

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 2022

květen 2023

Úvodem

Rok 2022 byl ovlivněn energetickou krizí, která se promítla do růstu cen elektrické energie, cen tepla a ostatních služeb. Dopad do hospodaření družstva ale nebyl výrazný díky tomu, že mělo uzavřené smlouvy na dodávky elektřiny a plynu se zastropovanou cenou již z roku 2021. Dařilo se tak udržet vyrovnané hospodaření, které skončilo s vykázaným ziskem ve výši 934,5 tis. Kč. Pozitivně se na tomto vývoji podílelo navýšení výnosů o 3 090 tis. Kč oproti rozpočtu na rok 2022, kde se pozitivně projevil především nárůst úrokových výnosů u bank, ke kterému došlo v průběhu roku v důsledku růstu inflace. Současně se podařilo snížit některé položky nákladů na činnost družstva, když proti rozpočtu na rok 2022 činila jejich úspora 255 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 jedenáct řádných zasedání představenstva. Na svých jednáních se průběžně zabývalo vývojem energetické krize a inflace a jejich dopadem do hospodaření družstva. Čtvrtletně byly hodnoceny dosažené ekonomické výsledky. Byla zpracována výroční zpráva o hospodaření za rok 2022, kterou projednalo a doporučilo shromáždění delegátů ke schválení. Byly zajištěny volby delegátů pro nové volební období 2022 až 2026. Pro jednání shromáždění delegátů byla vypracována novela Domovního řádu. Jeho novela byla vypracována i pro potřeby společenství vlastníků ve správě družstva. Bylo vyhodnoceno plnění hlavních úkolů za uplynulé volební období a stanoveny nové pro volební období 2022 až 2026. S ohledem na růst úrokových sazeb u bank byl projednán návrh na zhodnocení volných prostředků družstva, které byly uloženy výhradně na účtech bank. Průběžně sledovalo stav pohledávek a způsob jejich vymáhání, což bezesporu přispělo k jejich udržení na nízké úrovni. Zabývalo se zajištěním podzimních zasedání společenství vlastníků či bytových družstev ve správě družstva. 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 2023, který je v rámci této zprávy předložen i shromáždění delegátů.

- **kontrolní komise**

Kontrolní komise vykonávala svoji činnost vůči družstvu v souladu se svým plánem práce. Celkem bylo provedeno 8 kontrol se zaměřením na vyřizování stížností, inventarizaci a stav majetku, pokladní činnost, evidenci úvěrů, členskou evidenci, provádění revizí elektrozařízení a protipožárních opatření v bytových domech, skutečné provedení prací v souladu s proplacenými doklady na namátkově vybraných střediscích, evidenci a řešení pohledávek z nájemného a služeb evidovaných na jednotlivých střediscích. O výsledcích kontrol bylo průběžně informováno představenstvo družstva. Ze zpracovaných písemných protokolů vyplývá, že v roce 2022 nebyly zjištěny žádné zásadní nedostatky.

- **oblast hospodaření s teplem**

V porovnání s předchozími roky byly klimatické podmínky v roce 2022 mírnější oproti předchozím. Růst cen tepla v důsledku energetické krize se projevil na jedné straně navýšením cen tepla v průběhu roku a na druhé straně pak úsporami v jeho celkové spotřebě. Spotřeba tepla na vytápění za rok 2022 činila 57,9 tis. GJ a náklad byl 40,66 mil. Kč. Proti roku 2021 se snížila spotřeba o 9 tis. GJ a náklad se zvýšil o 1,66 mil. Kč. Pokud jde o spotřebu tepla na ohřev teplé vody, byla tato v roce 2022 celkem 27,71 tis. GJ, proti spotřebě 28,94 tis. GJ v roce 2021, a to při nákladu 19,72 mil. Kč v roce 2022 proti nákladu 16,61 mil. Kč v roce 2021. Podrobné údaje a grafy o spotřebě tepla na vytápění v roce 2022 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 2022 bylo uplatněno celkem 22 pojistných událostí (v r. 2021 to bylo 19), z toho např. 10 spojených s vandalismem (85 330,-Kč), 3 v důsledku krupobití (202 353,-Kč) 2 v důsledku poškození fasád ptáky (51 428) a vichřice (43 139,-Kč), oproti loňsku se např. poškození vandalismem (skla, vloupání, sprejer) se zvýšilo ze 2 na 10 škod. událostí . Celková výše pojistného plnění, u již zlikvidovaných událostí dosáhla částky 412 242,- Kč, s tím, že největších škod bylo dosaženo u rizika krupobití a to celkem ve výši 202 353,- Kč.

- **areál družstva**

V roce 2022 se podařilo zajistit pronájem všech nebytových prostor v areálu družstva. To se pozitivně promítlo do hospodaření družstva, když příjmy z tohoto pronájmu byly o 200 tis. Kč vyšší, než předpokládal rozpočet na rok 2022. V průběhu roku byla realizované drobné opravy v rámci areálu v celkovém objemu 340 tis. Kč (oprava střešní fólie na objektu č. 3, montáž sněhových zábran na střeše objektu č. 4, rekonstrukce sociálního zařízení a oprava podlah v objektu č 5 a úprava terénu kolem požární nádrže).

- **převody bytů do osobního vlastnictví**

Na základě individuálních požadavků byly převáděny v průběhu roku byty do osobního vlastnictví. Celkem bylo katastrálním úřadem povoleno 127 vkladů vlastnického práva k bytovým jednotkám. Celkově bylo k 31.12.2022 již převedeno 3037 bytů, tj. 76,22 % z počtu ve vlastnictví k 31.12.1995, kdy bylo s převody započato. Z převedených bytů zůstalo ve správě družstva 2893 bytů, tj. 95,25 %.

- **správa bytů pro společenství vlastníků**

K 31.12.2022 zajišťovalo družstvo správu celkem pro 182 společenství vlastníků či družstev, z toho pro 50 domů, které nebyly původně ve vlastnictví družstva. V roce 2022 získalo družstvo do správy 5 domů z toho z nové výstavby bylo 1 dům. Celkově družstvo ke konci roku 2022 zajišťovalo správu pro 4 942 bytů. Hlavní pozornost byla věnována zajištění správy v souladu s uzavřenými smlouvami.

Hlavní úkoly pro volební období 2022 – 2026 – plnění k 31.12.2022

1. Zajistit vyrovnané hospodaření družstva v jednotlivých letech

Pro zajištění vyrovnaného hospodaření družstva v budoucích letech bude třeba:

- K zajištění vyšších příjmů 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: Pokračuje spolupráce se společností Coop Therm s.r.o. a za rok 2022 činil po zdanění příjem z této činnosti 265 389,- Kč.

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

Plnění: Půjčky jsou průběžně poskytovány dle požadavků domů a možností družstva. S ohledem na růst úrokových sazeb a nárůst cen stavebních prací dochází k jejich omezování.

- Uplatňovat i nadále v souladu se schválenou směrnicí družstva systém tvorby a čerpání rezerv ze zisku a tím kompenzovat výkyvy v dosaženém hospodářském výsledku v jednotlivých letech.

Plnění: V rámci dosaženého hospodářského výsledku jsou průběžně vytvářeny jak zákonné, tak i ostatní rezervy. K 31.12.2022 došlo k navýšení zákonných rezerv o 1 450 tis. Kč, tj. na konečnou výši 2 800 tis. Kč a ostatních rezerv o 200 tis. Kč, tj. na konečnou výši 4 968 tis. Kč

- Zajišťovat průběžně v souladu s se zvyšováním úrokových sazeb v bankách možnost vyššího zhodnocení části volných prostředků družstva prostřednictvím termínovaných vkladů či vyšších úrokových sazeb na běžných či spořicí účtech.

Plnění: Družstvo reagovalo na růst úrokových sazeb jednáním s bankami a zajistilo jejich zhodnocení. Celkově dosáhly úrokové výnosy za rok 2022 výše 1 966 tis. Kč. Obdobně bylo zajištěno zhodnocení prostředků na účtech jednotlivých společenství vlastníků.

- Sledovat čtvrtletně v představenstvu družstva vývoj příjmů a nákladů, snažit se o minimalizaci nákladů a zvážit možnost snížení nákladů.

Plnění: Představenstvu družstva jsou čtvrtletně předkládány výsledky hospodaření.

- K zajištění růstu příjmů průběžně uplatňovat valorizaci nájemného z nebytových prostor, poplatků a příspěvků v souladu s uzavřenými smlouvami.

- **Plnění:** Představenstvu družstva schválilo valorizaci nájemného pro rok 2023 v souladu s uzavřenými smlouvami.

2. Údržbu areálu s ohledem na vývoj příjmů zaměřit především 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 a finančních možností družstva.
- Sledovat vývoj dotačních programů a v případě možnosti získání dotací na rekonstrukce objektů v areálu družstva zvážit možnost jejich čerpání.

Plnění: Představenstvu družstva je předkládán plán oprav. V roce 2022 byly realizovány opravy v objemu cca 340 tis. Kč. Jednalo se zejména o tyto opravy:

- Rekonstrukce sociálního zázemí v b.č. 5 – nájemce Kili, s.r.o.,
- Oprava podlah v b.č. 5 – nájemce MARO s.r.o.,
- Montáž sněhových zábran na b.č. 4 – nájemce Tisclo Bohemia, a.s.,
- Úprava pláň nad požární nádrží pro zimní údržbu – zemní práce,
- Oprava střešní fólie na b.č. 3 – nájemci Compas robotika, s.r.o. a SYSTEMOTRONIC, s.r.o.

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

Vzhled fasád domů se výrazně zhoršuje a řasy a plísně mohou narušovat povrch omítek a tím i snižovat jejich celkovou životnost. 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 plísní se zaměřením na takové, které zajistí bezchybný stav na dobu delší jak pět let. O těchto technologiích informovat statutární orgány společenství vlastníků či jiných subjektů.
- Spolupracovat s těmi statutárními orgány, které projeví zájem o odstranění řas a plísní při výběru technologií a dodavatelů.
- Získávat zkušenosti z jiných bytových družstev o výsledcích již dříve provedených sanací řas a plísní a o životnosti provedených opatření tou kterou technologií. S výsledky seznamovat statutární orgány společenství vlastníků či jiných subjektů.

Plnění: V roce 2022 byly realizovány opravy fasád v celkovém objemu cca 1.320 tis. Kč, a to u domů:

- Barákova 5, Žďár nad Sázavou,
- Neumannova 1,3,5, Žďár nad Sázavou

4. Řešit možnosti využití alternativních zdrojů energie (fotovoltaika, tepelná čerpadla atd.) v podmínkách areálu družstva a bytových domů

Vzhledem k současnému vývoji cen energií řešit možnosti využití alternativních zdrojů energie jednak v podmínkách areálu družstva tak i bytových domů.

K zajištění tohoto úkolu

- Sledovat průběžně vývoj dotačních programů
- Získávat zkušenosti z instalace a provozu těchto zdrojů z jiných bytových družstev

Plnění: Představenstvo družstva se touto problematikou zabývalo na svém zasedání. Vedoucí zaměstnanci a zaměstnanci technického úseku se účastnili školení týkajících se problematiky.

5. 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.

Plnění: V rámci dotačních programů bylo v roce 2022 realizováno:

- 2021-Bezbariéry-Žďár nad Sázavou, Štursova 1664– vybudování bezbariérového vstupu do domu,
- Nová zelená úsporám – Purkyňova 1, Žďár nad Sázavou – zateplení fasády domu a přístavba nových železobetonových lodžii

6. 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, občanského soudního řádu, exekučního řádu, insolvenčního zákona 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, 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 či jiných subjektů.
- Využívat metodických pokynů a vzorů zpracovaných SČMBD a tyto uplatňovat v rámci družstva či společenství vlastníků či jiných subjektů ve správě družstva.

Plnění: V roce 2022 byl v návaznosti na novou právní úpravu a výklad soudů vypracován pro bytové družstvo nový domovní řád, který byl schválen formou dodatku č. 1 Stanov bytového družstva shromážděním delegátů. Obdobně na podzimní zasedání shromáždění společenství vlastníků byl připraven a SV schválen nový domovní řád pro jednotlivé bytové domy. Při vypracování obou návrhů byl použit dílem vzor SČMBD a dílem již dříve přijaté domovní řády jak bytovým družstvem, tak i společenství vlastníků.

7. 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:

- Změny prohlášení vlastníka však realizovat pouze v návaznosti na stavební a jiné změny domu a pozemku, resp. jednotek, a to buď v souvislosti s nutností vyhotovit smlouvu o výstavbě při rozšíření jednotek či vzniku nových jednotek ze společných částí např. půdního prostoru apod., anebo dohodu o změně prohlášení vlastníka zejm. v souvislosti s koupí či prodejem souvisejících pozemků či v souvislosti s jinými změnami. I přes změnu potřebného kvóra 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 nebo smlouvy o výstavbě velice komplikovaný (z důvodu: změna vlastníků jednotek v průběhu procesu schvalování dohody či smlouvy shora, dědická řízení a tudíž změna účastníků smluvního vztahu, exekuční řízení, která brání vlastníku jednotky nakládat se svým majetkem, zajišťování četných souhlasů osob jejichž věcná práva váznou na jednotkách např. úvěrujících bank, při realizovaných změnách prohlášení vlastníka nebo smlouvě o výstavbě se zpravidla mění spoluvlastnický podíl na jednotkách, tudíž je stejně vyžadován souhlas 100% dotčených vlastníků jednotek se změnou prohlášení vlastníka či smlouvou o výstavbě apod.).

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.

8. Vyřešit v rámci družstva a společenství vlastníků dopady implementace Směrnic Evropského parlamentu a Rady EU v oblasti dodávek a měření spotřeby tepla a teplé vody do legislativy ČR

V návaznosti na dokončení implementace Směrnic Evropského parlamentu a Rady EU v oblasti dodávek a měření spotřeby tepla a teplé vody do legislativy ČR zajistit úpravu vnitřních předpisů družstva a společenství vlastníků jakož i přizpůsobit technická řešení v domech této legislativě. V návaznosti na to i upravit i systém vyúčtování dodávek tepla a teplé vody tak, aby odpovídal novým předpisům.

K zajištění tohoto úkolu:

- upravit a schválit změnu směrnice o vyúčtování služeb družstva a směrnici o vyúčtování služeb platnou pro společenství vlastníků a předložit tyto ke schválení na podzimní zasedání společenství vlastníků v roce
- realizovat úpravy stávajících zařízení pro dodávky tepla a teplé užitkové vody v domech tak, aby odpovídaly platné legislativě
- realizovat v domech změny systému měření tepla a teplé vody tak, aby odpovídaly platné právní úpravě
- v souladu s platnou legislativou zajistit úpravy v programech na vyúčtování spotřeby tepla v bytech a vyúčtování služeb v rámci realizovaného ročního vyúčtování měsíčních záloh
- v souladu s platnou legislativou provést přepočet započitatelné plochy
- realizovat v souladu s platnou legislativou automatický sběr dat z měřidel, jejich vyhodnocování a zveřejňování informací vhodným způsobem koncovým uživatelům

Plnění: Ke změně legislativy došlo až v závěru roku 2022. V návaznosti na tuto změnu bude upravena směrnice družstva o vyúčtování služeb a bude předložena k projednání a schválení na shromáždění delegátů v červnu letošního roku. Obdobně bude připravena změna směrnice pro společenství vlastníků a tato bude projednána na podzimních zasedáních společenství.

9. Více využívat nových možností v oblasti informatiky, 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. 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:

- Průběžně zveřejňovat na portálu vnitřní předpisy a zápisy ze zasedání jednotlivých společenství vlastníků či jiných subjektů ve správě družstva.
- Při zasedáních shromáždění společenství vlastníků získávat souhlasy s elektronickým zasíláním písemností

Plnění: Zveřejňování vnitřních předpisů a zápisů ze zasedání jednotlivých společenství je realizováno průběžně. K 31.12.2022 družstvo eviduje celkem 2133 souhlasů s elektronickým zasíláním písemností.

10. Využívat nové možnosti v oblasti informatiky a stávajícího softwarového vybavení družstva k automatizaci interních procesů, digitalizace, zajištění homeoffice pro zaměstnance

K zajištění úkolu:

- Jednat s dodavatelem služeb (teplo, voda, elektřina, plyn) o možnosti elektronické fakturace prostřednictvím formátu ISDOC
- V průběhu volebního období odzkoušet systém elektronického schvalování faktur prvotně interně, následně i externě se zástupci bytových domů
- Při výměně stávajícího hardwarového vybavení pořizovat takové, které budou umožňovat využití homeoffice pro zaměstnance družstva
- Systém evidence žádostí a úkolů externě i interně
- Využití mobilní aplikace e-domus zaměstnanci družstva

Plnění: Možnost elektronické fakturace prostřednictvím formátu ISDOC prozatím projednána s dodavatelem tepla (některými již i zasílána), technicky je tato funkčnost v rámci stávajícího softwarového vybavení družstva připravena.

Systém schvalování faktur interně i externě prozatím nebyl realizován.

Možnost využití homeoffice v omezeném rozsahu v rámci stávajících podmínek družstva je zajištěno.

Systém evidence žádostí a úkolů byl připraven k využití od ledna 2023, žádosti je možné zadávat interně zaměstnanci, ale i externě jednotlivými uživateli bytů či zástupci domů prostřednictvím portálu „Poschodech“.

Mobilní aplikace e-domu je zaměstnanci již využívána.

11. Družstvo ve funkci statutárního orgánu společenství vlastníků

K zajištění úkolu:

- Připravit standardy pro výkon funkce statutárního orgánu – systém péče o bytové domy (systematické plánování oprav, optimalizace nákladů atd.)
- Připravit standardy pro zástupce družstva – přehled činností, které je povinen na domě zajišťovat

Plnění: Prozatím nebylo realizováno.

12. Sledovat vývoj v oblasti obnovy družstevní bytové výstavby a v případě možnosti se ve spolupráci s městskými a obecními úřady zapojit do této výstavby

K zajištění úkolu:

- Sledovat aktuální vývoj legislativy v oblasti obnovy družstevní výstavby bytů. Pokud dojde ke změnám, které umožní novou družstevní výstavbu bytů, zapojit se ve spolupráci s městy a obcemi v regionu do její případné realizace.

Plnění: Prozatím nedošlo ke změnám v legislativě, které by umožnily obnovu družstevní bytové výstavby.

1. Údržba, opravy a provoz bytů a domů

V průběhu roku 2022 zajistila ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo Žďár nad Sázavou ve spolupráci se společenstvími vlastníků (a zástupci bytových domů – domovníky) prostřednictvím dodavatelských firem provedení níže specifikovaných významných akcí v oblasti oprav, údržby a modernizace spravovaného bytového fondu (domy ve vlastnictví družstva nebo, ve spoluvlastnictví 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 Nerudova 2 - 6 – stř. 621 – zhotovitel Petr Novák – STŘECHY SLAVONIA, Praha – generální oprava střešního pláště,
- dům Nerudova 8 - 12 – stř. 620 – zhotovitel Petr Novák – STŘECHY SLAVONIA, Praha – generální oprava střešního pláště,
- dům Nerudova 14 - 18 – stř. 425 – zhotovitel Petr Novák – STŘECHY SLAVONIA, Praha – generální oprava střešního pláště,
- dům Nová 16 – stř. 665 – 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., Petr Novák – STŘECHY SLAVONIA, Praha, Svatopluk Tichý – Polnička a KDK eko IZOL - CZ s.r.o. – Nový Bor

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 Rybářská 4, Žďár n. S. – stř. 657 – zhotovitel Radomír Strnad, Chroustov – rekonstrukce rozvodů vody a kanalizace,
- dům Jamborova 7 - 9 – stř. 622 – zhotovitel KDK eko IZOL - CZ s.r.o. – Nový Bor – oprava vnitřních dešťových svodů,
- dům Nová 16, Žďár n. S – stř. 665 – zhotovitel STAKO VYSOČINA s.r.o. – oprava dešťové kanalizace

V průběhu roku 2022 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 firmy Radomír Strnad, PAMEX ŽĎÁR s.r.o. a IWA spol. s r.o.

U řady bytových domů byly v roce 2022 provedeny výměny vodoměrů s proslou dobou ověření platnosti stanoveného měřidla (výměny prováděly nejčastěji firmy PAMEX ŽĎÁR s.r.o. a IWA spol. s r.o.). V návaznosti na úpravu legislativy byly ve větší míře osazovány 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 prostřednictvím firmy Radomír Strnad a také 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 a firma Radomír Strnad).

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**

- dům Palachova 15 – 23, Žďár n. S. – stř. 625 – zhotovitel Be&Pe s.r.o, Žďár n. S. – vyregulování otopného systému,
- dům Studentská 12 - 20, Žďár n. S. – stř. 400 – zhotovitel Be&Pe, s.r.o. – rekonstrukce 2 ks objektových předávacích stanic tepla,
- dům Studentská 6 - 16, Žďár n. S. – stř. 401 – zhotovitel Be&Pe, s.r.o. – rekonstrukce 2 ks objektových předávacích stanic tepla,
- dům Vančurova 2 - 12, Žďár n. S. – stř. 417 – zhotovitel MEGATOP s.r.o. – rekonstrukce objektové předávací stanice tepla

Dodávky tepla pro vytápění a dodávky teplé vody jsou u většiny spravovaných bytových domů uskutečňovány prostřednictvím objektových horkovodních předávacích stanic, což zjednodušuje 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 Žďár., IWA spol. s r.o. a rovněž dodavatel tepelné energie – firma SATT a.s. V průběhu roku 2022 byly v domovních výměňkových 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, spoluvlastník 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 2022 spolehlivě firmy Martin Švanda - EXAMITE, Ing. Jan Brůna, FORCOMP a STARSAT.

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

V roce 2022 rovněž pokračovaly práce související se snižováním tepelné náročnosti bytových domů.

Některá společenství vlastníků s právní subjektivitou připravovala v roce 2022 realizaci zateplení svých domů vlastní iniciativou – družstvo u několika akcí plnilo pouze roli konzultanta ve finančních a technických otázkách.

- dům Nádražní 59 – 65, Žďár n. S. – stř. 434 – zhotovitel Lukáš Dohnal, Radostín – zateplení zádveří vstupů do domu,
- dům Purkyňova 1, Žďár n. S. – stř. 614 – zhotovitel STAVOPROJEKTA stavební firma, a.s., Brno – zateplení obvodového pláště a vnitřních prostor domu s využitím dotačního programu Nová zelená úsporám,

- dům Neumannova 1, 3, 5, Žďár n. S. – stř. 408 – zhotovitel STAVOPLAST spol. s r.o., Žďár n. S. – sanace povrchu obvodového pláště domu,
- dům Žitná 17, Žďár n. S. – stř. 548 - zhotovitel T.M.V. spol. s r.o. – zateplení štítu domu

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

- dům Špálova 40, Žďár n. S. – stř. 451 – zhotovitel VERTIK s.r.o., Žďár n. S. – výstavba nového hydraulické výtahu s využitím dotace z podprogramu 2021-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 bezpečností 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 2022 byly provedeny opravy balkonů v těchto domech:

- dům Palachova 5, Žďár n. S. – stř. 602 – zhotovitel Radim Švoma, Žďár n. S. – výměna výplní zábradlí balkonů,
- dům Špálova 25, Žďár n. S. – stř. 514 – zhotovitel STAKO VYSOČINA s.r.o. – oprava lodžii,

- **výměny oken a dveří**

V průběhu roku 2022 byly v bytových domech (v rámci zateplení obvodových plášťů 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 strojvných 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.,
- Pavel Blažíček
- STAVOPROJEKTA stavební firma, a.s.,
- Seidler s.r.o.,
- MAZEL 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., STAKO VYSOČINA s.r.o., HELPING výškové práce s.r.o. a další firmy.

- **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 2022 zejména firmy Jiří Gemrot, Petr Dvořák, Miroslav Šrámek, Karel Procházka, Pavel Šimek, VERTIK s.r.o., Vaněk Alarm s.r.o. a jiné.

Mimo uvedených prací s charakterem generálních oprav a rekonstrukcí byly družstvem zajišťovány v průběhu roku 2022 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, teplé užitkové vody, 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.

1. Správa bytů a členové

Údaje z členské evidence družstva k 31. 12. 2022:

	2022	2021	2020	2019
Počet členů družstva	3 089	3 130	3 169	3 197
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové				
- s přiděleným bytem nebo nebytovým prostorem	924	1 048	1 155	1 243
- vlastníci bytů převedených družstvem	1 994	1 919	1 869	1 815
- ostatní členové (např. nebydlící fyz. osoby)	171	163	145	139
- ostatní členové (právnícké osoby)	0	0	0	0
- vlastníci bytů převedených družstvem, kteří nejsou členy družstva	831	779	725	687
Počet vyloučených členů pro neplnění členských povinností	6	7	8	8
Počet převodů člen. práv a povinností spojených s nájmem bytu	12	32	29	38
Počet družstvem schválených pronájmů bytů nebo jejich částí	28	33	30	35

K 31. 12. 2022 družstvo spravovalo:

	2022	2021	2020	2019
Počet družstevních domů (ve výlučném vlastnictví SBD)	2	2	2	3
Z toho – panelových domů a blokopanelových domů	0	0	0	1
Počet domů, kde je družstvo spoluvlastníkem	177	182	191	195
Počet bytů převedených družstvem do vlastnictví	3037	2 910	2 804	2 572
Počet bytů ve vlastnictví družstva	951	1 078	1 184	1 272
Počet bytů převzatých nově do správy	1 098	1022	946	856
Celkový počet bytů ve správě družstva	4 942	4 866	4 790	4 700
Počet garáží v družstev. domech a samostat. objektech	53	61	61	66
Počet domů, které družstvo po převedení do vlastnictví, nespravuje	58	58	58	58
Počet bytů, které družstvo po převedení do vlastnictví, nespravuje	149	149	149	149
Počet právnických osob, pro které družstvo provádí správu	182	176	168	162
Počet společenství vlastníků, kde družstvo vykonává funkci statutárního orgánu	70	66	60	58

2. Návrh na rozdělení zisku za rok 2022

Představenstvo předkládá shromáždění delegátů následující návrh na rozdělení čistého zisku:

Nerozdělený zisk z předchozích let (k 31. 12. 2022) 158 074,38 Kč

Hospodářský výsledek za rok 2022 (zisk dosažený za účetní období roku 2022) 934 569,43 Kč

Nerozdělený zisk k 31.12.2022 1 092 643,81 Kč

Se přiděluje:

1. členům nájemcům do statutárního fondu bytového hospodářství,
členům vlastníkům do dlouhodobé zálohy
(SVJ, která po část roku neměla samostatný běžný účet) 500 000,00 Kč
2. do sociálního fondu 200 000,00 Kč

Nerozdělený zisk 324 643,81 Kč

Ponecháno k rozdělení do dalších let.

Doplňující informace účetní závěrky roku 2022

A. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Roční účetní závěrka za účetní období roku 2021 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.

„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 vyřazení 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 opravek, tj. odpisů zúčtovaných za dobu používání.

Materiál se oceňuje v nákladech pořízení.

R o z v a h a k 31. 12. 2022**AKTIVA:**

	31. 12. 2022 (tis. Kč)	31. 12. 2021 (tis. Kč)
A. POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ VLASTNÍ KAPITÁL	454	665
B. DLOUHODOBÝ MAJETEK	278024	313 263
I. Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
II. Dlouhodobý hmotný majetek	263 317	296 101
III. Dlouhodobý finanční majetek	14 707	17 160
C. OBĚŽNÁ AKTIVA	116 093	141 891
I. Zásoby	0	0
II.1. Dlouhodobé pohledávky	45 508	48 249
II.2. Krátkodobé pohledávky	2 536	2 465
IV. Peněžní prostředky	68 049	91 177
D. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	1 614	1 477
AKTIVA CELKEM	396 276	457 294

PASIVA:

	31. 12. 2022 (tis. Kč)	31. 12. 2021 (tis. Kč)
A. VLASTNÍ KAPITÁL(I.+II.+III.+IV.+V.)	274 530	304 506
I. Základní kapitál	1 545	1 565
II. Ážio a kapitálové fondy	248 711	279 418
a) Členské podíly na výstavbu bytových domů	44 666	50 300
b) Základní fond družstevní výstavby	204 045	229 118
c) Oceňovací rozdíly – cenné papíry	0	0
III. Fondy tvořené ze zisku	23 181	23 145
a) Nedělitelný fond	21 274	21 274
b) Ostatní fondy	1 907	1 871
IV. Výsledek hospodaření minulých let	158	432
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období	935	36
B.+C. CIZÍ ZDROJE	121 203	152 677
B. Rezervy	7 768	6 443
a) Zákonná rezerva na opravu HIM (areálu SBD)	2 800	1 675
b) Ostatní rezervy	4 968	4 768
C. Závazky	113 435	146 234
C.I. Dlouhodobé závazky	60 131	63 402
a) Dlouhodobé zálohy na opravy (na byty v majetku vlastníků)	11 533	11 912
b) Dlouhodobé zálohy na opravy (na byty v majetku družstva)	36 140	35 461
c) Bank. úvěry dlouhodobé na výstavbu bytových domů	9 674	11 566
d) Bank. úvěry dlouhodobé na opravy bytových domů	2 227	3 766
e) Ostatní dlouhodobé závazky - kauce	25	45
f) Závazek k vyloučeným členům	532	652
C.II. Krátkodobé závazky	53 304	82 832
a) Závazky z obchodního styku	- 39	131
b) Závazky vůči bývalým členům	0	0
c) Závazky vůči zaměstnancům	1 146	812
d) Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	594	412
e) Závazky vůči státu (daně, dotace)	294	204
f) Jiné závazky	49 723	79 533
g) Krátkodobé přijaté zálohy	1 506	1 962
h) Dohadné účty pasivní	80	78
i) Bank. úvěry krátkodobé na opravy bytových domů	0	0
D. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	543	111
PASIVA CELKEM (A+B+C+D)	396 276	457 294

Výkaz zisků a ztrát k 31. 12. 2022

		Bytové družstvo celkem 2022 (tis.Kč)	Z toho:		SBD celkem 2021 (tis. Kč)
			Samosprávy (tis.Kč)	ostatní činnost (tis.Kč)	
1.	Tržby a výnosy	21 113	685	20428	20142
2.	Spotřeba materiálu a energie	1 407	0	1 407	1 353
3.	Náklady na služby	12 454	10 516	1 938	12 570
4.	Osobní náklady[-]	16 562	11	16 551	15 061
5.	Ostatní provozní výnosy[+]	11 488	10 838	650	11 316
6.	Ostatní provozní náklady[-]	2 832	738	2 094	2 166
7.	Úpravy hodnot v provozní oblasti[-]	740	0	740	798
8.	PROVOZNÍ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK (ř.1-ř.2-ř.3-ř.4+ř.5-ř.6-ř.7-ř.8)	- 1 394	258	- 1 652	- 490
9.	Výnosy z ostatního dlouhod. finančního majetku	266	0	266	311
10.	Výnosové úroky	1 970	0	1 970	19
11.	Nákladové úroky	248	248	0	369
12.	Ostatní finanční výnosy	495	7	488	758
13.	Ostatní finanční náklady	116	17	99	193
14.	FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	2 367	- 258	2 625	526
15.	VÝSLEDEK HODPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM (ř. 13 – ř. 14)	973	0	973	36
16.	Daň z příjmů za běžnou činnost	38	0	38	0
17.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PO ZDANĚNÍ (ř. 15 – ř. 16)	935	0	935	36
18.	Výsledek hospodaření za účetní období	935	0	935	36
19.	Čistý obrat za účetní období	35 332	11 530	23 802	32 546

KOMENTÁŘ K PODSTATNÝM POLOŽKÁM ROZVAHY

I. AKTIVA

A. Pohledávky za upsaný vlastní kapitál v tis. Kč545

K rozvahovému dni mělo družstvo pohledávky - jedná se o členské vklady vyloučených členů.

B.II. Hmotný investiční majetek v tis. Kč 263 317

HIM bytového hospodářství (v zůstatkové ceně 258 133 tis. Kč) tvoří:

	Cena pořízení	Oprávky	Zůstatková cena
Bytové domy	255 086	213	254 873
Pozemky pod bytovými domy	3 260	0	3 260
Kontrolní součet	258 346	213	258 133

HIM ostatní činnosti (v zůstatkové ceně 5 184 tis. Kč) tvoří:

	Cena pořízení	Oprávky	Zůstatková cena
Budovy a stavby nebytové	21 663	18 151	3 512
Energetické a pracovní zařízení	1 756	1 635	121
Počítače a kancelářská technika	919	760	159
Dopravní prostředky	1 035	1030	5
Drobný HIM	1 492	1 492	0
Pozemky-areál	1 387	0	1 387
Kontrolní součet	28 252	23 068	5 184

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 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 14 707

Vklad družstva do společnosti COOPT HERM spol. s r.o. Jindřichův Hradec	1 000
Půjčky poskytnuté společenstvím vlastníků	13 707
Celkem	14 707

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 6 % 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 45 508

Pohledávky za bytovými domy v majetku družstva z půjček poskytovaných z prostředků SBD	9 931
Pohledávky za bytovými domy v majetku družstva z úvěrů poskyt. od peněžních ústavů (ČSOB, Sberbank) včetně dotace-úroky	397
Provozní zálohy – dlouhodobá záloha nebytového prostoru stř. 435	360
Pohledávka za SVJ - dlouhodobá záloha nájemců	34 820
Kontrolní součet	45 508

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. 2022
432	Haškova 20-38	2 268
448	Štursova 11	400
451	Špálova 40	816
458	Polnička 220, 221	393
467	Nížkov 136, 137	793
474	Hamry 262	41
517	Novoměstská 11	275
519	U Taferny 6	262
523	U Taferny 3	912
524	Nová 11	235
548	Žitná 17	88
581	Škrdlovice 187	441
588	Bezručova 52,54	46
615	Purkyňova 3	866
616	Dolní 32-36	352
618	Mírová 44, Vel. Mez.	401
625	Palachova 15-23	725
627	Palachova 31,33	617
celkem		9 931

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. 2022
403	Dolní 5 – 9, Žďár 1	- 113
454	Libušínská 2 -14, Žďár1	924
474	Hamry 262	139
619	Mírová 55, Vel. Meziříčí	-553
celkem		397

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 částkami v jednotlivých výše uvedených tabulkách dochází k rozdílu a to proto, že bytové domy (jejich nájemci) splácí větší částku, než je družstvo povinno splácet podle úvěrové smlouvy bance. Rozdíl zde vzniká zaokrouhlením měsíčních předpisů splátek úvěrů předepsaných jednotlivým nájemcům v zálohových platbách na nájemné nebo i z podnětu samosprávy domu, která chce splácet 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 2 536

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)	1 468
Pohledávky za společenstvími vlastníků jednotek (s právní subjektivitou)	959

Nejvyšší částky pohledávek z vyúčtování nájemného (a topné sezóny)

Za teplo k otápení bytů	250
Teplo k ohřevu teplé užitkové vody	84
Vodné a stočné	1035

Pohledávky na nájemném z bytů:

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

Ostatní činnost družstva

Pohledávky z ostatní činnosti družstva činily částku 171 tis. Kč, z toho:

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

Skladba pohledávek z ostatní činnosti družstva je následující:

Pohledávky na nájemném z nebytových prostor (Areál SBD)	137
Pohledávky z vyúčtování služeb nájemcům nebyt. prostor (Areál SBD)	9
Ostatní pohledávky (přefakturace, zálohy, reklamy, poplatky, daň)	25

C.IV. Peněžní prostředky v tis. Kč 68 049

Pokladní hotovost	30
Ceniny (kolky, stravenky)	34
Běžné účty	67 985
Kontrolní součet	68 049

Běžné účty má družstvo vedeny u tří peněžních ústavů (ČSOB, ČS, Creditas). Úročeny byly pohyblivými úrokovými sazbami v rozpětí 0,01 – 4,5 % p.a.

D. Časové rozlišení (ostatní aktiva) v tis. Kč 1 614

Náklady příštích období	78
Příjmy příštích období	1 536
Kontrolní součet	1 614

Náklady příštích období představují platby za havarijní pojištění vozidel, předplatné časopisů a novin a prodloužení licencí, které byly zaplacený v roce 2022, ale jsou nákladem roku 2023

Příjmy příštích období ve výši 1 536 tis. Kč představují:

Pohledávky ze SIPO 12/2022 za Českou poštou	570
Pohledávky ze smlouvy o poskytnutí dotace z programu Panel pro stř. 454	411
Pohledávky za vyúčtování služeb, odečty tepla, ostatní	555
Kontrolní součet	1 536

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 r. 2022. Dotace jsou poukazovány bankou pololetně.

II. PASIVA

A.I. Základní kapitál v tis. Kč 1 545

Je součinem základních členských vkladů a počtu členů k rozvahovému dni.

Počet členů	3 089
Výše základního členského vkladu	500 Kč

A.II. Kapitálové fondy v tis. Kč 248 711

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

Členské podíly na výstavbu bytových domů	44 666
Základní fond družstevní výstavby	204 045

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 23 181

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	334
Fond odměn	4
Statutární fond bytového hospodářství	16
Statutární fond ostatního hospodaření	1 553

B. Rezervy v tis. Kč 7 768

Z toho:

Zákonná	2 800
Ostatní	4 968

Zákonná rezerva na opravy nemovitostí v areálu družstva:

Počáteční stav sledovaného roku	1 675
Tvorba z nákladů ostatní činnosti	1 120
Čerpání rezervy na opravy	0
Konečný stav sledovaného roku	2 800

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
2021	0	0	303
2022	0	0	303

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.

Smyslem tvorby rezervy na úhradu nákladů spojených s průběžnou obměnou jednotlivých prvků informačního a komunikačního systému (rozšiřování 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 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
2021	0	0	400
2022	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 vyklizeny. 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. nevyklizení 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 2022 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

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 2021 byla tato rezerva čerpána na souběhy pracovních poměrů nově přijatých zaměstnankyň a dvou zaměstnankyň chystajících se na mateřskou dovolenou a jedné zaměstnankyně, která v pololetí roce 2021 odešla do důchodu. Celková výše rezervy byla v závěrkových operacích r. 2022 z důvodu inflace zvýšena o 200 tis Kč, na celkovou výši 800 tis. Kč.

	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
2021	121	121	600
2022	200	0	800

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
2021	0	0	3 465
2022	0	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 nejdelší 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 2019 a 2020 došlo z příznivých hospodářských výsledků k další tvorbě rezervy.

C.I. Dlouhodobé závazky v tis. Kč 60 131

V položce dlouhodobá záloha jsou zachyceny dlouhodobé zálohy na opravy a investice domů v majetku SBD a jednotlivých vlastníků tam, kde zatím právní 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:

Počáteční stav sledovaného roku	47 373
Tvorba z nájemného	13 234
Ostatní tvorba	512
Čerpání na opravy a údržbu	13 446
Konečný stav sledovaného roku	47 673

Závazky k úvěrovým institucím činily částku 15 332 tis. Kč, z toho:

Bankovní úvěry dlouhodobé na výstavbu bytových domů	9 674
Bankovní úvěry dlouhodobé na opravy bytových domů	2 227
<i>Kontrolní součet</i>	<i>11 901</i>

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 2011

stř.	bytový dům	výše úvěru k čerpání	měsíční splátka	celková doba splácení	úroková sazba	peněžní ústav	nesplacená částka úvěru
454	Libušínská 2-14	16 000 000	103 000	15 let	4,7%	Sberbank	2 090 174,73

Úvěry čerpané v roce 2013

stř.	bytový dům	čerpaná výše úvěru	měsíční splátka	celková doba splácení	úroková sazba	peněžní ústav	nesplacená částka úvěru
474	Hamry n.S. 262	1 100 000	6 337	15 let	3,19%	ČSOB	137 167,19

Přijaté kauce (jistoty) jsou ve výši 25 tis. Kč

	Rok přijetí	Zůstatek
Creative Technika	2016	15 000
Jan Kamarád	2019	10 000
<i>Kontrolní součet</i>		<i>25 000</i>

Závazky k vyloučeným členům jsou ve výši 532 tis. Kč

C.II. Krátkodobé závazky v tis. Kč 53 304

Závazky z obchodního styku ve výši -39 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 řádně ve lhůtě plnilo svoje závazky po celý rok 2022.

Krátkodobé přijaté zálohy obsahují jednak závazky vůči nájemcům bytových domů 1 506 tis. Kč.

Závazky vůči zaměstnancům, ze sociálního zabezpečení a vůči státu představují závazky z mezd za měsíc prosinec 2022 vyplacené v lednu roku 2023 ve výši 1 882 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 2022 nezaplacené závazky družstva za spotřebovaný plyn, elektrickou energii, vodné, stočné a očekávané mzdové náklady, které se věcně týkají roku 2022, ale vyfakturovány a zaplacený budou až v roce

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	695	695	10
Správní poplatek	11 241	0	11 241
Poplatek za vykonávání funkce stat.org.	1 325	0	1 325
Poplatky dle ceníku	255	0	255
Pronájem ploch BH	18	0	18
Pronájem areálu	6 945	0	6 945
Provize z realitní činnosti	47	0	47
Ostatní služby	587	0	587
<i>Kontrolní součet</i>	<i>21 113</i>	<i>685</i>	<i>20 428</i>

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 zaplacené, 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	278	0	278
Spotřeba el. energie	621	0	621
Spotřeba plynu	466	0	466
Vodné	42	0	42
<i>Kontrolní součet</i>	<i>1 407</i>	<i>0</i>	<i>1 407</i>

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 279 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	10 948	10 516	432
Cestovné	4	0	4
Náklady na reprezentaci	12	0	12
Ostatní služby	1 490	8	1 490
<i>Kontrolní součet</i>	<i>12 454</i>	<i>10 516</i>	<i>1 938</i>

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, poplatky

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	11 493	0	11 493
Odměny představenstvu, kontrolní komisi a členům samospráv	558	11	547
Pojistné placené zaměstnavatelem	3 920	0	3 920
Sociální náklady (závodní strav. aj.)	591	0	591
<i>Kontrolní součet</i>	<i>16 562</i>	<i>11</i>	<i>16 551</i>

Z vyplacených odměn činí:	rok 2022	rok 2021	rok 2020
- odměny členům představenstva	416 tis. Kč	396 tis. Kč	395 tis. Kč
- odměny kontrolní komise	77 tis. Kč	74 tis. Kč	74 tis. Kč
- odměny ostatním poradním orgánům	54 tis. Kč	77 tis. Kč	52 tis. Kč

5. Ostatní provozní výnosy v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Čerpání dlouhodobé zálohy	10 500	10 500	0
Prodaný majetek a materiál	322	322	1
Pokuty a penále (přijaté)	24	0	24
Ostatní	642	16	626
<i>Kontrolní součet</i>	<i>11 488</i>	<i>10 838</i>	<i>650</i>

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 35 tis. Kč
- poplatek za převod bytů do vlastnictví 249 tis. Kč
- příspěvek nebydlících členů 12 tis. Kč
- náhrada škod od pojišťovny, bonifikace 199 tis. Kč
- ostatní provozní výnosy 147 tis. Kč

6. Ostatní provozní náklady v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Zůstatková cena prodaného majetku	322	322	0
Dary	11	0	11
Odpis pohledávek dle zákona	0	0	0
Příspěvky zájmové organizaci SČMBD	245	0	245
Pojištění majetku a další	135	79	56
<i>Kontrolní součet</i>	<i>713</i>	<i>401</i>	<i>312</i>

V roce 2022 byly poskytnuty dárkové poukazy zaměstnancům a členům představenstva k výročním a dále různé drobné upomínkové a reklamní předměty, květiny.

Daně a poplatky v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Daň silniční	0	0	0
Daň z nemovitostí	448	337	111
Ostatní nepřímé daně a poplatky	21	0	21
<i>Kontrolní součet</i>	<i>469</i>	<i>337</i>	<i>132</i>

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 známek za úkony, které jsou státními orgány zpoplatňovány (výpisy z katastru nemovitostí, výpisy 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	40	0	40
Odpisy HM a NM zařaz. do II. odpisové skupiny	16	0	16
Odpisy HM a NM zařaz. do III. odpisové skupiny	9	0	9
Odpisy HIM a NIM zařaz. do IV. odpisové skupiny	0	0	0
Odpisy HIM a NIM zařaz. do V. odpisové skupiny	665	0	665
Odpisy DHIM a DNIM	10	0	10
<i>Kontrolní součet</i>	<i>740</i>	<i>0</i>	<i>740</i>

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

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Tvorba rezerv	1 650	0	1 650
Tvorba opravných položek k pohledávkám	0	0	0
<i>Kontrolní součet</i>	<i>1 650</i>	<i>0</i>	<i>1 650</i>

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

K neuhrazeným 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	0	0	0
Čerpání opravných položek k pohledávkám	0	0	0
<i>Kontrolní součet</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

8. Finanční výnosy v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Přijaté úroky z účtů u peněžních ústavů	1 970	0	1 970
Dotace z programu PANEL, provize ČSOB, ČS	7	7	0
Úroky z půjček SVJ na opravy domů	489	0	489
Podíl na zisku od společnosti COOPTHERM	265	0	265
<i>Kontrolní součet</i>	<i>2 731</i>	<i>7</i>	<i>2 724</i>

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	111	111	0
Úroky z úvěrů – ČSOB a.s., ČS a.s., Sberbank	137	137	0
Ostatní finanční náklady, refinanc. úvěru	116	17	99
<i>Kontrolní součet</i>	<i>364</i>	<i>265</i>	<i>99</i>

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 2023 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

Konsolidovaný finanční plán (rozpočet) "ostatního hospodaření družstva"

účet název	skutečnost 2022	rozpočet 2023
500 spotřeba - materiál	256,0	380,0
510 spotřeba - služby	1 365,0	3 500,0
520 osobní náklady	16 550,0	17 349,0
530 daně a poplatky	128,0	129,0
540 jiné provoz. náklady	312,0	340,0
550 odpisy, rezervy, opravné pol.	2 341,0	-125,0
560 finanční náklady	99,0	120,0
580 mimořádné náklady	0,0	0,0
590 daně z příjmů (odložená daň)	0,0	0,0
599 služby od ostat. stř. SBD	2 364,0	3 350,0
náklady celkem	23 415,0	25 043,0

602 tržby za vlastní výkony	10 789,0	11 867,0
640 jiné provozní výnosy	674,0	465,0
660 finanční výnosy	2 720,0	2 350,0
680 mimořádné výnosy	182,0	0,0
699 služby pro ostatní stř. SBD	10 025,0	11 270,0
výnosy celkem	24 390,0	25 952,0

hrubý zisk	975,0	909,0
-------------------	--------------	--------------

*údaje jsou zachyceny v tis. Kč



MOBILNÍ APLIKACE CRS JE KLÍČEM K ÚSPORÁM



Připravili jsme pro Vás aplikaci **Cooptherm Rádiový Systém** pro OS Android, která umožní mít Vaši spotřebu tepla a vody pod kontrolou.

Vyzkoušejte demo aplikaci, které je dostupné na Google Play. Pro jednoduchou instalaci naskenujte QR kód níže. Po spuštění aplikace vyplňte 'demo', do login formuláře, heslo nevyplňujte.

VÝHODY MOBILNÍ APLIKACE CRS

1 SPOTŘEBA TEPLA A VODY VŽDY NA DOSAH RUKY

Intuitivní online přístup k Vaší spotřebě tepla a vody odkudkoliv. Mějte Vaši spotřebu pod kontrolou a ušetřete!

2 GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ VAŠÍ SPOTŘEBY

U každého měřidla tepla či vody je graf znázorňující spotřebu měřidla v daném období.

3 HISTORICKÉ SROVNÁNÍ NÁMĚRŮ MĚŘIDEL

Můžete srovnávat aktuální spotřebu s minulým rokem. Budete mít přehled a nově rozúčtování Vás již nezaskočí.

4 UPOZORNĚNÍ NA PROTÉKAJÍCÍ WC

Aplikace Vás upozorní na nadměrnou spotřebu vody v krátkém čase, vyhnete se tak velkým finančním ztrátám.

ÚSPORA ENERGIÍ

S neustále rostoucími cenami energií je čím dál tím více důležité sledovat jejich spotřebu. Naším cílem je poskytnout spotřebitelům účinné nástroje, které jim pomohou s energiemi efektivně nakládat za účelem šetření peněz a životního prostředí.

**Šetříme Váš čas a peníze.
Věříme, že to oceníte!**



COOP THERM spol. s r.o.
sídlíště Vajgar 675/III, 377 01 Jindřichův Hradec
Telefon na centrálu: 384 372 716, 384 372 720
E-mail: info@cooptherm.cz, Web: www.cooptherm.cz

NYNÍ NA
Google Play

**NASKENUJTE QR KÓD
A STÁHNĚTE SI APLIKACI**





Montáže s dodávkou materiálu

TOPENÍ, VODOVODY, PLYNOVODY

radiátory, termostatické ventily
plastové, měděné, ocelové i nerezové potrubí
výměny vodoměrů s radiovým přenosem dat
zařizovací předměty: klozety, umyvadla, vany
elektronické bidety, sprchové kouty, baterie atd.
kompletní vytápění klasické i podlahové
automatické kotle na tuhá paliva a dřevo masu
plynové kotle a plynové kotelny
zdroje tepla a ohřevu vody
projekty vytápění a plynovodů

Žďár nad Sázavou, Brněnská 758/26 tel.: **566 629 101**

e-mail: info@iwa.cz

www: www.iwa.cz

Zajišťujeme kompletní služby v oblasti servisu, údržby, správy výměníkových stanic a kompletní opravy a údržbu bytů a domů

Nabízíme:

- chemické čištění deskových výměníků
- kompletní servis topných systémů
- výstavba kotelen
- montáž vodoměrů a měřičů tepla
- montáž a revize plynovodů
- opravy rozvodů vody, topení
- čištění odpadů, kanalizace
- výměnu umyvadel, baterií, vaniček
- zámečnické práce



Kontakty:

Pavel Petr

tel.: 736 480 858

email: servis@be-pe.cz

tel.: 606 785 283

email: ucto@be-pe.cz

www.be-pe.cz



Realitní kanceláře PAMEX

Žďár nad Sázavou, Strojírenská 2426/46

Zajišťujeme :

- instalaci poměrových měřičů tepla a vody
- výměnu radiátorů včetně instalace poměr. měřičů tepla
- **havarijní službu – tel. 566 617 285** – havarijní zásah v případě poruchy rozvodů vody, topení a kanalizace pro domy a byty
- prodej a pronájem bytů

tel. 566 620 641,
775 778 801

email: pamex@pamex.cz
www.pamex.cz

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

**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

Kontakty:

telefon: 566 629 199

e-mail: petrast@petrast.cz

**Náměstí Republiky 383/44
591 01 Žďár nad Sázavou**



Petrast, a.s.

www.petrast.cz



PROVĚŘENO ZÁKAZNÍKY A 20LETOU TRADICÍ

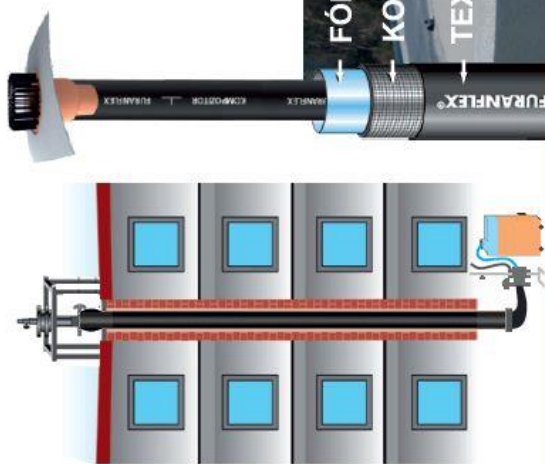
Naše kompletní služby spojené s vaší plochou střechou: hydroizolace, dešťové svody, světlíky, hromosvody, centrální ventilátory, anténní stožáry, tepelně technické výpočty.

I PLOCHÁ STŘECHA MŮŽE BÝT BEZ STAROSTÍ

FuranFlex®

bez bourání
a vstupu do bytů

Potřebujeme jen vstup na
střechu a do suterénu
budovy.



STŘECHA^{plus}

Provádíme služby **STŘECHA^{plus}**, která obsahuje pravidelný servis a údržbu pro prodloužení životnosti. Náš zákazník už nemusí na střechu, vše zařídíme, zrealizujeme, zdokumentujeme a předáme k archivaci.

10 let
záruka



Oprava dešťových svodů sanační vložkou





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 lodžii

www.stavoprojekta.cz

Kounicova 67, 602 00 Brno

Tel.: 538 711 711



oblékne váš dům

Zdenek Novotný

www.nokr.eu

zateplení a sanace
malířské a natěračské práce
tesařské práce
klempířské práce
zámečnické práce
realizace

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



Vltavská 28, 150 00 Praha 5

Předměty činnosti:

Střechy klasické, ploché, zelené, hydroizolace, závěsné fasády

Kontaktní osoby:

Petr Novák

www: www.slavonia.cz

Mobil: 602 404 520

E-mail: info@slavonia.cz

BLAŽÍČEK

OKNA

DVEŘE

VRATA

DECRO | HT | TRIDO



BYTOVÉ HT BEZPEČNOSTNÍ DVEŘE

včetně zárubně a kompletních prací
+ **ZEDNICKÉ PRÁCE**



VZORKOVÉ PRODEJNY

ŽDÁR NAD SÁZAVOU

nám. Republiky 148
(budova nábytku)

HAVLÍČKŮV BROD

Nádražní ulice 90
(naproti poliklinice)



 **777 333 112**

 **info@blazicek.cz**  **www.blazicek.info**

ŽALUZIE

SÍTĚ

ROLETY

PARAPETY

SERVIS

VERTIK s. r. o.

Studentská 1700/18, 591 01 Žďár nad Sázavou

Kontaktní osoby:

Dušan Slaviček, Robert Vítek

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



Kompletní protipožární služby

**Martin Kučera, Škrdlovice 277
tel.: 733 220 007, 733 220 001**

www.haskop.cz

Josef Herout

IČ: 10775170

U Cvičiště 2070, 586 01 Jihlava

...Váš partner v oblasti úklidu bytových domů na Vysočině...

1. Už vás nebaví neustálé doprošování u ostatních spolubydlících, aby provedli pravidelný týdenní úklid?
2. Stěžují si vám sousedi na to, že na patře uklízí jenom oni?
3. Potýkáte se s tím, že majitelé bytů své nájemníky nedostatečně upozorňují na nutnost dodržet parametry úklidu společných prostor?

Pokud vám vychází alespoň 1x ano na výše uvedené dotazy, neváhejte se na nás obrátit. Uklízíme od 120,-- s DPH na bytovou jednotku a měsíc na základě požadovaného rozsahu úklidu. Seznam referencí rádi na vyžádání předložíme.

e-mail: herout.josef@seznam.cz

mob.: +420 703 426 180



Čištění kanalizace Vysočina

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

Prodej a instalace TV antén pro pozemní digitální příjem DVB-T/T2

- ✓ Instalace Společných televizních antén
pro bytové domy, hotely, penzióny ...

- ✓ Prodej a montáž digitálních satelitů
Přijem českých programů ze satelitu

- ✓ Prodej TV a elektroniky značek
Onkyo, Jamo, FINLUX, Mascom



Martin Švanda - EXAMITE, U Pily 12, Ždár nad Sázavou 2
Tel.: 603 793 193, E-mail: examite@examite.cz, www.examite.cz

DeraVet s. r. o.

Hamry nad Sázavou 329, 591 01 Ždár 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



AutoSklo

SERVIS VYSOČINA

Vysocká 1378/3
59101 Žďár nad Sázavou

777 419 606

725 897 323

info@autosklo-zdar.cz

www.cisteauto-zdar.cz

Co nabízíme?

kompletní servis autoskel do osobních, nákladních i užitkových vozidel.

pravidelné prohlídky vozu, diagnostiku vozidel s doporučením dalšího postupu

pneuservis

běžné opravy

čištění interiérů vozidel

úklid bytových domů

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 družstvu
- nájmu a podnájmu bytů a nebytových prostor
- to vše včetně zajištění úschovy sjednané ceny vždy na zvláštním realitním 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