsou zachyceny podle předpisu, bez ohledu na to, zda jsou zaplaceny, či nikoliv. Nezaplacené částky jsou v rozvaze družstva vykázány jako pohledávky.

2. Spotřeba materiálu a energie v tis.Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Spotřeba materiálu	382	0	382
Spotřeba el. energie	461	0	461
Spotřeba plynu	547	0	547
Vodné	38	0	38
Kontrolní součet	1 428	0	1 428

Spotřeby elektrické energie, plynu, vodné a stočné jsou zachyceny včetně spotřeby nájemců areálu a administrativní budovy. Tyto dodávky jsou nájemcům přefakturovány a příjem za ně je součástí tržeb. Na samotnou správu družstva připadá částka 267 tis. Kč.

V bytových domech je spotřeba materiálu hrazena z dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy a investice domů.

3. Náklady na služby v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Opravy a údržba dodavatelská	9 169	8 841	328
Cestovné	1	0	1
Náklady na reprezentaci	10	0	10
Ostatní služby	1 298	8	1 298
Kontrolní součet	10 478	8 841	1 637

V položce ostatní služby je zahrnuto poštovné, telefony, kopírování, roční poplatky a inovace programového vybavení, náklady na vzdělávání a školení zaměstnanců družstva, nákupy tiskovin, odborné literatury, inzerce, stočné a platba za odvod srážkových vod, zimní úklid komunikací areálu a přístupových cest k administrativní budově družstva, zpracování účetního auditu, poplatek

spořitelně za inkaso nájemného ze sporožirových účtů jednotlivých nájemců a vlastníků a další náklady vynaložené jak na správu družstva, tak i při pronájmu areálu.

4. Osobní náklady v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Mzdové náklady	9 973	5	9 968
Odměny představenstvu, kontrolní komisi a členům samospráv	558	37	521
Pojistné placené zaměstnavatelem	2 869	0	2 869
Sociální náklady (závodní strav. aj.)	356	0	356
Kontrolní součet	13 756	42	13 714

Z vyplacených odměn činí:	rok 2020	rok 2019	rok 2018
- odměny členům představenstva	395 tis. Kč	265 tis. Kč	265 tis. Kč
- odměny kontrolní komise	74 tis. Kč	74 tis. Kč	74 tis. Kč
- odměny ostatním poradním orgánům	52 tis. Kč	52 tis. Kč	51 tis. Kč

5. Ostatní provozní výnosy v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Čerpání dlouhodobé zálohy	8 825	8 825	0
Prodaný majetek	259	259	0
Pokuty a penále (přijaté)	36	0	36
Ostatní	516	43	473
Kontrolní součet	9 636	9 127	509

V položce prodaný majetek je u bytového hospodářství zachycena zůstatková cena pozemků pod bytovými domy převáděnými do vlastnictví.

V položce „ostatní“ u ostatní činnosti představují nejvyšší částky:

- poplatek za převod členských práv a dodat.čl.vkladů 11 tis. Kč
- poplatek za převod bytů do vlastnictví 218 tis. Kč
- příspěvek nebydlících členů 11 tis. Kč
- poplatky dle ceníku služeb 92 tis. Kč
- náhrada škod od pojišťovny, bonifikace 66 tis. Kč
- zpracování TS, jiné poplatky. 118 tis. Kč

6. Ostatní provozní náklady v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Zůstatková cena prodaného majetku	259	259	0
Dary	2	0	2
Odpis pohledávek dle zákona	0	0	0
Příspěvky zájmové organizaci SČMBD	236	0	236
Pojištění majetku a další	110	72	38
Kontrolní součet	607	331	276

V roce 2020 byly poskytnuty dárkové poukazy zaměstnancům a členům představenstva k výročím a dále různé drobné upomínkové a reklamní předměty, květiny.

Daně a poplatky v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Daň silniční	7	0	7
Daň z nemovitostí	512	402	110
Ostatní nepřímé daně a poplatky	16	0	16
Kontrolní součet	535	402	133

Položka ostatní nepřímé daně a poplatky představuje především soudní poplatky za žaloby podané na dlužníky družstva na nájemném z bytů a pronájmu areálu, a dále správní poplatky zaplacené v podobě kolkových známk za úkony, které jsou státními orgány zpoplatňovány (výpis z katastru nemovitostí, výpis z rejstříku trestů, ověřování listin atd.).

7. Odpisy investičního majetku v tis. Kč

Družstvo odepisuje účetně pouze majetek ostatního hospodaření. Bytové domy účetně odepisovány nejsou. Právními předpisy upravujícími účetnictví je stanoveno, že majetek bytových družstev, pokud neslouží k podnikání, se nemusí odpisovat. Bytové domy a bytové jednotky v našem družstvu neslouží k podnikání. Slouží k účelu, pro který bylo družstvo zřízeno - zajištění bytových potřeb svých členů.

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Odpisy HM a NM zařaz. do I. odpisové skupiny	59	0	59
Odpisy HM a NM zařaz. do II. odpisové skupiny	70	0	70
Odpisy HM a NM zařaz. do III. odpisové skupiny	0	0	0
Odpisy HIM a NIM zařaz. do IV. odpisové skupiny	0	0	0
Odpisy HIM a NIM zařaz. do V. odpisové skupiny	686	0	686
Odpisy DHIM a DNIM	172	0	172
Kontrolní součet	987	0	987

Tvorba rezerv na opravy a údržbu, tvorba opravných položek v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Tvorba rezerv	776	0	776
Tvorba opravných položek k pohledávkám	12	0	12
Kontrolní součet	788	0	788

Podrobné údaje o tvorbě a užití rezerv popsány v rámci komentáře k pasivům rozvahy pod bodem B.1. Rezervy.

K neuhraným pohledávkám na poplatcích z prodlení na nájemném z bytů byla vytvořena opravná položka ve výši 0 Kč.

Vytvořené opravné položky jsou v následujícím účetním období zrušeny v případě, že je pohledávka po dlužníku vymožena. V případě, že se pohledávka stane nevymahatelnou je opravná položka využita jako zdroj k odpisu pohledávky, který zajišťuje, že odpis pohledávky neovlivní nepříznivě výsledek hospodaření.

Čerpání rezerv na opravy a údržbu, čerpání opravných položek v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Čerpání rezerv	63	0	63
Čerpání opravných položek k pohledávkám	11	0	11
Kontrolní součet	74	0	74

8. Finanční výnosy v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Přijaté úroky z účtů u peněžních ústavů	63	0	63
Dotace z programu PANEL, provize ČSOB ,ČS	308	308	0
Úroky z půjček SVJ na opravy domů	655	0	655
Podíl na zisku od společnosti COOPTHERM	280	0	280
Úroky ze stavebního spoření	6	0	6
Kontrolní součet	1312	308	1004

Úroky ze všech účtů družstva u ČSOB, ČS jsou v průběhu roku výnosem stř. „Správa“. Jednotlivým střediskům bytového hospodářství budou přiděleny do „Statutárního fondu bytového hospodářství“ dle navrhovaného rozdělení zisku (viz. část 3. této zprávy). Vlastníkům po zdanění srážkovou daní do jejich stálé (dlouhodobé) zálohy na opravy.

9. Finanční náklady v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Úroky z úvěrů na družstevní byt. výstavbu	158	158	0
Úroky z úvěrů – ČSOB a.s., ČS a.s.,Sberbank	337	337	0
Ostatní finanční náklady, refinanc.úvěru	171	18	153
Kontrolní součet	666	513	153

Ostatní finanční náklady představují poplatky peněžním ústavům za vedení účtů družstva a dále poplatky za účtování jednotlivých položek, zasílání výpisů a další operace.

5. Konsolidovaný finanční plán (rozpočet) „ostatního hospodaření družstva“ na rok 2021 a výhled hospodaření na roky 2022 v tis. Kč

Rozpočet (finanční plán) „ostatního hospodaření družstva“ je každoročně sestavován v prosinci předcházejícího roku na další kalendářní rok. Sestavené rozpočty jsou projednány a schváleny představenstvem družstva. V rámci schváleného rozpočtu jsou dány představenstvem družstva limity jednotlivých položek nákladů, jako je spotřeba materiálu, spotřeby služeb, mzdové náklady atd. V průběhu roku je představenstvem družstva pravidelně vyhodnocováno hospodaření v rámci schváleného rozpočtu a v případě potřeby jsou operativně schvalovány případné úpravy. Po skončení účetního období je provedeno vyhodnocení hospodaření podle rozpočtu. Každoročně je kromě rozpočtu na aktuální rok projednán a představenstvem družstva schválen i výhled hospodaření na následující roky.

Konsolidovaný finanční plán (rozpočet) "ostatního hospodaření družstva"

účet	název	skutečnost 2020	rozpočet 2021	výhled hospodaření 2022
500	spotřeba - materiál	376,0	405,0	380,0
510	spotřeba - služby	1 135,0	2 150,0	1 445,0
520	osobní náklady	13 713,0	14 912,0	15 435,0
530	daně a poplatky	125,0	129,0	129,0
540	jiné provoz. náklady	276,0	310,0	310,0
550	odpisy, rezervy, opravné pol.	2 313,0	-320,0	320,0
560	finanční náklady	152,0	150,0	150,0
580	mimořádné náklady	0,0	0,0	0,0
590	daně z příjmů (odložená daň)	0,0	0,0	0,0
599	služby od ostat. stř. SBD	2 837,0	2 950,0	3 060,0
náklady celkem		20 927,0	20 686,0	21 229,0
602	tržby za vlastní výkony	9 498,0	9 688,0	9 883,0
640	jiné provozní výnosy	589,0	515,0	515,0
660	finanční výnosy	1 023,0	515,0	515,0
680	mimořádné výnosy	0,0	0,0	0,0
699	služby pro ostatní stř. SBD	10 110,0	10 030,0	10 370,0
výnosy celkem		21 220,0	20 748,0	21 283,0
hrubý zisk		293,0	62,0	54,0

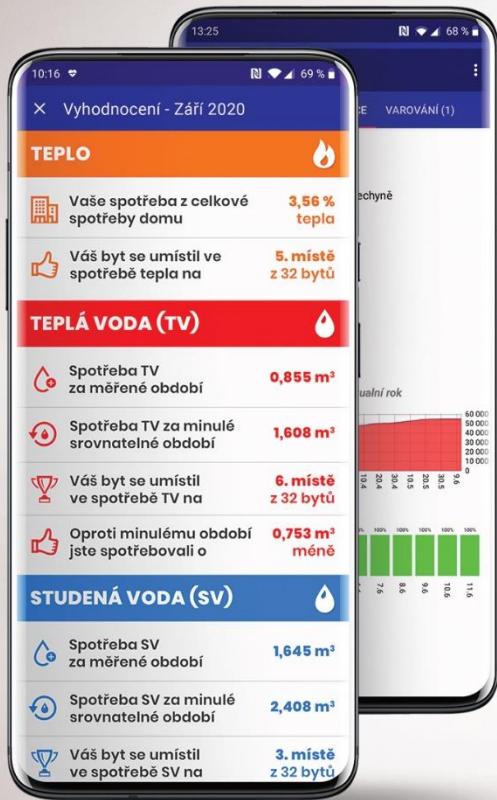
*údaje jsou zachyceny v tis. Kč

Obsah

Úvod	2 – 3
Hlavní úkoly pro volební období 2017 - 2021	3 - 7
1. Údržba, opravy a provoz bytů a domů	8 -11
2. Správa bytů a členové	12
3. Informace o vlivu COVID-19 (koronavirus) z pohledu nepřetržitého trvání družstva.....	13
4. Návrh na rozdělení čistého zisku za rok 2020	13
Rozvaha k 31. 12. 2020 (aktiva, pasiva)	14 - 15
Výkaz zisků a ztrát k 31. 12. 2020.....	16
Doplňující informace ke zpracování výkazů a komentářů	17
Komentář k podstatným položkám rozvahy a k výkazu zisků a ztrát.....	18 - 30
5. Konsolidovaný finanční plán ostatního hospodaření družstva na rok 2020	31
Údaje o firmách, se kterými družstvo spolupracuje v rámci oprav a údržby bytového fondu (placená reklama)	34 – 39

SPOTŘEBA VODY A TEPLA VE VAŠEM MOBILU

OOP THERM®
spol. s r.o.
1990 - 2020



Výhody mobilní aplikace CRS 40

- 1 Spotřeba vody a tepla vždy na dosah ruky
- 2 Grafické znázornění vaší spotřeby
- 3 Historické srovnání náměru měřidel
- 4 Upozornění na protékající WC



**CHCETE VĚDĚT VÍCE?
NASKENUJTE QR KÓD!**

Na našem webu najeznete informace ohledně nové směrnice EU a demo mobilní aplikace CRS 40 pro android ke stáhnutí.

Systém CRS 40 je ideálním řešením pro chystanou změnu směrnice EU, kde bude povinností informovat koncové spotřebitele o spotřebě alespoň jednou za měsíc.





CZ
s.r.o.

PROVĚŘENO ZÁKAZNÍKY A 20LETOU TRADICÍ

Naše kompletní služby spojené s vaší plochou střechou: hydroizolace, dešťové svody, světlíky, hromosvody, centrální ventilátory, anténní stožáry, tepelně technické výpočty.

I PLOCHÁ STŘECHA MŮŽE BÝT BEZ STAROSTÍ



FuranFlex®

**bezbourání
a vstupu do bytu**

Potřebujeme jen vstup na
střechu a do suterénu
budovy.



**Oprava dešt'ových svodů
sanační vložkou**



www.kdkekoizol.cz, izolace@kdkekoizol.cz, +420 487 823 911, KDK eko IZOL - CZ s. r. o., Stružnice 14, Č. Lípa



10 let záruka

Čištění kanalizace Vysocina



Jiří Horký ROJET

Pohledec 47, 592 31 Nové Město na Moravě

IČO: 60674652, DIČ: CZ5905201786

- **ČIŠTĚNÍ KANALIZACE A POTRUBÍ**
(odstraňování nánosů, čištění, mechanické frézování, přečerpávání zatopených prostor, montážní práce, jádrové vrtání, ...)
- **MONITOROVÁNÍ**
(revize kanalizace videokamerou s vyhodnocením a pořízením záznamu na CD/DVD vč. revizní zprávy a vystavení protokolu)
- **TRASOVÁNÍ POTRUBÍ**
(vyhledávání trasy a směru potrubí, zjištění hloubky potrubí až do 4 m, vše bez výkopů)

Tel: 566 615 487

mob.: 602 410 355

e-mail: jiri.horky@rojet.cz



Martin Švanda - EXAMITE

- Opravy a rekonstrukce STA pro bytové domy
- Rozšíření STA o vlastní multiplexy (satelitní příjem, kamery v domě)
- Montáž antén a satelitů pro individuální příjem a RD
- Možnost platby servisního poplatku Skylink a všech balíčků
- Prodej a servis satelitní techniky (satelity, paraboly, karty, držáky ...)
- Prodej TV zn. Mascom a Finlux (www.finlux.cz)
- Prodej anténní techniky (antény, zesilovače ...)

Martin Švanda - EXAMITE, U Pily 12, Žďár nad Sázavou
Tel.: 603 793 193, e-mail: examite@examite.cz, www.examite.cz



STAVOPROJEKTA



- komplexní regenerace panelových a zděných staveb na „klíč“ s odpovědností jednoho dodavatele
- výroba a montáž plastových a hliníkových oken a dveří
- zajištění financování i vyřízení dotací, např. IROP
- energetika budov
- inženýrská činnost
- statika a diagnostika staveb
- projekce staveb
- výroba a montáž přistavěných železobetonových lodžií

www.stavoprojekta.cz

Kounicova 67, 602 00 Brno

Tel.: 538 711 711



Firma PAMEX Žďár nad Sázavou

provozovna Strojírenská 2426/46

Opravy a údržba domů a bytů

pro bytové družstvo Zelená Hora, Žďár nad Sázavou
a majitele družstevních bytů.

Zajistíme kompletní opravy a údržbu domů a bytů v těchto oblastech:

- voda, topení, rekonstrukce koupelen
- čištění domovních kanalizačních připojek
- instalace poměr. měřiců tepla a vody
- pískování a odstraňování graffiti z budov
- NON STOP havarijní služba - tel. 566 617 285 – havarijní zásah v případě poruchy rozvodů vody, topení a kanalizace pro domy a byty

tel.: 566 620 641, 775 778 801 www.pamex.cz e-mail: pamex@pamex.cz



PROFIMO.CZ

ZATEPLENÍ • REVITALIZACE

- Zateplování a opravy fasád bytových domů
- Opravy balkonů a montáž betonových lodžií
- Čištění fasád, odstraňování mechů a řas
- Projektové práce, stavební servis
- Měření termokamerou
- Dotace a poradenství
- Rekonstrukce koupelen a bytových jader



www.profimo.cz

Profimo

+420 608 724 448

DeraVet s. r. o.

Hamry nad Sázavou 329, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČ: 06397468

DERATIZACE - DEZINFEKCE - DEZINSEKCE

Provádíme:

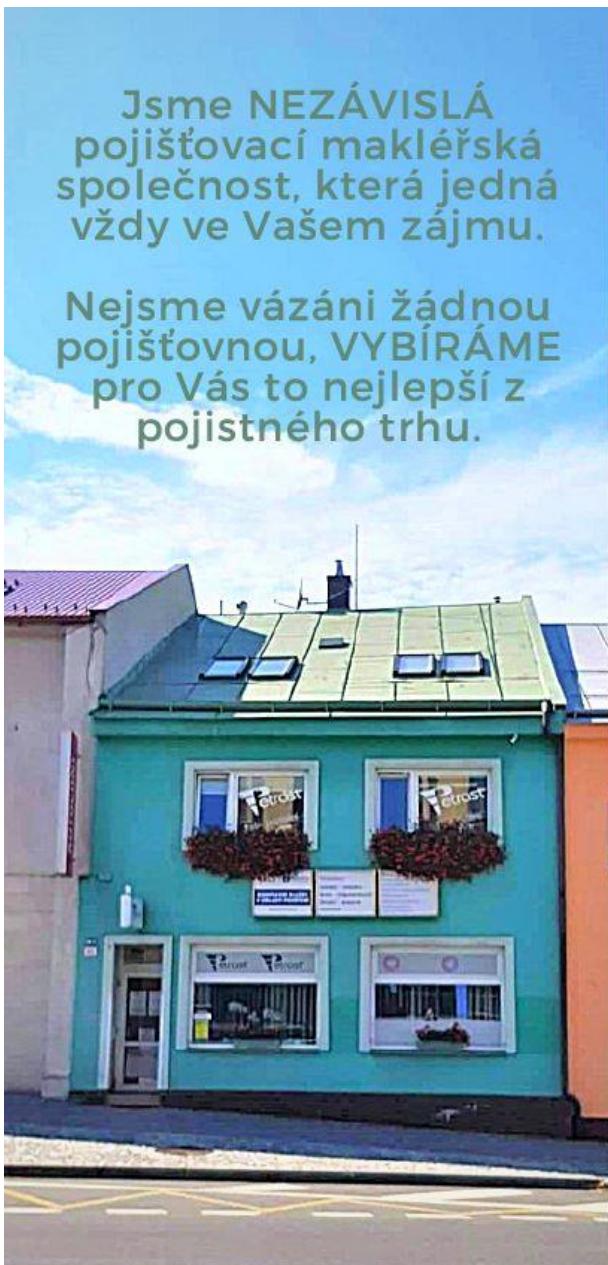
- hubení škodlivých hlodavců
- likvidaci škůdců, vos, sršní, rojů včel, mravenců, štěnic
- dezinfekci objektů živočišné výroby, prodej prostředků DDD

Ing. Oldřich Vondráček tel.: 603 529 158

SLUŽBY VETERINÁRNÍ ORDINACE

MVDr. Jaroslava Vondráčková

tel.: 603 542 628



Jsme NEZÁVISLÁ
pojišťovací makléřská
společnost, která jedná
vždy ve Vašem zájmu.

Nejsme vázání žádnou
pojišťovnou, VYBÍRÁME
pro Vás to nejlepší z
pojistného trhu.



- Poradenská činnost ve všech odvětvích pojištění
- Ocenění majetku pro účely pojištění
- Komplexní správa pojistných smluv
- Likvidace pojistných událostí

Náměstí Republiky 383/44
Žďár nad Sázavou, 591 01

Telefon
566 629 199
566 629 865

E-mail
petrast@petrast.cz



Petrast, a.s.
www.petrast.cz

VERTIK s. r. o.

Studentská 1700/18, 591 01 Žďár nad Sázavou

Kontaktní osoby:

Dušan Slavíček, Robert Vítěk

Předměty činnosti:

- servis, opravy, modernizace, rekonstrukce a montáž výtahů, modernizace interiérů klecí výtahů
- dodávky a montáž samozavíračů Brano
- dodávky a montáž schodišťových plošin pro invalidy

tel.: 566 621 314

mob.: 777 700 638, 777 700 641

servis: 603 541 569

e-mail: vertik@vertik.cz

www.vertik.cz



oblékneme váš dům

Zdenek Novotný

www.nokr.eu

zateplení a sánace
maliřské a natěračské práce
tesařské práce
klempířské práce
zámečnické práce
realizace

tel: +(420) 731 857 132
email: znovotny@seznam.cz



Kompletní protipožární služby

Martin Kučera, Škrdlovice 277
tel.: 733 220 007, 605 281 466

www.haskop.cz

REALITNÍ KANCELÁŘ

ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo

Zajišťuje realitní zprostředkování:

- prodeje nebo koupě bytových jednotek, rodinných domů a jiných nemovitostí
- převodu družstevního podílu v bytovém družstvě
- nájmu a podnájmu bytů a nebytových prostor
- to vše včetně zajištění úschovy sjednaných cen na zvláštním účtu

Služby poskytuje nejen našim členům, ale i ostatním zájemcům.

Kvalita služeb je garantována naší dlouholetou zkušeností s realitní činností a správou domů a bytů.

Kontaktní osoba: JUDr. Dana Klusáková

klusakova@sbdzh.cz, 566 651 916

www.sbdzh.cz