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 2023

květen 2024

Úvodem

I v roce 2023 se do hospodaření družstva promítal nárust cen, ke kterému došlo v důsledku energetické krize v roce 2022. V oblasti cen energií využívaných družstvem však nebyl tento dopad tak výrazný díky tomu, že i v tomto roce platily pro družstvo zastropované nižší ceny z let předchozích. Přetrvávající navýšení sazeb úrokových výnosů pak přispělo k navýšení finančních výnosů na částku 3 558 tis. Kč, což se promítlo do dosaženého zisku družstva, který činil 674 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 zprávu o hospodaření za rok 2023, kterou projednalo a doporučilo shromáždění delegátů ke schválení. Pro jednání shromáždění delegátů byla vypracován na základě novely zákona 67/2013 Sb. novela Směrnice č. 112/2011 o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů. Obdobně byla připravena i novela směrnice č. 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 zasedáních 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 2024, který je v rámci této zprávy předložen i shromáždění delegátů. Pozornost byla věnována i přípravě rekonstrukce objektů v areálu družstva včetně možnosti využití fotovoltaické elektrárny na některém z objektů.

- **kontrolní komise**

  Kontrolní komise vykonávala svoji činnost vůči družstvu v souladu se svým plánem práce. Celkem bylo provedeno 8 kontrol se zaměřením na pokladní činnost, členskou evidenci, inventarizaci a stav majetku, čerpání sociálního fondu, revize výtahů v bytových domech, plnění úkolů představenstva, náklady na telefonní a poštovní služby, pojištění bytových domů. O výsledcích kontrol bylo průběžně informováno představenstvo družstva. Ze zpracovaných písemných protokolů vyplývá, že v roce 2023 nebyly zjištěny žádné zásadní nedostatky. Z podnětu kontrolní komise bylo zahájeno výběrové řízení na pojišťovací společnost družstva a bude vyhlášeno výběrové řízení na poskytovatele telefonních služeb.

- **oblast hospodaření s teplem**

- V porovnání s předchozími roky byly klimatické podmínky příznivější než v předchozích letech a zároveň se do nákladů promítal růst ceny tepla. Spotřeba tepla na vytápění za rok 2023 činila 54,25 tis. GJ a náklad byl 47,5 mil Kč. Proti roku 2022 tak spotřeba snížila o 3,65 tis. GJ a náklad se zvýšil o 6,84 mil. Kč, je třeba však zdůraznit, že ve statistice jsou započteny i domy, které má družstvo nově ve správě. Pokud jde o spotřebu tepla na ohřev teplé vody, byla tato v roce 2023 celkem 27,7 tis. GJ, a to při nákladu 24 mil. Kč proti nákladu 19,72 mil. Kč v roce 2023 při srovnatelné spotřebě. Podrobné údaje a grafy o spotřebě tepla na vytápění v roce 2023 jsou zveřejněny na internetových stránkách družstva (www.sbdzh.cz).

- **pojištění majetku**

  Majetek družstva i domů v jeho správě byl řádně pojištěn prostřednictvím makléřské pojišťovací společnosti PETRAST a.s. V roce 2023 bylo uplatněno celkem 13 pojistných událostí, z toho např. 3 spojené s vichřicí, 1 zatečení do izolace fasády domu v důsledku atmosférických srážek, 4 v důsledku poškození zateplovacího systému ptáky, 1 způsobená

pádem sněhu ze střechy na vozidlo a 4 drobné škodní události poškození maleb a elektroniky. Celková výše škody, u již zlikvidovaných událostí dosáhla částky 367 103,- Kč s tím že největších škody byly způsobeny vichřicí ve výši 197 173,- Kč.

- **areál družstva**

- V roce 2023 se podařilo zajistit pronájem všech nebytových prostor v areálu družstva. To se pozitivně promítlo do hospodaření družstva, když příjmy z tohoto pronájmu byly téměř o 355 tis. Kč vyšší, než předpokládal rozpočet na rok 2023. V průběhu roku byla realizovány opravy v rámci areálu v celkovém objemu 1 175 tis. Kč. Přitom nejvyšší podíl na těchto nákladech znamenala provedená rekonstrukce střechy na objektu č.2 v areálu družstva o celkovém nákladu 1 157 tis Kč.

- **převody bytů do osobního vlastnictví**

  Na základě individuálních požadavků byly převáděny v průběhu roku byty do osobního vlastnictví. Celkem bylo katastrálním úřadem povoleno 48 vkladů vlastnického práva k bytovým jednotkám. Celkově bylo k 31. 12. 2023 již převedeno 3 085 bytů, tj. 77,43 % z počtu ve vlastnictví k 31. 12. 1995, kdy bylo s převody započato. Z převedených bytů zůstalo ve správě družstva 2 941 bytů, tj. 95,33 %.

- **správa bytů pro společenství vlastníků**

  K 31. 12. 2023 zajišťovalo družstvo správu celkem pro 186 společenství vlastníků, družstev, z toho pro 58 domů, které nebyly původně ve vlastnictví družstva. Celkově družstvo ke konci roku 2023 zajišťovalo správu pro 5 056 bytů. Hlavní pozornost byla věnována zajištění správy v souladu s uzavřenými smlouvami.

1. Hlavní úkoly pro volební období 2022 – 2026

1. Zajistit vyrovnané hospodaření družstva v jednotlivých letech

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.
- Poskytovat půjčky z prostředků družstva na opravy a rekonstrukce domů s dobou splatnosti do maximálně pěti let.
- 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.
- Zajišťovat průběžně v souladu s se zvyšováním úrokových sazeb v bankách možnost vyššího zhodnocování části volných prostředků družstva prostřednictvím termínovaných vkladů či vyšších úrokových sazeb na běžných či spořících účtech.
- Sledovat čtvrtletně v představenstvu družstva vývoj příjmů a nákladů, snažit se o minimalizaci nákladů a zvážit možnost snížení nákladů.
- K zajištění růstu příjmů průběžně uplatňovat valorizaci nájemného z nebytových prostor, poplatků a příspěvků 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.

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.

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

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.

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.

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.).

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

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

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 dodavateli 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

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

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.

2. Údržba, opravy a provoz bytů a domů

V průběhu roku 2023 zajistila ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo 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**
  - BD Švermova 10-12, Žďár n. S. – zhotovitel Petr Novák – STŘECHY SLAVONIA – generální oprava střešního pláště,
  - BD Nová 16, Žďár n. S. – zhotovitel Petr Novák – STŘECHY SLAVONIA – generální oprava střešního pláště,
  - BD Špálova 25, Žďár n. S. – zhotovitel KDK eko IZOL – CZ s.r.o. – oprava střešních atik.

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 Petr Novák – STŘECHY SLAVONIA, Praha, Svatopluk Tichý – Polnička, KDK eko IZOL-CZ s.r.o. – Nový Bor a RUBER VÁCLAV - Žďár n. S.

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

- **opravy zdravotně technických instalací**
  - BD Okružní 7-9, Žďár n. S – zhotovitel Radomír Strnad, Chroustov – rekonstrukce zdravotně technických instalací,
  - BD U Klafárku 2039, Žďár n. S. – zhotovitel FASÁDY KAŠPÁREK, Slavkovice – oprava ležaté kanalizace,
  - BD Libušínská 36-38, Žďár n. S. – zhotovitel INSBERG s.r.o. – výměna vodovodních rozvodů

V průběhu roku 2023 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 Radomír Strnad, PAMEX ŽĎÁR s.r.o. a Jaroslav Prokeš.

U řady bytových domů byly v roce 2023 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. Ve větší míře byly v souladu s platnou legislativou 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, a to bylo řešeno především Radomírem Strnadem a také havarijní službou firmy PAMEX ŽĎÁR s.r.o. Poruchy kanalizace řešily především firmy PAMEX ŽĎÁR s.r.o., Radomír Strnad a JIŘÍ HORKÝ – ROJET.

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**
  - BD Vančurova 2-12, Žďár n. S. – zhotovitel MEGATOP s.r.o., Žďár n. S. – rekonstrukce objektové předávací stanice tepla,
  - BD Vápenická 18-26, Žďár n. S. – zhotovitel PROPULUS SOLAR s.r.o., Nečešice – instalace solárního termického systému.

Dodávky tepla pro vytápění a dodávky teplé vody jsou u většiny spravovaných bytových domů uskutečňovány prostřednictvím objektových horkovodních, spíše již teplovodních, 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 nejčastějším 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 2023 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. Současně v tomto roce probíhaly přípravné projekční práce pro generální opravy objektových horkovodních předávacích stanic v následujících letech.

ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo eviduje zhoršující se stav ležatých rozvodů systému pro vytápění bytových domů instalovaných v kolektoru pod podlahou suterénu. Proto průběžně zajišťuje přípravné projekční práce pro jejich opravu, a to způsobem jejich přemístění pod strop suterénu domů. V následujícím roce 2024 je naplánováno již několik těchto realizací.

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.

Jedna z nových povinností související s implementací směrnice evropského parlamentu a rady (EU) 2018/2002, kterou se mění směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti – všeobecně známé jako EED (Energy Efficiency Directive), kterou ukládá novela zákona č. 67/2013 Sb. je poskytování pravidelných měsíčních informací o spotřebě tepla na vytápění a spotřebě teplé vody příjemcům služeb. V zákoně je určeno, za jakých podmínek musí být toto opatření naplněno. Z tohoto důvodu probíhá na domech ve správě ZELENÉ HORY, stavebního bytového družstva, které tyto podmínky splňují, instalace nezbytných zařízení. Generálním dodavatelem systému a poskytovatelem služeb je společnost COOPTHERM s.r.o. Jindřichův Hradec.

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

Úpravy, opravy a případná rozšíření systémů společných televizních antén zajišťovaly pro SBD i v roce 2023 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 2023 rovněž pokračovaly práce související se snižováním tepelné náročnosti bytových domů. Některá společenství vlastníků s právní subjektivitou připravovala v roce 2023 realizaci zateplení svých domů vlastní iniciativou. Družstvo u několika akcí plnilo pouze roli konzultanta ve finančních a technických otázkách.

- BD U Taferny 6, Žďár n. S. – zhotovitel STAKO VYSOČINA s.r.o., Žďár n. S. – zateplení vstupu domu,
- BD Nádražní 35-37, Žďár n. S. – zhotovitel STAKO VYSOČINA s.r.o., Žďár n. S. – zateplení štítových stěn a přilehlého soklu domu,
- BD Pelikánova 51, Žďár n. S. – zhotovitel Roman Matoušek, Hamry n. S. – zateplení stropu suterénu domu,
- BD Haškova 20-38, Žďár n. S. - zhotovitel STAKO VYSOČINA s.r.o., Žďár n. S – zateplení stropů zádveří domu,
- BD Vnitřní 3, Žďár n. S. – zhotovitel DP stavební s.r.o., Špinov – zateplení BD,
- BD Nezvalova 4-6, Žďár n. S. – zhotovitel UMYJEMTO s.r.o., Ostrava – sanace fasády,
- BD Nerudova 8-12, Žďár n. S. – zhotovitel UMYJEMTO s.r.o., Ostrava – sanace fasády.

Dále byly prováděny opravy některých doplňků fasád formou výškových prací. Tyto práce byly zajišťovány především firmou HELPING výškové práce, Praha.

- **rekonstrukce výtahů a jejich částí, výstavba nových výtahů**
  - BD Bří Čapků 14-16, Žďár n. S. – zhotovitel VERTIK s.r.o., Žďár n. S. – generální oprava elektroinstalace.

Servisní společnosti VERTIK s.r.o. Žďár nad Sázavou, VÝTAHY s.r.o., Velké Meziříčí a OTIS a.s., Brno, KONE a.s. Praha zajišťují na základě uzavřených smluv bezpečný provoz modernizovaných i nových 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 2023 byly provedeny opravy balkonů v těchto domech:

- BD Palachova 1, Žďár n. S. – zhotovitel Radim Švoma, Žďár n. S. – výměna výplní zábradlí,
- BD Libušínská 2-14, Žďár n. S. – zhotovitel P-METAL, Pavel Jadrný - výměna výplní zábradlí,
- BD Vančurova 1-5, Žďár n. S. – zhotovitel VASBUD s.r.o. – oprava stávajících balkónů,
- BD Palachova 1, Žďár n. S. – zhotovitel VASBUD s.r.o. – oprava stávajících balkónů,
- BD Okružní 69, Žďár n. S. – zhotovitel TOMIreko, s.r.o. – výstavba nových bytových ŽB lodžií,
- BD Palachova 3, Žďár n. S. – zhotovitel Radim Švoma, Žďár n. S. – výměna výplní zábradlí,
- BD Jamborova 7-9, Žďár n. S. - zhotovitel STAKO VYSOČINA s.r.o., Žďár n. S. - oprava stávajících balkónů,

- **výměny oken a dveří**

V průběhu roku 2023 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 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:

- MAZEL s.r.o.
- PKS OKNA a.s.,
- STAVOPROJEKTA stav. Firma, a.s.,
- Seidler s.r.o.,
- SEPOS spol. s r.o.,
- OKNA MACEK

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

Práce tohoto charakteru zajišťovaly především firmy FASÁDY KAŠPÁREK s.r.o., STAKO VYSOČINA s.r.o., VASBUD s.r.o., Zdeněk Landa, Josef Kotík, Roman Matoušek 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 (elekroinstalací a hromosvodů) zajišťovali v průběhu roku 2023 zejména Jiří Gemrot, Petr Dvořák, Miroslav Šrámek, Karel Procházka, Pavel Šimek, VERTIK s.r.o., Martin Vaněk a jiné.

Mimo uvedených prací s charakterem generálních oprav a rekonstrukcí byly družstvem zajišťovány v průběhu roku 2023 zásahy s cílem odstranit řadu havarijních situací na společných částech bytových domů ale i v bytech – 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, vzduchotechniky) atd.

3. Správa bytů a členové

Údaje z členské evidence družstva k 31. 12. 2023:

	2023	2022	2021	2020
Počet členů družstva	3 053	3 089	3 130	3 169
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové				
- s přiděleným bytem nebo nebytovým prostorem	876	924	1 048	1 155
- vlastníci bytů převedených družstvem	1 995	1 994	1 919	1 869
- ostatní členové (např. nebydlící fyz. osoby)	182	171	163	145
- ostatní členové (právnické osoby)	0	0	0	0
- vlastníci bytů převedených družstvem, kteří nejsou členy družstva	875	831	779	725
Počet vyloučených členů pro neplnění členských povinností	5	6	7	8
Počet převodů člen. práv a povinností spojených s nájmem bytu	9	12	32	29
Počet družstvem schválených pronájmů bytů nebo jejich částí	36	28	33	30

K 31. 12. 2023 družstvo spravovalo:

	2023	2022	2021	2020
Počet družstevních domů (ve výlučném vlastnictví SBD)	1	2	2	2
Z toho – panelových domů a blokopanelových domů	0	0	0	0
Počet domů, kde je družstvo spoluvlastníkem	176	177	182	191
Počet bytů převedených družstvem do vlastnictví	3085	3 037	2 910	2 804
Počet bytů ve vlastnictví družstva	903	951	1 078	1 184
Počet bytů převzatých nově do správy	1 212	1098	1 022	946
Celkový počet bytů ve správě družstva	5 056	4 942	4 866	4 790
Počet garáží v družstev. domech a samostat. objektech	49	53	61	61
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	190	182	176	168
Počet společenství vlastníků, kde družstvo vykonává funkci statutárního orgánu	70	70	66	60

4. Návrh na rozdělení zisku za rok 2023

Představenstvo předkládá shromáždění delegátů následující návrh na rozdělení čistého zisku:

Nerozdělený zisk z předchozích let (k 31. 12. 2023) ..... **392 643,81 Kč**

Nerozdělený zisk po podání dodatečného přiznání 2022 ..... **340 670,17 Kč**

Hospodářský výsledek za rok 2023 (zisk dosažený za účetní období roku 2023) ..... **674 000,96 Kč**

Nerozdělený zisk k 13. 6. 2024 ..... **1 407 314,94 Kč**

Se přiděluje:

1. Členům nájemcům do statutárního fondu bytového hospodářství, členům vlastníkům do dlouhodobé zálohy (SVJ, která nemají samostatný běžný účet) ..... 393 936,00 Kč
2. Do sociálního fondu ..... 200 000,00 Kč

Nerozdělený zisk ..... **813 378,94 Kč**

Ponecháno k rozdělení do dalších let.

Výkaz zisků a ztrát k 31. 12. 2023

		Bytové družstvo celkem 2023 (tis.Kč)	Z toho:		SBD celkem 2022 (tis. Kč)
			Samosprávy (tis.Kč)	ostatní činnost (tis.Kč)	
1.	Tržby a výnosy	24 838	821	24 017	21 113
2.	Spotřeba materiálu a energie	1 340	0	1 340	1 407
3.	Náklady na služby	11 364	8 196	3 168	12 454
4.	Osobní náklady[-]	18 483	13	18470	16 562
5.	Ostatní provozní výnosy[+]	8 644	8 310	334	11 488
6.	Ostatní provozní náklady[-]	3 985	492	3 493	2 832
7.	Úpravy hodnot v provozní oblasti[-]	716	0	716	740
8.	PROVOZNÍ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK (ř.1-ř.2-ř.3-ř.4+ř.5-ř.6-ř.7-ř.8)	-2 406	430	-2 836	- 1 394
9.	Výnosy z ostatního dlouhod. finančního majetku	241	0	241	266
10.	Výnosové úroky	2 795	0	2 795	1 970
11.	Nákladové úroky	134	134	0	248
12.	Ostatní finanční výnosy	253	-293	546	495
13.	Ostatní finanční náklady	68	3	65	116
14.	FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	3 087	-430	3 517	2 367
15.	VÝSLEDEK HODPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM (ř. 13 – ř. 14)	681	0	681	973
16.	Daň z příjmů za běžnou činnost	7	0	7	38
17.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PO ZDANĚNÍ (ř. 15 – ř. 16)	674	0	674	935
18.	Výsledek hospodaření za účetní období	674	0	674	935
19.	Čistý obrat za účetní období	36 771	8 838	27 933	35 332

R o z v a h a k 31. 12. 2023

AKTIVA:

		31. 12. 2023 (tis. Kč)	31. 12. 2022 (tis. Kč)
A. POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ VLASTNÍ KAPITÁL		**463**	**545**
B. DLOUHODOBÝ MAJETEK		**263 739**	**278 024**
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
II.	Dlouhodobý hmotný majetek	252 050	263 317
III.	Dlouhodobý finanční majetek	11 689	14 707
C. OBĚŽNÁ AKTIVA		**119 579**	**116 093**
I.	Zásoby	0	0
II.1.	Dlouhodobé pohledávky	45 456	45 508
II.2.	Krátkodobé pohledávky	2 410	2 536
IV.	Peněžní prostředky	71 713	68 049
D. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ		**898**	**1 614**
AKTIVA CELKEM		**384 679**	**396 276**

PASIVA:

		31. 12. 2023 (tis. Kč)	31. 12. 2022 (tis. Kč)
A. VLASTNÍ KAPITÁL(I.+II.+III.+IV.+V.)		**265 661**	**274 530**
I.	**Základní kapitál**	**1 526**	**1 545**
II.	**Ážio a kapitálové fondy**	**239 466**	**248 711**
	a) Členské podíly na výstavbu bytových domů	42 090	44 666
	b) Základní fond družstevní výstavby	204 045	204 045
	c) Oceňovací rozdíly – cenné papíry	0	0
III.	**Fondy tvořené ze zisku**	**23 261**	**23 181**
	a) Nedělitelný fond	21 274	21 274
	b) Ostatní fondy	1 987	1 907
IV.	**Výsledek hospodaření minulých let**	**734**	**158**
V.	**Výsledek hospodaření běžného účetního období**	**674**	**935**
B.+C. CIZÍ ZDROJE		**118 920**	**121 203**
B.	**Rezervy**	**10 618**	**7 768**
	a) Zákonná rezerva na opravu HIM (areálu SBD)	4 650	2 800
	b) Ostatní rezervy	5 968	4 968
C.	**Závazky**	**108 302**	**113 435**
C.I.	*Dlouhodobé závazky*	*58 846*	*60 131*
	a) Dlouhodobé zálohy na opravy (na byty v majetku vlastníků)	12 284	11 533
	b) Dlouhodobé zálohy na opravy (na byty v majetku družstva)	37 875	36 140
	c) Bank. úvěry dlouhodobé na výstavbu bytových domů	8 097	9 674
	d) Bank. úvěry dlouhodobé na opravy bytových domů	115	2 227
	e) Ostatní dlouhodobé závazky - kauce	25	25
	f) Závazek k vyloučeným členům	450	532
C.II.	*Krátkodobé závazky*	*49 456*	*53 304*
	a) Závazky z obchodního styku	284	- 39
	b) Závazky vůči bývalým členům	0	0
	c) Závazky vůči zaměstnancům	1 094	1 146
	d) Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	574	594
	e) Závazky vůči státu (daně, dotace)	315	294
	f) Jiné závazky	45 303	49 723
	g) Krátkodobé přijaté zálohy	1 798	1 506
	h) Dohadné účty pasivní	88	80
	i) Bank. úvěry krátkodobé na opravy bytových domů	0	0
D. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ		**98**	**443**
PASIVA CELKEM (A+B+C+D)		**384 679**	**396 276**

Doplňující informace účetní závěrky roku 2023

A. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Roční účetní závěrka za účetní období roku 2023 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 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 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 ……463

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

B.II. Hmotný investiční majetek v tis. Kč **252 050**

HIM bytového hospodářství (v zůstatkové ceně 247 430 tis. Kč) tvoří:

	Cena pořízení	Oprávky	Zůstatková cena
Bytové domy	244 607	266	244 341
Pozemky pod bytovými domy	3 089	0	3 089
Kontrolní součet	*247 696*	*266*	*247 430*

HIM ostatní činnosti (v zůstatkové ceně 4 620 tis. Kč) tvoří:

	Cena pořízení	Oprávky	Zůstatková cena
Budovy a stavby nebytové	31 663	18 684	2 979
Energetické a pracovní zařízení	1 756	1 656	100
Počítače a kancelářská technika	814	680	134
Dopravní prostředky	1 035	1 035	5
Drobný HIM	1 485	1 465	20
Pozemky-areál	1 387	0	1 387
Kontrolní součet	*28 140*	*23 520*	*4 620*

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 **11 689**

Vklad družstva do společnosti COOPT HERM spol. s.r.o. Jindřichův Hradec	1 000
Půjčky poskytnuté společenstvím vlastníků	10 689
Kontrolní součet	*11 689*

V položce půjčky poskytnuté společenstvím vlastníků je uveden zůstatek nesplacené části půjček poskytnutých společenstvím vlastníků domů s právní subjektivitou. Půjčky, včetně úroků byly 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 **45 456**

Pohledávky za bytovými domy v majetku družstva z půjček poskytovaných z prostředků SBD	7 436
Pohledávky za bytovými domy v majetku družstva z úvěrů poskyt. od peněžních ústavů (ČSOB)	1 335
Provozní zálohy – dlouhodobá záloha nebytového prostoru stř. 435	326
Ostatní pohledávky	107
Pohledávka za SVJ - dlouhodobá záloha nájemců	36 252
Kontrolní součet	*45 456*

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. 2023
432	Haškova 20-38	2 050
448	Štursova 11	202
451	Špálova 40	629
458	Polnička 220, 221	264
467	Nížkov 136, 137	667
474	Hamry 262	32
517	Novoměstská 11	184
519	U Taferny 6	176
523	U Taferny 3	768
524	Nová 11	119
548	Žitná 17	60
581	Škrdlovice 187	371
615	Purkyňova 3	729
618	Mírová 44, Vel. Mez.	337
625	Palachova 15-23	365
627	Palachova 31,33	483
celkem		*7 436*

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. 2023
454	Libušínská 2 -14, Žďár 1	1 217
474	Hamry 262	118
celkem		*1 335*

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 rozdílům 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 **2 410**

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 zúčtovávání.

Pohledávky z vyúčtování nájemného (a topné sezóny)	1 696
Pohledávky za společenstvími vlastníků jednotek (s právní subjektivitou)	536

Nejvyšší částky pohledávek z vyúčtování nájemného (a topné sezóny)

Za teplo k otápění bytů	287
Teplo k ohřevu teplé užitkové vody	104
Vodné a stočné	1 228

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)	179
Pohledávky z vyúčtování služeb nájemcům nebyt. prostor (Areál SBD)	71
Ostatní pohledávky (přefakturace, zálohy, reklamy, poplatky, daň)	19

C.IV. Peněžní prostředky v tis. Kč **71 713**

Pokladní hotovost	21
Ceniny (kolky, stravenky)	26
Běžné účty	71 666
Kontrolní součet	*71 713*

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

D. Časové rozlišení (ostatní aktiva**)** v tis. Kč **898**

Náklady příštích období	84
Příjmy příštích období	814
Kontrolní součet	*898*

Náklady příštích období představují platby za havarijní pojištění vozidel, předplatné časopisů a novin a prodloužení licencí, které byly zaplaceny v roce 2023, ale jsou nákladem roku 2024

Příjmy příštích období ve výši 814 tis. Kč představují:

Pohledávky ze SIPO 12/2023 za Českou poštou	581
Pohledávky za vyúčtování služeb, odečty tepla, ostatní	233
Kontrolní součet	*814*

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

II. PASIVA

A.I. Základní kapitál v tis. Kč **1 526**

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

Počet členů	3 053
Výše základního členského vkladu	500 Kč

A.II. Kapitálové fondy v tis. Kč **239 466**

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

Členské podíly na výstavbu bytových domů	42 090
Základní fond družstevní výstavby	197 376

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 **23 261**

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	373
Fond odměn	4
Statutární fond bytového hospodářství	57
Statutární fond ostatního hospodaření	1 553

B. Rezervy v tis. Kč **10 618**

Z toho:

Zákonná	4 650
Ostatní	5968

Zákonná rezerva na opravy nemovitostí v areálu družstva:

Počáteční stav sledovaného roku	2 800
Tvorba z nákladů ostatní činnosti	3 200
Čerpání rezervy na opravy	1 350
Konečný stav sledovaného roku	4 650

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.

Ostatní rezervy

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
2023	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 náklady 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
2023	0	0	400

Při změnách nájemců v areálu a administrativní budově družstva dochází k nákladům např. za likvidaci odpadů a vyčištění prostor po končícím nájemci, náklady na opravy prostor a odstranění následků užívání prostor končícím nájemcem. V nemalé části 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.

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 2023 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. Vyčerpaná část rezervy byla v 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

2021	121	121	600
2022	200	0	800
2023	80	80	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
2023	1000	0	4 465

Nejstěžejnější položkou na straně nákladů u správy bytových domu jsou osobní náklady. Tyto náklady jsou na straně výnosů hrazeny z „poplatku za správu bytových domů“

Jedním z hlavních úkolů představenstva v minulém volebním období bylo v případě příznivých výsledků vytvářet ze zisku rezervu na úhradu těchto osobních nákladů a jejich případné navyšování o inflaci. 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 2023 došlo z příznivých hospodářských výsledků k dalšímu zvýšení rezervy.

C.I. Dlouhodobé závazky v tis. Kč **58 846**

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:

Počáteční stav sledovaného roku	47 673
Tvorba z nájemného	12 517
Ostatní tvorba	1 798
Tvorba z hospodářského výsledku roku 2016	87
Čerpání na opravy a údržbu	11 916
Konečný stav sledovaného roku	50 159

Závazky k úvěrovým institucím činily částku 8 212 tis. Kč, z toho:

Bankovní úvěry dlouhodobé na výstavbu bytových domů	8 097
Bankovní úvěry dlouhodobé na opravy bytových domů	115

Kontrolní součet	*8 212*

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 následující tabulce 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.

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	115 761,17

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

	Rok přijetí	Zůstatek
Creative Technika	2016	15 000
Jan Kamarád	2019	10 000
Kontrolní součet		*25 000*

Závazky k vyloučeným členům jsou ve výši 532 tis. Kč

C.II. Krátkodobé závazky v tis. Kč **49 456**

Závazky z obchodního styku ve výši 51 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 2023.

Krátkodobé přijaté zálohy obsahují jednak závazky vůči nájemcům bytových domů 1 798 tis. Kč.

Závazky vůči zaměstnancům, ze sociálního zabezpečení a vůči státu představují závazky z mezd za měsíc prosinec 2023 vyplacené v lednu roku 2024 ve výši 1 798 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 2023 nezaplacené závazky družstva za spotřebovaný plyn, elektrickou energii, vodné, stočné a očekávané mzdové náklady, které se věcně týkají roku 2023, ale vyfakturovány a zaplaceny budou až v roce 2024.

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	841	821	20
Správní poplatek	13 233	0	13 233
Poplatek za vykonávání funkce stat.org.	1 610	0	1 610
Poplatky dle ceníku	370	0	370
Pronájem ploch BH	20	0	20
Pronájem areálu	7 949	0	7 949
Provize z realitní činnosti	182	0	182
Ostatní služby	633	0	633
Kontrolní součet	*24 838*	*821*	*24 017*

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	295	0	295
Spotřeba el. energie	553	0	553
Spotřeba plynu	437	0	437
Vodné	55	0	55
Kontrolní součet	*1 340*	*0*	*1 340*

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 276 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	9 613	8 196	1 417
Cestovné	2	0	2
Náklady na reprezentaci	16	0	16
Ostatní služby	1 733	8	1 733
Kontrolní součet	*11 364*	*8 196*	*3 168*

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	12 856	0	12 856
Odměny představenstvu, kontrolní komisi a členům samospráv	668	13	655
Pojistné placené zaměstnavatelem	4 375	0	4 375
Sociální náklady (závodní strav. aj.)	584	0	584
Kontrolní součet	*18 483*	*13*	*18 470*

Z vyplacených odměn činí:	rok 2023	rok 2022	rok 2021
- odměny členům představenstva	504 tis. Kč	416 tis. Kč	396 tis. Kč
- odměny kontrolní komise	91 tis. Kč	77 tis. Kč	74 tis. Kč
- odměny ostatním poradním orgánům	60 tis. Kč	54 tis. Kč	77 tis. Kč

5. **Ostatní provozní výnosy** v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Čerpání dlouhodobé zálohy	8 196	8 196	0
Prodaný majetek a materiál	115	114	1
Pokuty a penále (přijaté)	16	0	24
Ostatní	317	16	626
Kontrolní součet	*8 644*	*8 310*	*334*

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 ..... 20 tis. Kč
- poplatek za převod bytů do vlastnictví ..... 144 tis. Kč
- příspěvek nebydlících členů ..... 16 tis. Kč
- náhrada škod od pojišťovny, bonifikace .....0 tis. Kč
- ostatní provozní výnosy .....137 tis. Kč

6. **Ostatní provozní náklady** v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Zůstatková cena prodaného majetku	114	114	0
Dary	93	0	93
Odpis pohledávek dle zákona	121	0	121
Příspěvky zájmové organizaci SČMBD	247	0	247
Pojištění majetku a další	138	81	57
Kontrolní součet	*713*	*195*	*518*

Položka dary se skládá z částky 78 tis Kč, která představuje podíl na ziku z úrokových výnosů poskytnutých při rozdělení zisku uživatelům bytů-vlastníkům, kteří nejsou členy družstva ve stejné výši jako činilo přidělení zisku (po zdanění) členům vlastníkům do dlouhodobé zálohy. Protože se nejedná o členy družstva byla částka zaúčtována jako dar. Zbývající částka představuje 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	407	296	111
Ostatní nepřímé daně a poplatky	12	1	11
Kontrolní součet	*419*	*297*	*122*

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	93	0	93
Odpisy HM a NM zařaz. do II. odpisové skupiny	17	0	17
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	586	0	586
Odpisy DHIM a DNIM	11	0	11
Kontrolní součet	*716*	*0*	*716*

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

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Tvorba rezerv	4 279	0	4 279
Tvorba opravných položek k pohledávkám	0	0	0
Kontrolní součet	*4 279*	*0*	*4 279*

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	1 429	0	1 429
Čerpání opravných položek k pohledávkám	0	0	0
Kontrolní součet	*1 429*	*0*	*1 429*

8. **Finanční výnosy** v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Přijaté úroky z účtů u peněžních ústavů	2 795	0	2 795
Cacové rozlišení dotace z programu PANEL	- 293	- 293	0
Úroky z půjček SVJ na opravy domů	468	0	468
Podíl na zisku od společnosti COOPTHERM	241	0	241
Úroky ze stavebního spoření	78	0	78
Kontrolní součet	*3 289*	*- 293*	*3 582*

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	92	92	0
Úroky z úvěrů – ČSOB a.s., ČS a.s.,Creditas a. s.	42	42	0
Ostatní finanční náklady,	68	3	65
Kontrolní součet	*202*	*137*	*65*

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

1. Konsolidovaný finanční plán (rozpočet) „ostatního hospodaření družstva“ na rok 2024 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 2023	rozpočet 2024
500	spotřeba - materiál	277,0	410,0
510	spotřeba - služby	2 444,0	2 595,0
520	osobní náklady	18 469,0	18 628,0
530	daně a poplatky	121,0	405,0
540	jiné provoz. náklady	518,0	400,0
550	odpisy, rezervy, opravné pol.	3 512,0	1 750,0
560	finanční náklady	66,0	150,0
580	mimořádné náklady	0,0	0,0
590	daně z příjmů (odložená daň)	7,0	0,0
599	služby od ostat. stř. SBD	3 434,0	3 850,0
náklady celkem		28 848,0	28 188,0
602	tržby za vlastní výkony	13 302,0	13 106,0
640	jiné provozní výnosy	440,0	610,0
660	finanční výnosy	3 583,0	2 000,0
680	mimořádné výnosy	0,0	0,0
699	služby pro ostatní stř. SBD	12 197,0	12 528,0
výnosy celkem		29 522,0	28 244,0
hrubý zisk		674,0	56,0

*údaje jsou zachyceny v tis. Kč

MOBILNÍ APLIKACE CRS JE KLÍČEM K ÚSPORÁM

COOP THERM spol. s r.o. JINDŘICHŮV HRADEC

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

Vyzkoušejte demo aplikace, 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 Vaší spotřebu pod kontrolou a ušetříte!

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 nové 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!

NYNÍ NA Google Play

NASKENUJTE QR KÓD A STÁHNĚTE SI APLIKACI

COOP THERM spol. s r.o.
sídliště 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

Be & Pe
dvacet let na trhu

Be & Pe, s.r.o.
Strojírenská 396/4
59101 Žďár nad Sázavou
IČ: 63477831, DIČ: CZ63477831

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

Čištění potrubí a kanalizace

KATEŘINA NOVOTNÁ - ROJET®

Pohledec 28
Nové Město na Moravě, 592 31
IČO: 21076863 - DIČ: CZ8457274782
Mobil.: **602 410 355** - Tel: **566 615 487**
e-mail: katerina.novotna@rojet.cz

- **ČIŠTĚNÍ POTRUBÍ A KANALIZACE**

  čištění tlakem vody, odstraňování nánosů, mechanické frézování,
  přečerpávání zatopených prostor, montážní a instalatérské práce

- **MONITOROVÁNÍ**

  revize kanalizace videokamerou s vyhodnocením
  pořízení záznamu - zaslíláme elektronicky, lze uložit na CD
  vypracování revizní zprávy včetně protokolu o závadách v potrubí

- **TRASOVÁNÍ POTRUBÍ**

  vyhledávání trasy a směru potrubí
  zjištění hloubky potrubí až do 4 m, vše bez výkopů!

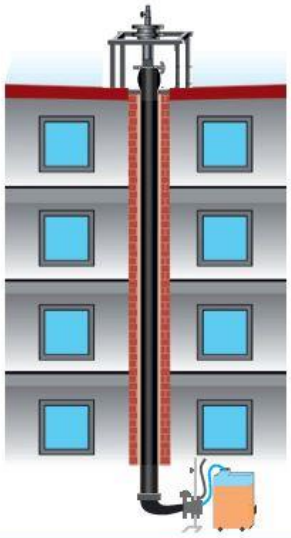
KDK eko IZOL CZ S.R.O.

10 let záruka

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.

Provádíme službu **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.

Oprava dešťových svodů sanační vložkou

ČSN EN ISO 14001 : 2005 KDK eko IZOL ČSN EN ISO 9001 : 2009

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

BLAŽÍČEK

OKNA **DVEŘE** **VRATA**

DECRO | HT | TRIDO

zr2-1D

HT dveře

BYTOVÉ HT BEZPEČNOSTNÍ A PROTIHLUKOVÉ DVEŘE

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

VZORKOVNY

kancelář Jihlava
Palackého 1222/18

Žďár nad Sázavou
Náměstí Republiky 148
(u parkoviště, v budově nábytku)

Havlíčkův Brod
Nádražní 90
(naproti poliklinice)

info@blazicek.cz **www.blazicek.info** **777 333 112**

ŽALUZIE **SÍTĚ** **ROLETY** **PARAPETY** **SERVIS**

Pamex

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

IWA
topení • voda • plyn

TOPENÍ, VODOVODY, PLYNOVODY

radiátory, termostatické ventily, vodoměry

kompletní vytápění klasické i podlahové

automatické kotle na tuhá paliva

plynové kotle a plynové kotelny

projekty vytápění a plynovodů

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

e-mail: info@iwa.cz www: www.iwa.cz

nokr

Zdenek Novotný

oblékneme váš dům

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

Zdeněk Leitner
vedoucí provozu TZB – Žďár nad Sázavou

LS MONT s.r.o.

LS MONT s.r.o.
Jamská 2486/8
591 01 Žďár nad Sázavou

tel.: 739 408 674
email: leitner@lsmont.net
web: www.lsmont.net

STŘECHY SLAVONIA, s. r. o.

Vltavská 28, 150 00 Praha 5

Předměty činnosti:

Střechy klasické, ploché, zelené, hydroizolace, závěsné fasády

Kontaktní osoby:

Petr Novák
Mobil: 602 404 520

www: **www.slavonia.cz**
E-mail: info@slavonia.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

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

VERTIK s. r. o.

Studentská 1700/18, 591 01 Žďár nad Sázavou

Kontaktní osoby:
Dušan Slavíček, 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**

HASKOP
od roku 1994
se staráme o Vaše
bezpečí

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**

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

- ✔ Instalace Společných televizních antén pro bytové domy, hotely, penziony ...
- ✔ Prodej a montáž digitálních satelitů Příjem českých programů ze satelitu
- ✔ Prodej TV a elektroniky značek Onkyo, Jamo, FINLUX, Mascom

Martin Švanda - EXAMITE, U Pily 12, Žďár 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 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

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 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**

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

VYBÍRÁME pro Vás to nejlepší z pojistného trhu.

Petrast a.s.

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

Kontakty: mobil 777 091 599
telefon: 566 629 199
e-mail: petrast@petrast.cz

Náměstí Republiky 383/44
591 01 Žďár nad Sázavou

Petrast, a.s.

www.petrast.cz