



Výroční zpráva 2016



*Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa
Barviřská 738
Česká Lípa*

Obsah:

Úvodní slovo předsedy představenstva

Profil OSBD Česká Lípa a předmět činnosti

Základní informace – rozmístění domů OSBD Česká Lípa, počty bytů v jednotlivých lokalitách, členská základna, přehled objektů ve vlastnictví a správě družstva, správa pro cizí subjekty.

Organizační struktura – schematické znázornění – volené orgány a správa družstva.

Volené orgány družstva – jmenný seznam členů představenstva a kontrolní komise, shromáždění delegátů (SD), činnost představenstva, činnost kontrolní komise (KK).

Správa družstva – schéma vedení správy, zpráva o činnosti jednotlivých úseků za rok 2016, požární ochrana, pojistné události v roce 2016, vyřizování stížností a žádostí, zaměstnanecká politika.

Hospodaření družstva za rok 2016

Záměry družstva v roce 2017

Zpráva kontrolní komise

Výrok auditora

Finanční část: Rozvaha (bilance)
Výkaz zisků a ztrát
Příloha k účetní závěrce

Usnesení SD konaných v roce 2016

Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážení družstevníci, vážení klienti a obchodní partneři OSBD Česká Lípa.

V roce 2016 vykonávalo své funkční období představenstvo s nelehkým úkolem. Činnost představenstva byla významně ovlivněna dlouhodobou a vážnou nemocí předsedy představenstva RNDr. Jiřího Bárty. Po dobu nepřítomnosti RNDr. Jiřího Bárty a jeho dlouhodobého léčení se práce v představenstvu zhostili všichni členové představenstva. Zajišťovali plynulý chod představenstva a byli nápomocni jak po stránce pracovní, tak i lidské. Celého vedení družstva, dlouholetých kolegů, členů a partnerů družstva se 2. února 2017 hluboce dotkla bolestná zpráva o úmrtí předsedy představenstva RNDr. Jiřího Bárty. Svou činností od roku 2000 se významně zasloužil o prosperitu družstva. Jeho odchodem bylo vedení družstva nuceno překonat přechodné a pro mnohé bolestné období. Dle stanov družstva bylo představenstvo povinováno zajistit novou volbu předsedy představenstva. S důrazem na zajištění všech povinností a řádné vedení družstva byla na březnovém zasedání představenstva zvolena paní Žaneta Kolářová novou předsedkyní představenstva. Počet členů představenstva byl dle Stanov OSBD Česká Lípa a volebního řádu doplněn o paní Růženu Královou, působící v představenstvu do té doby jako náhradník. Do funkce místopředsedy představenstva byl po odvolání pana Petra Murky zvolen Ing. Pavel Mothejzík.

Vedení družstva Vám v této výroční zprávě předkládá výsledky hospodaření Okresního stavebního bytového družstva Česká Lípa za rok 2016 a účetní závěrky za dva předchozí roky. V ucelené podobě obsahuje základní informace o našem družstvu, jeho organizační strukturu a přehled činností, ekonomické výsledky, kterých družstvo dosáhlo v roce 2016 a záměry pro další období. V rámci výroční zprávy o hospodaření je na posledních stránkách této zprávy zveřejněn audit za rok 2016.

V roce 2016 pokračovaly komplexní opravy panelových domů, jednalo se především o zateplení fasád a střech, na které v oblasti finančních zdrojů byly využívány převážně vlastní zdroje samospráv a vnitrodružstevní půjčky. V průběhu roku nadále probíhala plánovaná modernizace výtahů, opláštění a zajištění výtahových šachet, která půjde v dalším období do finální fáze.

V květnu roku 2017 nastane funkční období nově zvoleným delegátům a náhradníkům SD.

Věřím, že i v dalších letech se našemu družstvu podaří udržet vysokou úroveň správy bytových domů a i nadále zajišťovat profesionální přístup ke všem problémům spojených se správou domů. Pozitivní odezvou této kvalitní práce je zájem dalších společenství vlastníků bytových jednotek o naši komplexní správu.

Touto cestou bych ráda poděkovala zaměstnancům správy družstva a představenstvu za dobře odvedenou práci v nelehkém období uplynulého roku 2016. Všem bych ráda popřála úspěšný rok 2017.

Žaneta Kolářová
předsedkyně představenstva

Profil OSBD Česká Lípa

Název firmy: **Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa**
Označení firmy: **OSBD Česká Lípa**
Právní forma: **bytové družstvo**
Adresa: **Barvířská 738**
470 01 Česká Lípa tel.: **487 809 811**
e-mail: **info@osbd.cz**
www: **<http://www.osbd.cz>**

Zapsané do obchodního rejstříku: Krajský soud Ústí nad Labem, odd. DrXXVI, vložka 320

Zapísované základní jmění: **5 mil. Kč**
IČO: **00005622**
Bankovní spojení: **1697049/0300**
Úřední hodiny na správě družstva: pondělí a středa: **7:00 – 16:30**

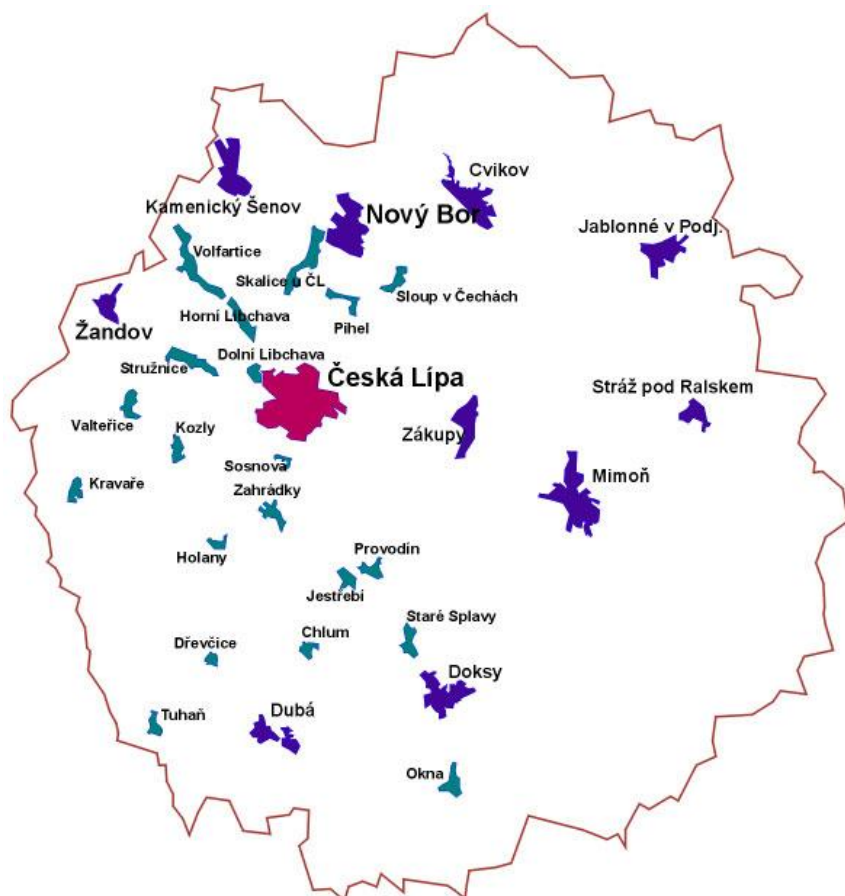
Předmět činnosti

Předmětem činnosti je především komplexní správa a údržba nemovitostí. Družstvo zajišťuje provoz bytových a nebytových objektů ve svém vlastnictví i ve vlastnictví jiných osob. Svou činností zabezpečuje služby spojené s užíváním domů, bytů, nebytových prostor a garáží. Provádí údržbu, opravy, modernizace i rekonstrukce společných částí domů, nebytových prostor a garáží. Vedle toho má živnostenská oprávnění na výrobu a rozvod tepelné energie, s instalovaným výkonem nad 50 kW a nepodléhající licenci. Dále na činnost účetních poradců a vedení účetnictví. Rovněž má živnostenské oprávnění na provádění revizí a zkoušek vyhrazených plynových zařízení. Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů, pokud k jejich vykonávání získá příslušné oprávnění a neohrozí tím uspokojování bytových potřeb svých členů.

- Okresní stavební bytové družstvo bylo založeno na ustavující schůzi již 20. 12. 1973 a integrací všech malých družstev vzniklo na přelomu let 1980/81 velké družstvo s celookresní působností.
- Naše družstvo spravuje 10031 bytů (359 domů) a 119 garáží vestavěných v domech. Jsme největším bytovým družstvem v Libereckém kraji.
- OSBD Česká Lípa má bytový fond rozmístěný v 31 obcích a městech.
- Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem se řídí stanovami družstva, přijatými na shromáždění delegátů dne 29. 11. 2001 novelizovanými dne 23. 11. 2006, 20. 11. 2008, 24. 11. 2011 a 21. 11. 2013.
- Družstvo je právnickou osobou. Statutárním orgánem družstva je 7 členné představenstvo. Nejvyšším orgánem je shromáždění delegátů.
- Pro zvýšení informovanosti svých členů vydáváme a rozesíláme zdarma jednou za tři měsíce Zpravodaj OSBD Česká Lípa. Další informace najdete na našich internetových stránkách www.osbd.cz.
- OSBD Česká Lípa je aktivním členem Svazu českých a moravských bytových družstev a úzce spolupracuje s regionálními orgány státní správy a samosprávy.

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Rozmístění domů OSBD Česká Lípa ve vlastnictví, spoluvlastnictví a správě bývalých domů OSBD Česká Lípa



Obec	Počet bytů
Česká Lípa	5941
Nový Bor	1140
K. Šenov	396
Stráž p. R.	320
Doksy	219
Cvikov	234
Mimoň	223
Jablonné v P.	138
Dubá	85
Zákupy	72
Žandov	72
Zahrádky	49
Stružnice	39
Sosnová	36
Jestřebí	34
Tuháň	28
Okna	28
Holany	24
Dřevčice	24
Pihel	23
Chlum	20
Sloup v Č.	20
Kravaře	18
Skalice u ČL	12
H. Libchava	10
D. Libchava	9
Provodín	8
Valteřice	8
Staré Splavy	6
Kozly	4
Volfartice	4

Přehled spravovaných objektů

Počet bytů ve správě	Počet bytů ve vlastnictví OSBD	Počet spravovaných bytů vlastníků	Počet spravovaných garáží	Počet garáží ve vlastnictví
10031	5383	4648	119	68

Počet domů ve správě celkem k 31. 12. 2016: **359** z toho **249** družstevních a **110** cizích.

Členská základna

Počet členů	8 110
Počet členů vlastníků	2 666
Počet vlastníků nečlenů v BD	402
Počet nečlenů vlast. v SV	1 354
Počet nově přijatých členů	8
Zánik členství dohodou	85
Zánik členství vystoupením	94
Zánik členství vyloučením	9

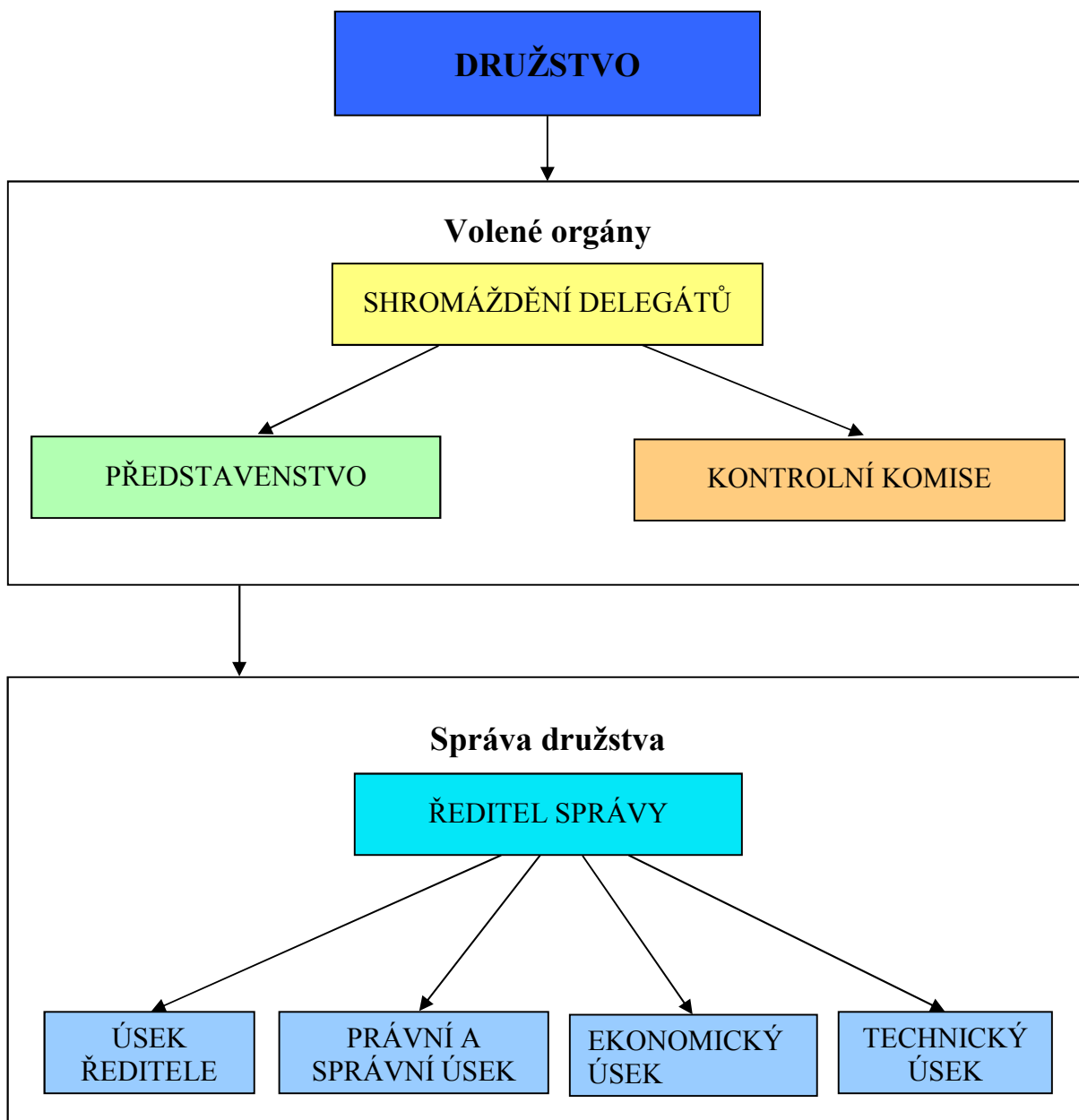
Počet SV (společenství vlastníků) s právní subjektivitou ve správě OSBD Česká Lípa ke konci roku 2016

SV vlastní (vzniklá z domů OSBD)		SV cizí	
83 domů	1483 bytů	27 domů	716 bytů

Pozn.: V SV, která vznikla převodem družstevních bytových jednotek do vlastnictví členů, tj. 83 s počtem 1483 bytů je 194 bytů ve vlastnictví OSBD Česká Lípa.

Ve správě máme malé domy se 4 byty, kde jsou všichni vlastníci, ale nevzniklo tam SV: převodem z OSBD Česká Lípa: domů 13, bytů 52, cizí: domů 2, bytů: 8.

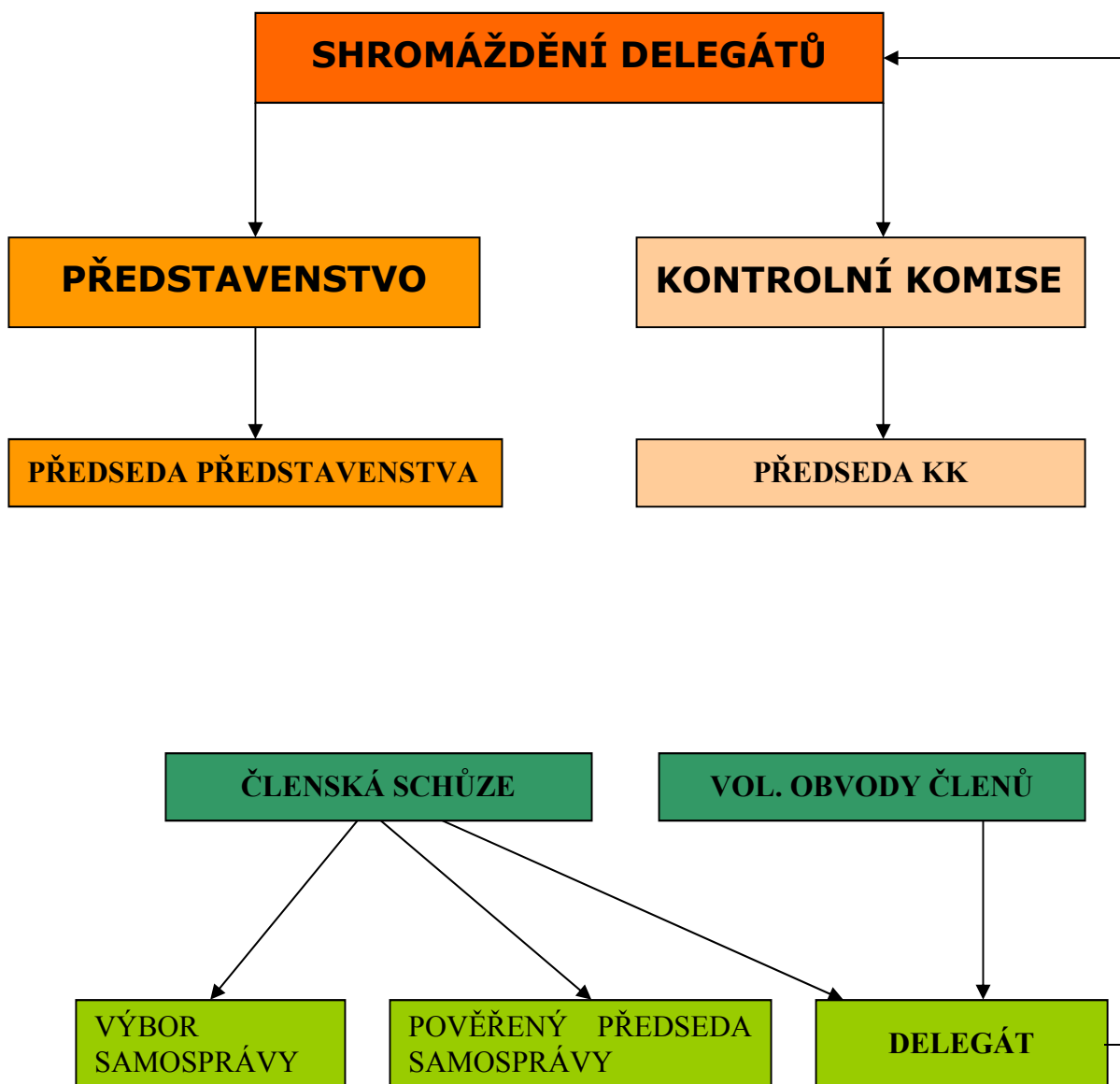
Organizační struktura



VOLENÉ ORGÁNY DRUŽSTVA

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů (SD)
- b) představenstvo
- c) kontrolní komise (KK)
- d) členská schůze samosprávy
- e) výbor samosprávy
- f) pověřený předseda samosprávy



- Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva.
- Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím SD vyhrazeny jinému orgánu.
- Předseda představenstva jedná jménem představenstva družstva.
- Kontrolní komise je nezávislý kontrolní orgán družstva.
- Předseda kontrolní komise řídí jednání kontrolní komise.
- Samospráva je samostatnou organizační jednotkou a tvoří ji zpravidla členové družstva užívající prostory daného bytového domu. OSBD Česká Lípa má své bytové domy rozděleny na 249 samospráv (k 31. 12. 2016).
- Členská schůze samosprávy je orgánem, ve kterém členové družstva projednávají veškeré záležitosti spadající do okruhu působnosti samosprávy.
- Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy.
- Pověřený předseda samosprávy může být zvolen v případě, že není zvolen výbor samosprávy a plní funkci výkonného orgánu samosprávy.

Členové představenstva:

Předseda představenstva	RNDr. Jiří Bárta
Místopředseda	Petr Murka
Členové	Bc. Břetislav Chlup
	Žaneta Kolářová
	Pavel Tille
	Michaela Uhlířová
	Ing. Pavel Mothejzík

Členové kontrolní komise

Předseda kontrolní komise	Jaroslava Tůnová
Místopředseda	Zbyněk Zoubek
Členové	Mgr. Světlana Pilařová
	Jana Lohrová
	Mgr. Jiří Nejezchleba

Dne 2. února 2017 skonala předseda představenstva RNDr. Jiří Bárta. Na uvolněné místo člena představenstva postoupila náhradnice paní Růžena Králová. Představenstvo na svém zasedání dne 28. března zvolilo novou předsedkyni představenstva paní Žanetu Kolářovou.

Činnost Shromáždění delegátů (SD) v roce 2016

V roce 2016 se konala již tradičně dvě shromáždění delegátů. Jarní shromáždění delegátů proběhlo dne 26. 5. 2016 v sále hotelu Merkur v České Lípě. Hlavním bodem jednání jarního shromáždění delegátů bylo seznámení se s výroční zprávou za rok 2015 a výsledky auditu za rok 2015. Součástí výroční zprávy byl návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2015. Podzimní shromáždění delegátů se opět konalo v hotelu Merkur v České Lípě dne 24. 11. 2016. Byla předložena zpráva o činnosti představenstva a činnosti družstva za období od 26. 5. 2016 do 24. 11. 2016. Na programu jednání podzimního SD bylo předloženo návrhu rozpočtu družstva na následující rok 2017. Dalším bodem bylo schválení změny volebního řádu OSBD Česká Lípa pro volby delegátů, které proběhnou v březnu 2017.

Činnost představenstva v roce 2016

V roce 2016 zasedalo představenstvo v těchto termínech: 26. 1. 2016, 1. 3. 2016, 29. 3. 2016, 26. 4. 2016, 31. 5. 2016, 28. 6. 2016, 25. 8. 2016, 27. 9. 2016, 27. 10. 2016, 22. 11. 2016 a 20. 12. 2016. Účast členů představenstva na zasedáních dosahuje téměř 100%.

Představenstvo se řídí pololetním plánem, který na toto období připravuje předseda představenstva a následně požádá o jeho schválení. Členové představenstva působí v odborných komisích, které zasedají dle potřeby.

Bytové záležitosti každý měsíc připravuje bytové oddělení a ve spolupráci s místopředsedou představenstva panem Petrem Murkou předkládá představenstvu ke schválení. Představenstvo schvaluje přijímání nových členů, ukončení členství dohodou nebo vystoupením, podnájmy bytů, návrhy na vypořádání rozvedených manželů, přidělování bytů vyklizených exekucí a vylučování členů dle platných stanov OSBD Česká Lípa.

V ekonomické oblasti představenstvo schválilo účetní závěrku roku 2015, návrh na rozdělení hospodářského výsledku a návrh na stanovení zálohových plateb za poskytované služby.

Pravidelně sleduje výnosy z rozmístění finančních prostředků a vyhodnocuje stav volných finančních prostředků družstva a návrhy na jejich zhodnocování.

Čtvrtletně projednává přehled dluhů na nájemném, čerpání rozpočtu volených orgánů a rozbor mzdových nákladů správy družstva.

Představenstvo schválilo návrh rozpočtu družstva pro rok 2017, dále schválilo limit půjček pro samosprávy a plán investic a oprav. Na podzimním shromáždění delegátů představenstvo předložilo ke schválení změnu volebního řádu OSBD Česká Lípa. Zpracovalo metodiku pro volby delegátů a úspěšně zkoordinovalo přípravu kandidátů do voleb v roce 2017.

Hodnotící komise pravidelně měsíčně předkládá představenstvu návrhy na vyřízení zejména žádostí o prominutí penále, žádosti o obnovení nájemní smlouvy a pronájem nebytových prostor družstva.

Redakční rada v průběhu roku 2016 připravila vydání čtyř čísel Zpravodaje OSBD Česká Lípa vždy s nákladem 10 tisíc kusů.

Jednání představenstva se pravidelně zúčastňuje zástupce kontrolní komise, který přináší výsledky kontrol k projednání představenstvu. Ředitel družstva předkládá k projednání další záležitosti týkající se řízení a činnosti družstva.

Součástí činnosti představenstva je pravidelná příprava jarního a podzimního shromáždění delegátů. Představenstvo mimo jiné sleduje konání členských schůzí samospráv a v případě účasti dohlíží na jejich zdárný průběh. Pokud není na samosprávě zvolený výbor, každý člen představenstva je povinen schůzi svolat a dohlédnout na správné zvolení zástupců samosprávy.

Činnost kontrolní komise (KK) v roce 2016

Kontrolní komise se v roce 2016 scházela pravidelně jedenkrát měsíc a to vždy týden před jednáním představenstva. Při každém jednání byla usnášení schopná. Z jednání komise jsou pořizovány zápisy a kopie předávány představenstvu družstva a řediteli OSBD. Na podzimním SD proběhly doplňovací volby, kde se Jiří Doutnáč stal náhradníkem KK.

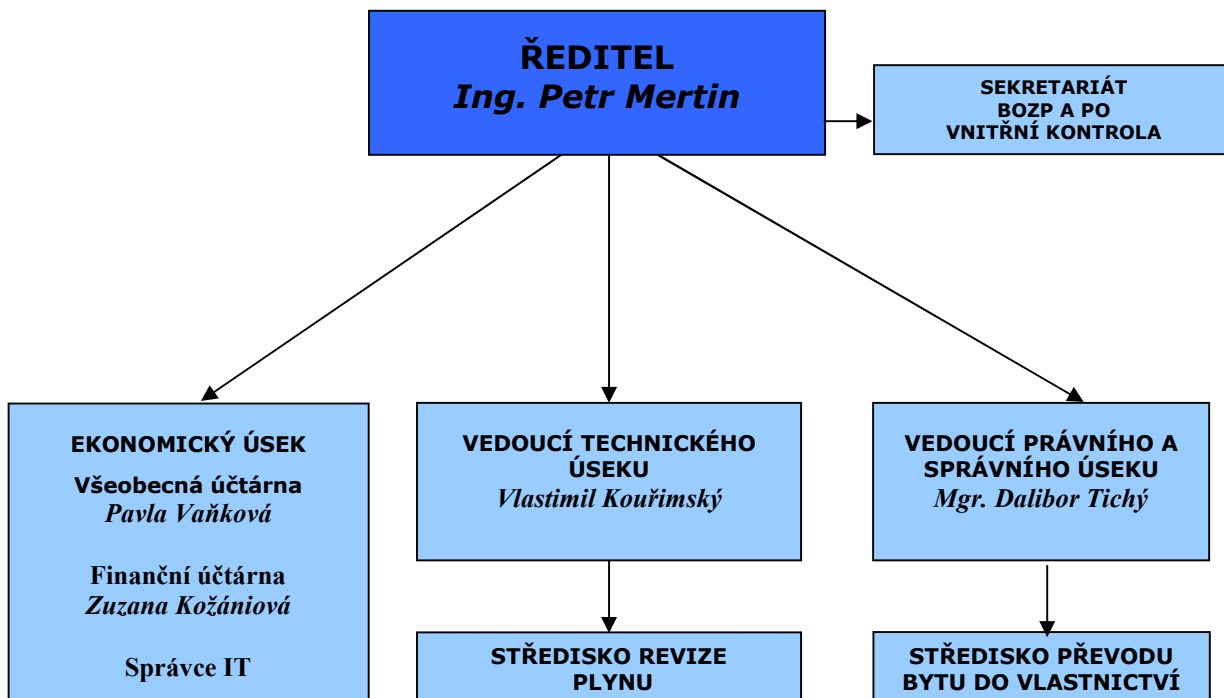
Ve své činnosti se komise řídila plánem práce na příslušné období, které připravuje vždy na jedno pololetí. Plán kontrol byl sestaven tak, aby z části korespondoval s plánem práce vnitřní kontroly OSBD.

Na jednání představenstva byla vždy přítomna předsedkyně KK, kde se vyjadřovala k závěrům provedených kontrol a případně upřesnila navržená opatření. Účast na velkých výběrových řízeních byla zastoupena členem KK Mgr. Jiřím Nejezchlebou nebo místopředsedou KK p. Zbyňkem Zoubkem. Hlavní inventarizační komise (HIK) byla zastoupena členy KK paní Janou Lohrovou a panem Mgr. Jiřím Nejezchlebou.

V hodnoceném období KK provedla sedm kontrol jednotlivých oblastí činnosti družstva.

Správa družstva

Správu družstva tvoří 32 zaměstnanců v pracovním poměru. Organizačně je rozdělena na 3 základní úseky. V čele technického a právního a správního úseku je vedoucí, kteří spolu s ředitelem tvoří vedení správy družstva. Ekonomický úsek je rozdělen na dvě účtárny. Každá má svou vedoucí. Z ekonomického úseku byl vyčleněn správce IT, který nově podléhá přímo řediteli. Správa družstva vede odborné agendy související s provozem, opravami a modernizacemi bytových a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva i ve vlastnictví jiných osob. Činnost správy zahrnuje služby v oblasti technické, ekonomické, právní a organizační. Ředitel správy družstva je vedoucím pracovníkem družstva a je rovněž prokuristou. Řídí a organizuje jeho běžnou činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.



Zpráva o činnosti družstva

Rok 2016 byl pro naše družstvo rokem změn, vážných nemocí a příprav na volební rok 2017. Na jarním shromáždění delegátů absentoval dlouholetý předseda představenstva, který v té době bojoval se zákeřnou nemocí. Zbývající členové představenstva se společně a velmi dobře zhostili úkolu jej zastoupit. Také nás v tomto roce čekaly personální změny. Ty byly dány neprodloužením pracovní smlouvy na dobu určitou jednomu technikovi a bylo tedy na vedení zajistit vhodnou náhradu. Nový ředitel Ing. Petr Mertin, který na počátku roku převzal funkci, se ve své funkci postupně zorientoval. K personálnímu výpadku pana Bárty se během léta přidal tříměsíční výpadek vedoucího technického úseku. Tyto zkušenosti nám přidaly nejednu vrásku, ale daly příležitost druhým, ukázat co v nich je skryto. Břemeno leželo jak na jejich zástupcích, tak na nich samotných. Oba hendikepovaní během své nemoci komunikovali s pracovníky správy moderními komunikačními prostředky a pomohli tím družstvu tuto nelehkou situaci zvládnout. Podzimní shromáždění delegátů se neslo v euforii překonaných zdravotních potíží obou jmenovaných.

Ve druhé polovině roku 2016 jsme připravovali volby delegátů a výborů samospráv, které se uskutečnily na jaře roku 2017. Také jsme v tomto období zahájili přípravy na postupnou digitalizaci dokumentů a jejich elektronicky řízený oběh.

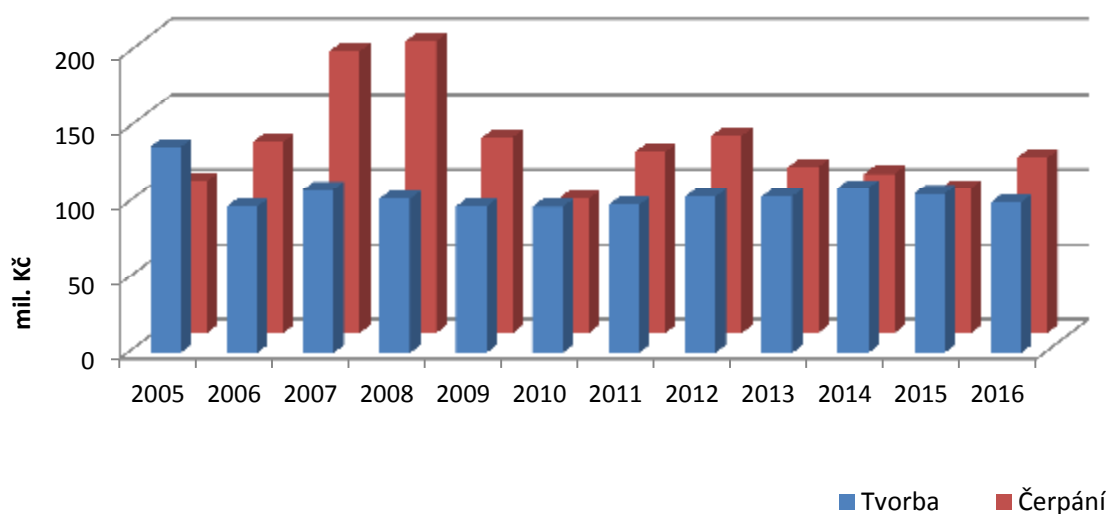
Družstvo v průběhu roku zajišťovalo spolehlivě veškeré služby spojené s bydlením jak pro družstevní domy, tak domy ve správě. Správní poplatek činil pro členy družstva 125 Kč/byt a měsíc, pro členy družstva vlastníky potom 135 Kč/byt a měsíc. Pro SV s právní subjektivitou jsme vykonávali komplexní správu na základě mandátní smlouvy za 169 Kč/měsíc/byt včetně DPH. V rámci porovnání výše správního poplatku s jinými srovnatelnými družstvy v celém severočeském regionu patří náš správní poplatek stále k těm nejnižším. Vůči všem partnerům a dodavatelům prací plnilo družstvo své závazky a nikde nebylo v prodlení.

Technický úsek

Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI)

Za rok 2016 byly do DZOI na m² vytvořeny prostředky v celkové výši 100 201 869 Kč, celkové čerpání z DZOI na m² bylo 116 889 115 Kč. Trend snižování tvorby i čerpání je nejvíce způsoben vznikem společenství vlastníků z družstevních domů, čímž se snižuje počet těch, kteří přispívají a zároveň i čerpají z tohoto fondu. V následující grafické dokumentaci je uveden celkový přehled čerpání a tvorby DZOI na m².

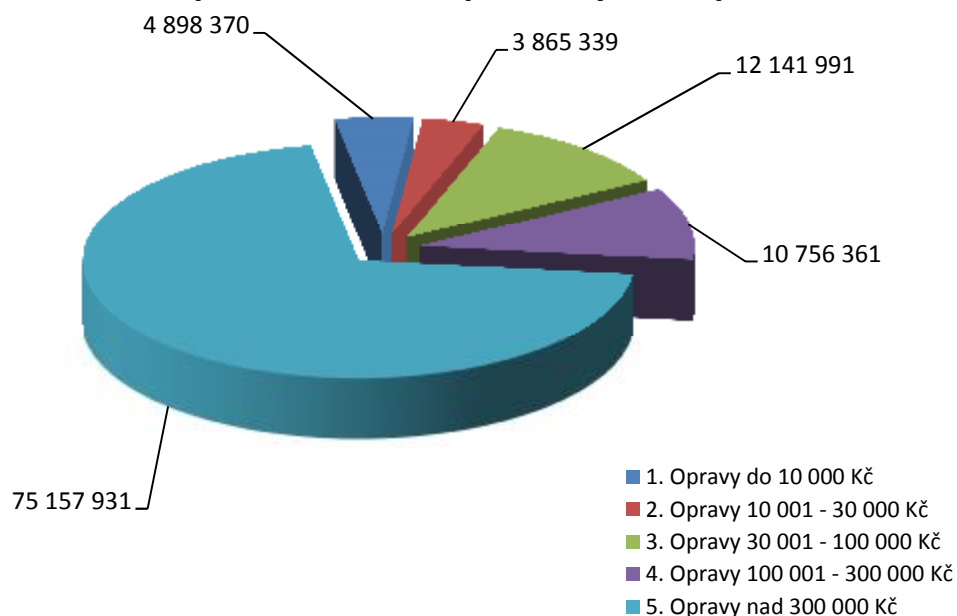
Porovnání čerpání a tvorby DZOI v letech 2005 -2016



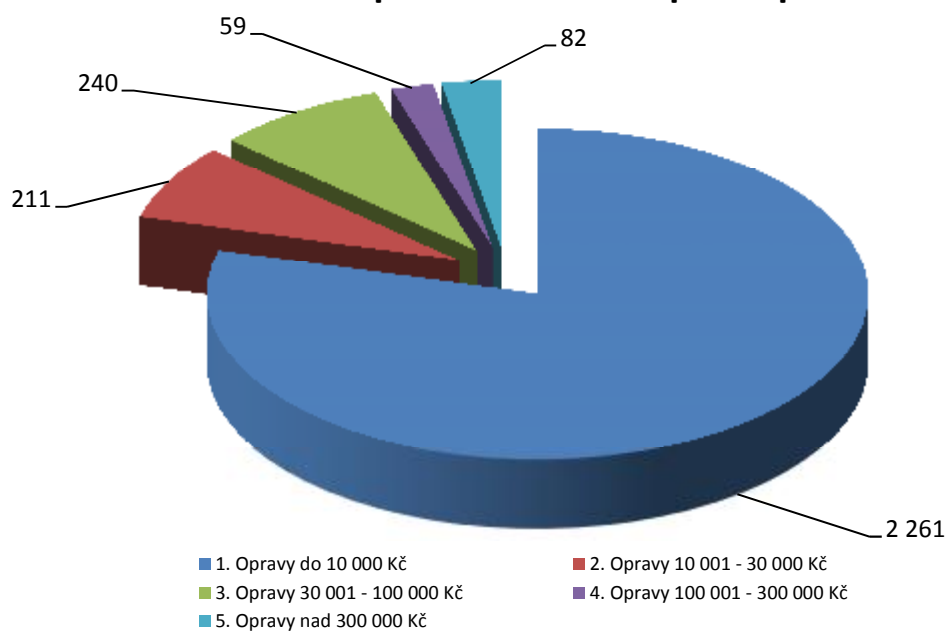
Po odfiltrování všech akcí, které nesouvisely s opravami společných částí domů (montáže E–ITN, drobné nákupy, veškeré revize a následné opravy, dohody, posudky, deratizace, akontace půjček a úvěrů, projekty, stavební dozory apod.) činila celková výše oprav, hrazených z DZOI 106 819 992 Kč, počet oprav byl 2 853.

Dále následuje grafický přehled provedených oprav na domech podle jejich rozdělení co do počtu a výše nákladu, dále pak podle typů oprav a přehled firem, které se na opravách co do počtu nejvíce podílely.

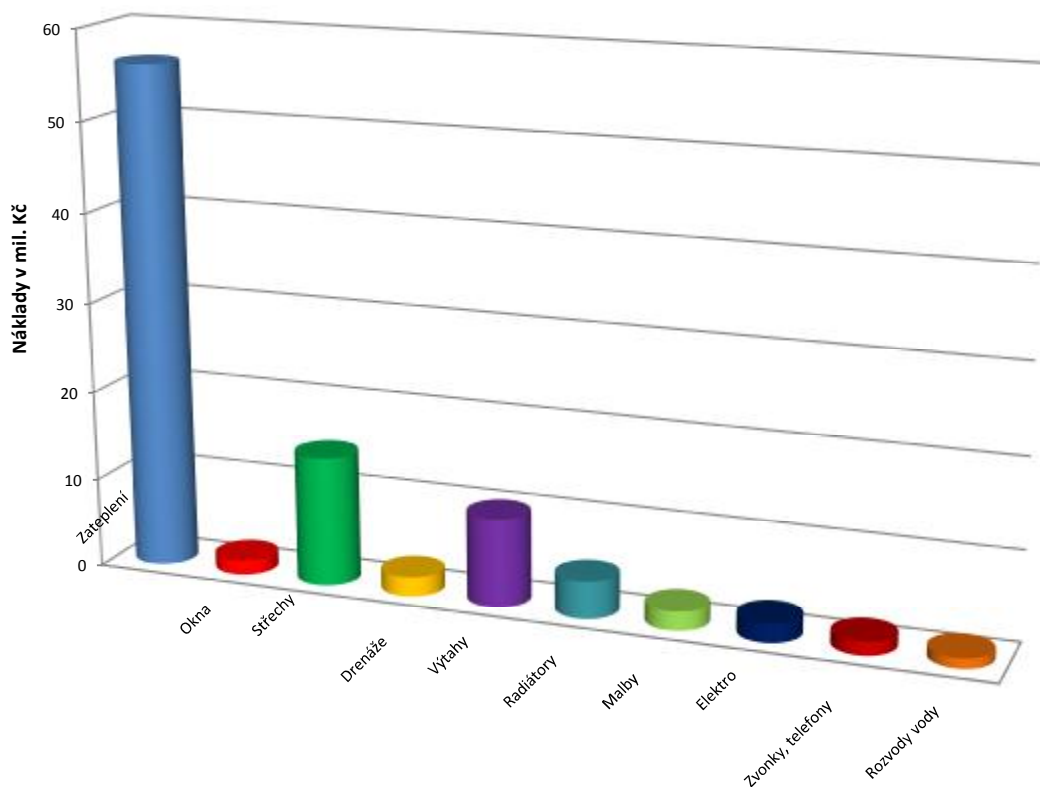
Rozdělení oprav roku 2016 podle výše čerpání



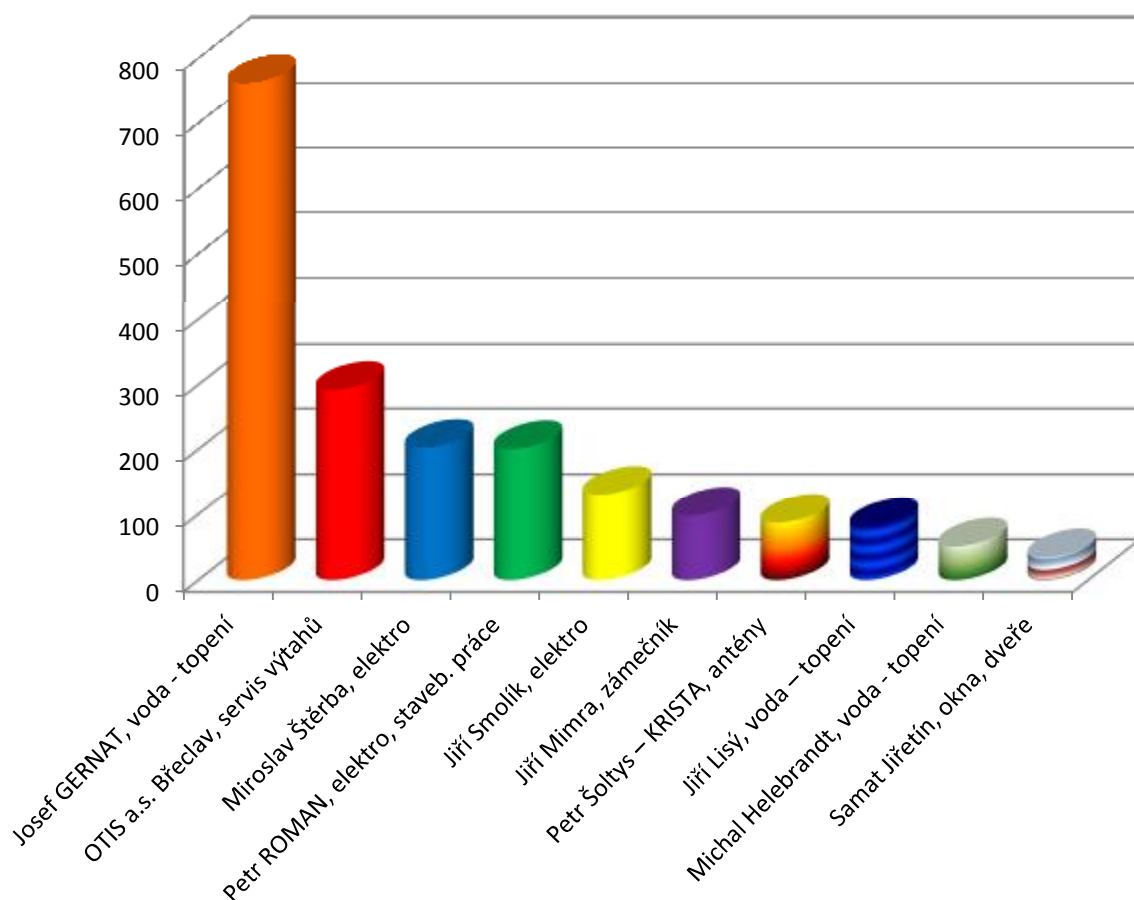
Rozdělení oprav v roce 2016 podle počtu



Výše čerpání DZOI za jednotlivé druhy oprav v roce 2016



Pořadí firem podle počtu akcí v roce 2016



U četnosti akcí nedochází k velkým výkyvům, je to zřejmě dáno charakterem poptávky po jejich práci (drobné opravy), která nepodléhá žádným trendům. Firmy se v podstatě s malými výjimkami stále opakují.

Celkem v roce 2016 pro OSBD Česká Lípa pracovalo 162 různých dodavatelů a prodejců.

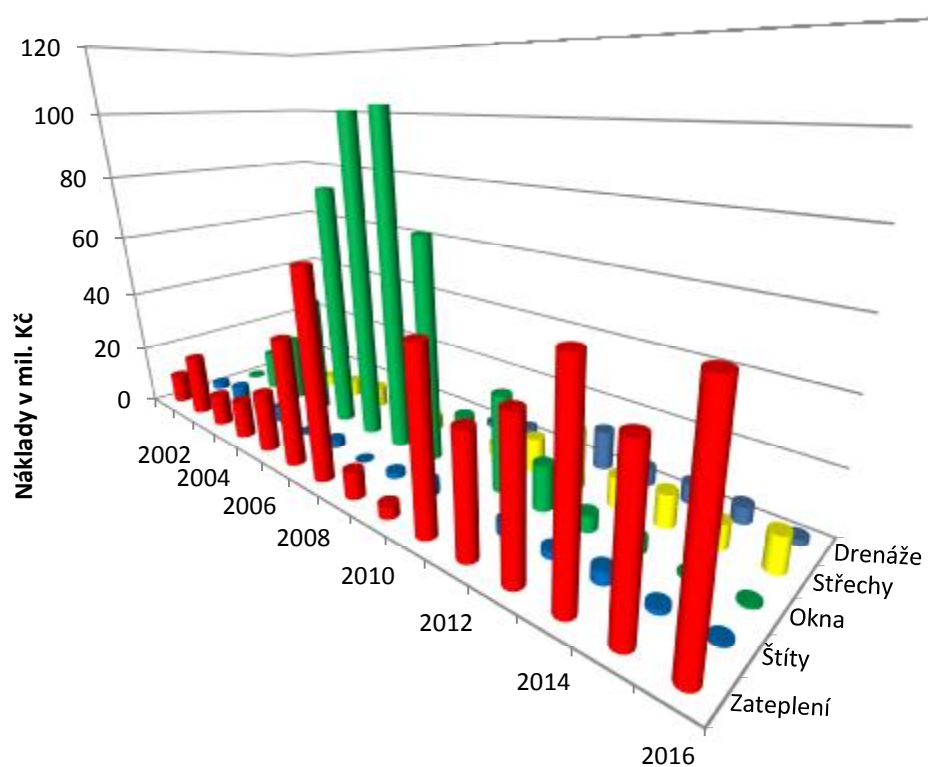
V roce 2016 pokračovala dominance zájmu o zateplení domů, i když proti minulým rokům se začíná projevovat úbytek nedokončených domů. U většiny velkých oprav (zateplení, generální opravy střech, hydroizolace domů) je financování zajišťováno i z vnitrodružstevních půjček či úvěrů, nejsou tedy plně vidět v čerpání samotného DZOI, přesto tvoří výraznou část čerpání tohoto fondu. Díky pokračující třetí etapě modernizace výtahů (nezděné šachty, výtahové dveře a uzávěry) je náklad za opravy výtahů vyšší než jiné roky. Tato (poslední) etapa modernizace výtahů skončí do pololetí roku 2017.

Vývoj velkých oprav domů (náklad v mil. Kč, financováno z DZOI + z družstevních půjček a bankovních úvěrů):

Rok Celkem	Zateplení		Štíty		Okna		Zateplené střechy		Drenáže	
	počet	náklad	počet	náklad	počet	náklad	počet	náklad	počet	náklad
2002	10	9,73	6	2,32	1	0,65	6	2,66		
2003	10	19,84	12	4,47	8	13,28	6	3,47		
2004	5	10,26	8	4,29	21	22,10	6	3,45		
2005	4	12,22	9	5,44	39	38,92	11	5,61		
2006	5	19,17	1	0,57	50	78,44	13	6,90		
2007	9	40,39	4	2,56	74	101,79	11	7,80		
2008	15	64,00	0	0,00	58	103,57	8	4,41		
2009	4	8,42	2	1,64	51	69,74	10	5,37	6	1,40
2010	3	3,86	10	4,20	32	19,06	7	4,24	10	4,12
2011	18	53,60	9	14,58	47	29,76	17	10,96	16	8,07
2012	12	36,23	5	4,02	41	13,73	22	18,60	16	12,46
2013	19	45,17	4	2,40	14	4,97	11	9,07	11	5,32
2014	27	61,81	5	3,78	9	4,22	11	10,04	8	5,79
2015	18	49,03	3	1,47	7	0,60	7	7,60	7	5,13
2016	16	65,22	1	0,74	8	0,65	5	11,1	3	1,94
Celkem	175	498,95	79	52,48	460	501,48	151	111,28	77	44,23

Letos pravděpodobně naposledy uvádíme v tabulce kategorie Štíty a Okna, protože v této oblasti oprav jsme prakticky skončili. Štíty sjednotíme do kategorie Zateplení, u kategorie Okna jde spíše již pouze o demontáže např. vstupních dveří či sklepních oken. Naopak zřejmě přibude sloupec Odstraňování řas a nátěry zateplených fasád. V roce 2016 jsme takto ošetřovali 4 domy nákladem více jak milion korun a vypadá to, že trend mytí zateplených fasád bude sílit.

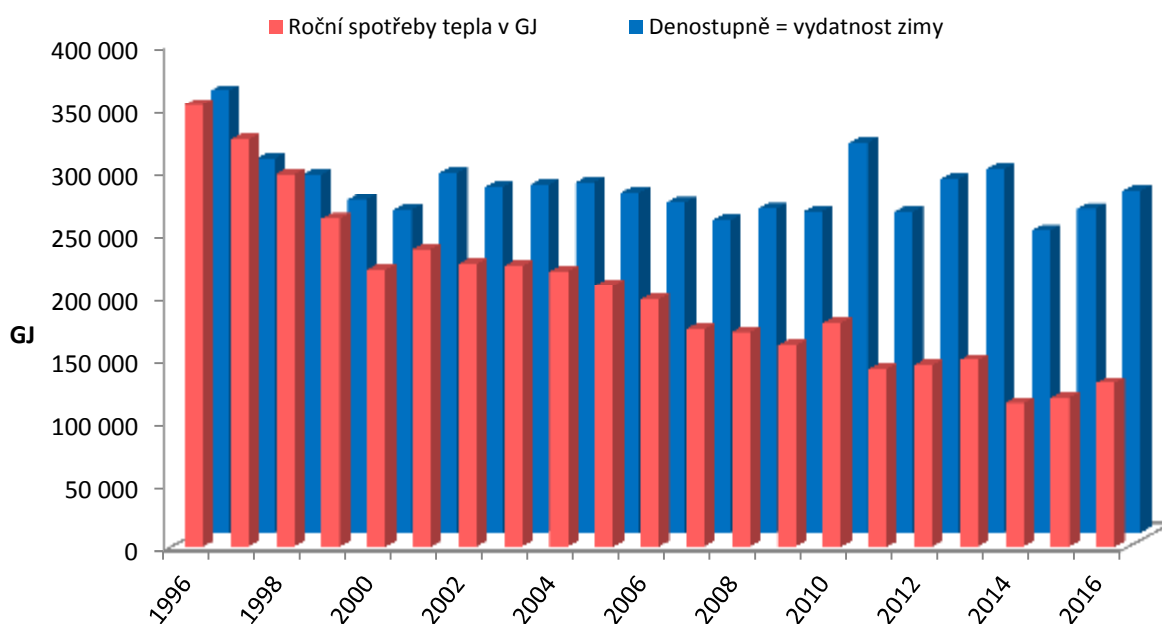
Vývoj celkových nákladů na velké opravy v letech 2002-2016



Spotřeba tepla u domů na centrálním rozvodu tepla

Z hlediska vydatnosti zimy patřil rok 2016 spíše k vydatnějším, např. proti rekordně teplému roku 2014 byl studenější o 14%. Od roku 1996, kdy denostupně a spotřeby na družstvu sledujeme, to byl však průměrný rok.

Vývoj spotřeby tepla v GJ v letech 1996 - 2016



Ceny tepla v roce 2016

Do našich domů dodává centrální teplo celkem 8 různých dodavatelů. Prakticky všichni snížili odhadované ceny na rok 2017 proti roku 2016. Důvodem jsou stagnující nebo snižující se ceny plynu a elektřiny.

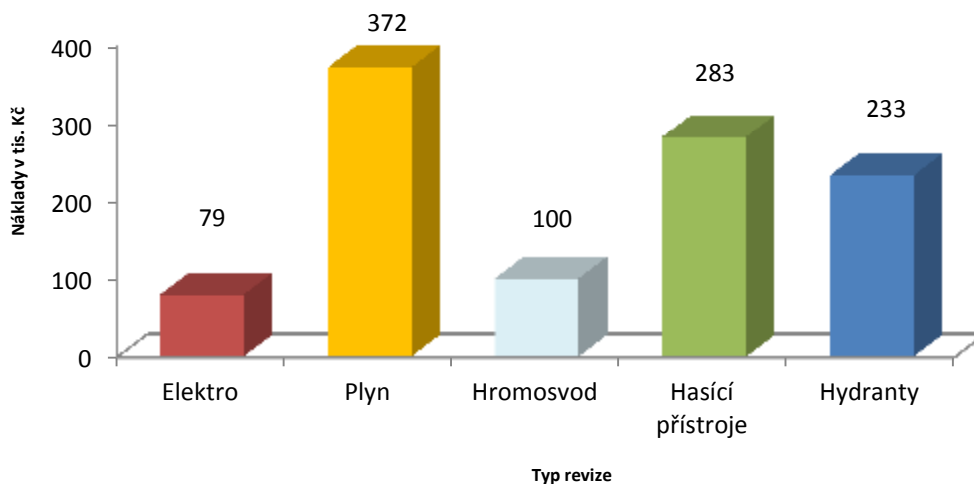
Ceny tepla v Kč/GJ v jednotlivých letech a lokalitách:

Obec	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Odhad 2017
Nový Bor	358	450	477	584	588	595	619	647	613	664	637	614	535
Česká Lípa	446	508	508	608	611	600	596	684	680	746	739	703	680
Stráž p. R.	428	511	506	572	594	553	598	640	634	660	649	588	592
Mimoň	381	389	425	470	504	518	531	556	578	584	591	597	597
Zákupy	355	410	407	538	602	564	628	651	648	666	693	651	610
Dubá	322	399	516	582	616	618	591	675	662	673	613	604	623
Doksy	482	580	648	830	883	670	654	767	705	804	738	694	626
Kamenický Šenov	372	419	398	476	536	452	408	508	507	534	469	351	354

Povinné revize

Celkové náklady za povinné revize v roce 2016 činily 1,1 mil. Kč za 741 revizí. V tomto součtu nejsou zahrnuty prohlídky výtahů ani komínů.

Náklady za povinné revize v roce 2016



Pro rok 2017 jsme zpřísnili zadávací podmínky výběrových řízení pro zateplování. Zkušenosti z předešlých realizací nám ukázaly, že musíme přesněji specifikovat požadavky na kvalitu systému, zejména s ohledem na odolnost proti napadení omítky řasami. Proto jsme již ve fázi projektu a následně při vyhlásování výběrových řízení více dbali na parametry použitých komponentů zateplovacího systému. Znamenalo to na jedné straně mírné zvýšení cen, na druhé straně to vyřadilo některé nežádané zateplovací systémy ze soutěže. Věříme, že tento krok se v budoucnosti vrátí v prodloužené trvanlivosti a odolnosti zateplených fasád.

Na konci roku 2016 jsme spustili systém hodnocení zakázek. Smyslem celého projektu je vytvořit audit firem, pracujících pro naše družstvo, na druhou stranu bychom rádi těmto firmám poskytli zpětnou vazbu, jak působí na své zákazníky a kde se případně mohou zlepšit. Aby bylo hodnocení co nejobjektivnější, rozdělili jsme hodnotitele do třech kategorií. První hodnotitel je samotný zadavatel, tedy pracovník správy. Ten hodnotí rychlost reakce na objednávku, ochotu firmy, přehlednost dokladů, cenu prací a materiálů apod. Druhý hodnotitel je zástupce domu, většinou předseda výboru samosprávy. Zejména při drobných zakázkách, které technik nepřebírá, je zpětná vazba velmi důležitá. Zástupce domu má možnost oznámit vše, co mu na firmě či zakázce vadí, avšak musí své snížené hodnocení konkretizovat. Třetí hodnotitel je jakýkoliv další pracovník správy (např. fakturantka, energetička, stavební technik, bezpečnostní technička), kteří mohou mít k zakázce vlastní připomínky. Až budeme mít k dispozici dostatečný počet hodnocení, což předpokládáme zhruba po roce, zkusíme oznámkovat naše firmy. Samozřejmě, že firmy s nejnižším hodnocením budou s výsledkem seznámeny a vyzvány k nápravě. V krajním případě bychom mohli na základě špatného hodnocení spolupráci ukončit.

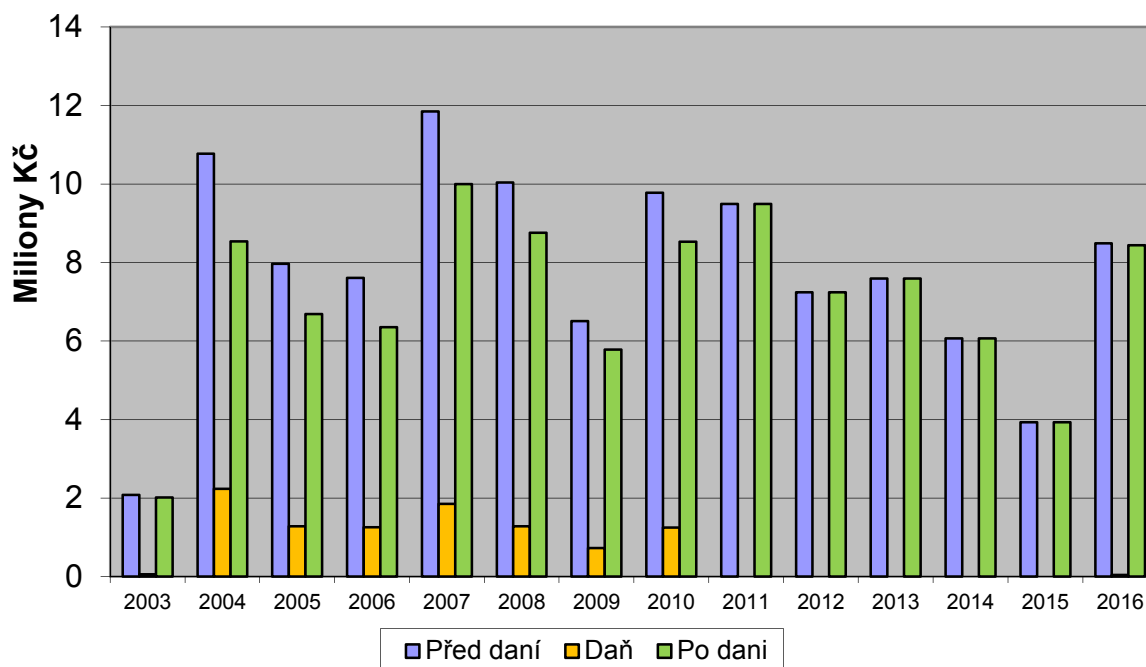
Se systémem hodnocení souvisí i naše snaha korigovat ceny prací a materiálů u nejobvyklejších oprav. Sice je doba smluvních cen, na druhou stranu není možné, aby se v jednom regionu lišily ceny např. radiátorů až o 200%. Proto jsme se rozhodli vytvořit jakési ceníky s maximální akceptovatelnou cenou. Z důvodu nejjednodušších položek jsme začali oblastí oprav vody a topení. Vytvořili jsme ceník základních úkonů a materiálů, oslovili

všechny naše dodavatelské firmy a požádali o doplnění svých obvyklých cen. Výsledkem bylo stanovení doporučených cen, podle kterých firmy objednávané a doporučujeme. Samozřejmě, že cena není jediným kritériem, ale zejména u malých oprav je tím nejdůležitějším. Do budoucna plánujeme takto zmapovat i ceny dalších řemesel, např. opravy elektrorozvodů, zámečnické či malířské práce.

Ekonomický úsek

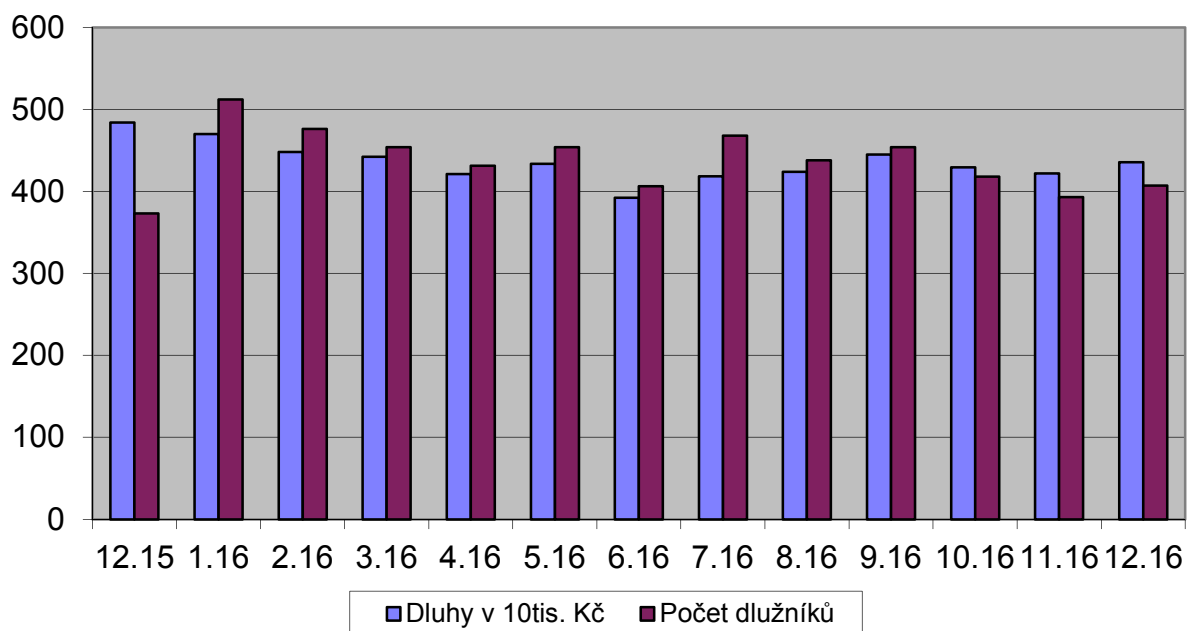
Na grafu vývoje HV od roku 2003 se ukazuje stále klesající trend výše výsledku hospodaření a to již od roku 2011. Hlavní příčinou jsou stále klesající výnosy úložek v bankách a od roku 2014 i významný pokles výběru poplatku z prodlení. Příčinou poklesu výběru penále jsou legislativní změny v úpravě sankcí při neplacení nájmu či předpisu úhrad vlastníka. Tento trend se podařilo v roce 2016 otočit, a to dále díky výnosům z investic do cenných papírů, lepším výběrem příslušenství dluhu, stěhování neplatičů, úsporou nákladů a celkově lepší ekonomickou situací.

Vývoj HV od roku 2003 do roku 2016



Vývoj dluhů i počtu dlužníků v roce 2016 zaznamenal ekonomické oživení v našem regionu. Celkový objem dluhů poklesl a snížil se i počet dlužníků. Následující graf znázorňuje vývoj obou ukazatelů v jednotlivých měsících roku 2016.

Vývoj počtu dlužníků a celkové výše dluhů za 12 měsíců roku 2016



OSBD	Nájemné k	31.12.2015	Nájemné k	31.12.2016	Porovnání	
Saldo je S	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0	67	-5,767	74	-8,029	7	-2,262
-2000<=S<-500	22	-27,484	50	-58,521	28	-31,037
-5000<=S<-2000	108	-387,548	118	-397,094	10	-9,546
-15000<=S<5000	102	-862,903	104	-844,060	2	18,843
-30000<=S<15000	39	-783,384	29	-609,503	-10	173,881
S<-30000	35	-2770,110	32	-2436,903	-3	333,207
celkem dluhy	373	-4837,196	407	-4354,110	34	483,086

Porovnání ročního vývoje počtu dlužníků a výše dluhů v jednotlivých pásmech na všech domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví OSBD Česká Lípa (8 340bytů)

SV - cizí	Nájemné k	31.12.2015	Nájemné k	31.12.2016	Porovnání	
Saldo je S	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0	22	-2,786	12	-0,807	-10	1,979
-2000<=S<-500	3	-2,598	8	-10,229	5	-7,631
-5000<=S<-2000	16	-58,121	16	-55,882	0	2,239
-15000<=S<5000	13	-123,454	16	-120,910	3	2,544
-30000<=S<15000	3	-67,128	5	-106,175	2	-39,047
S<-30000	10	-885,476	6	-739,635	-4	145,841
celkem dluhy	67	-1139,563	63	-1033,637	-4	105,926

Porovnání ročního vývoje počtu dlužníků a výše dluhů v jednotlivých pásmech na domech SV tzv. cizích (670 bytů)

SV - bývalé samosprávy	Nájemné k	31.12.2015	Nájemné k	31.12.2016	Porovnání	
Saldo je S	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0	21	-1,018	20	-2,066	-1	-1,048
-2000<=S<-500	7	-7,662	16	-20,543	9	-12,881
-5000<=S<-2000	23	-77,234	26	-84,011	3	-6,777
-15000<=S<5000	14	-126,803	19	-150,687	5	-23,884
-30000<=S<15000	4	-90,352	0	0,000	-4	90,352
S<-30000	3	-221,038	5	-419,694	2	-198,656
celkem dluhy	72	-524,107	86	-677,001	14	-152,894

Porovnání ročního vývoje počtu dlužníků a výše dluhů v jednotlivých pásmech na domech SV vzniklých na domech OSBD

Správa družstva pronajímala 17 nebytových prostor umístěných v panelových domech. Jedná se o 9 nebytových prostor v ul. Pražská Česká Lípa a 8 nebytových prostor na sídlišti v Novém Boru. Obsazení nebytových prostorů je stále složitější. V České Lípě jsme měli na počátku roku volné dva nebytové prostory o ploše 110 m² a 180 m². Větší z nich zůstal po celý rok prázdný, neboť se nenašel zájemce o pronájem a ten, se kterým jsme jednali, nakonec od smlouvy odstoupil. V průběhu roku probíhaly práce na úpravě nebytového prostoru o výměře 110 m². Jedná se o strategického partnera, který již od 1. 3. 2017 provozuje v těchto prostorách zubní ordinaci a dentální hygienu. Máme uzavřenou nájemní smlouvu na dobu 15 let. V Novém Boru jsou všechny prostory pronajaty. V roce 2016 jsme na pronajatých nebytových prostorech nenavýšovali výši nájmu o inflační koeficient v souladu se smluvními podmínkami. Rovněž pokračoval pronájem budovy, sousedící v ul. Barvířské s naší správní budovou, bance ČSOB. Smluvně je pronájem budovy potvrzen až do 30. 11. 2018. Dojednáno

je poměrně dobrý a stabilní výnos z nájmu a opční ujednání o nájmu na dalších pět let. Výnosy z pronájmu nám vylepšují hospodářský výsledek správy družstva.

Úsek právní a správní

Jednou z agend tohoto úseku je vedení členské evidence a vše co s tím souvisí. Především se jedná o vyřizování převodů družstevních podílů, výměny bytů, schvalování podnájmu a změny vlastníků bytových jednotek. Každý vlastník bytové jednotky má totiž zákonnou povinnost družstvu oznámit, kdy nabyt jednotku do vlastnictví, svoji adresu a počet osob, které mají v bytě domácnost. Další důležitou agendou členské evidence je poskytování součinnosti exekutorům, kteří mohou exekucí postihnout družstevní podíl člena družstva. K vyřizování těchto součinností nám nově pomáhá počítačový program „exekutor“, který využíváme ve spolupráci se Svazem českých a moravských bytových družstev. Díky tomuto programu se počet součinností snížil (oproti minulému roku) o víc než polovinu. Soudní exekutor se již dotazuje na konkrétního člena, a nikoliv na osobu, která s naším družstvem nemá nic společného, tak jak tomu bylo před užíváním tohoto programu.

Statistika bytového oddělení (členské evidence) za rok 2016:

počet převodů družstevního podílu:	308
počet výměn bytů:	1
počet schválených podnájmu:	317
počet přidělených bytů:	7
počet změn vlastníků:	188
počet žádostí o součinnost exekutorů:	316
počet vydaných exekučních příkazů:	22

S evidencí osob nutně souvisí i evidence orgánů družstva jako jsou členská schůze samosprávy a výbor samosprávy. Z každého zasedání těchto orgánů je pořizován zápis, který je k nahlédnutí na správě družstva. Současně je také zveřejňován členům družstva v elektronické podobě na internetových stránkách družstva. Zápisy jsou naším úsekem důkladně zkontrolovány a úkoly z nich vzniklé následně předány k jejich vyřízení. To platí i pro zápisy ze shromáždění vlastníků, kde doposud nevzniklo společenství vlastníků s právní subjektivitou. Právní a správní úsek současně zpracovává volby delegátů, kteří tvoří nejvyšší orgán našeho družstva.

Statistika samosprávy a shromáždění vlastníků za rok 2016:

počet domů kde proběhla členská schůze:	197
počet odevzdaných zápisů z čl. schůzí:	287
počet domů kde proběhla výborová schůze:	57
počet odevzdaných zápisů z výborové schůze:	71
počet domů kde proběhlo shromáždění vlastníků:	165
počet odevzdaných zápisů ze shromáždění vlastníků:	175

Na úseku jsou současně zajišťovány převody bytů do osobního vlastnictví. Převody jsou prováděny na základě písemných žádostí. Jedná se o žádosti, které byly družstvu doručeny v zákonném termínu (ve smyslu § 23 a násl. zák. č. 72/1994Sb., o vlastnictví bytů) nebo nad rámec zákona ve smyslu Stanov OSBD Česká Lípa. (čl. 12 písm. m). Mimo převody

bytových jednotek do osobního vlastnictví, úsek zajišťuje také převody pozemků a vestavěných garáží. Jedná se o pozemky tvořící jeden funkční celek s domem. Převody bytů do osobního vlastnictví ovlivňují vznik nových společenství s právní subjektivitou. Vzniklá společenství poté spravujeme na základě příkazní smlouvy o správě domu. Současně provádíme správu i jiným společenstvím vlastníků, která nevznikla oddělením z našeho družstva, nýbrž se sama rozhodla přejít pod správu našeho družstva.

Statistika převodů bytů do vlastnictví za rok 2016:

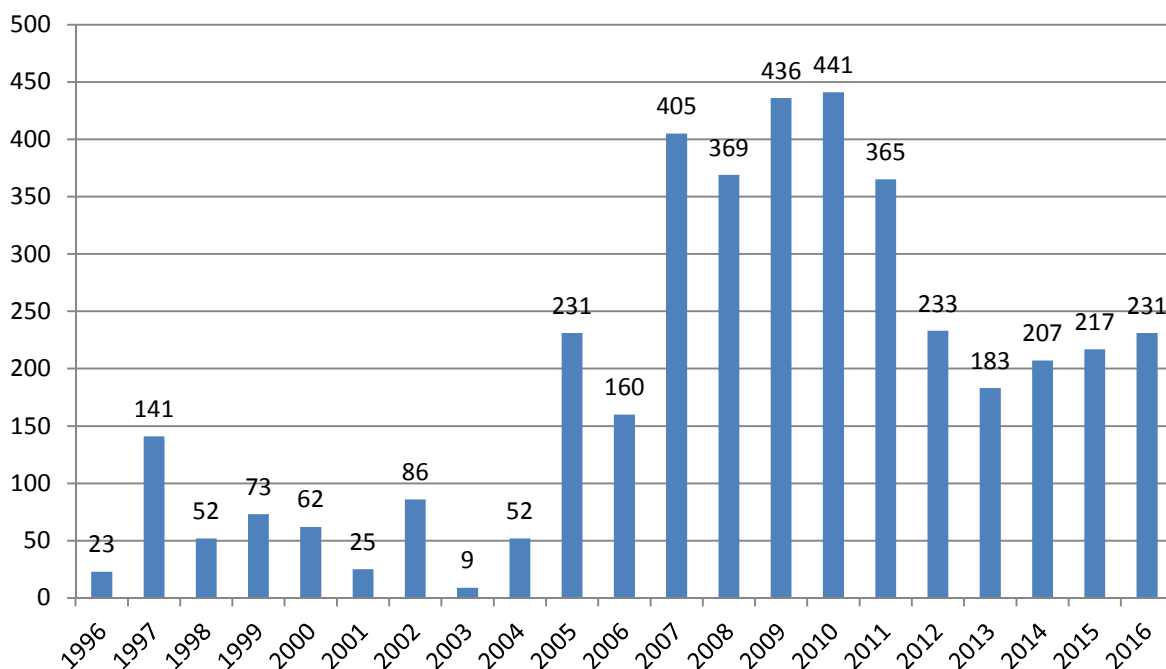
počet převedených byt. jednotek:	231
počet převedených garáží:	3
počet převedených pozemků tvořících jeden funkční celek (PTJFC)	8
počet delimitovaných (účetně oddělených) společenství vlastníků:	11 (259 bytových jednotek)

Mezi důležitou agendu právního a správního úseku patří také vymáhání dluhů u neplatičů a vyřizování žádostí a stížností členů družstva. Jedná se o zajištění pohledávek prostřednictvím dohod o uznání dluhu či žalob na zaplacení. Nejčastěji se jedná o pohledávky vzniklé z neplacení úhrad za užívání bytů či nedoplatek na vyúčtování zálohových plateb. V případě, že dluh není řádně splácen, může tato situace zapříčinit i vyklizení družstevního bytu. Vyklizení provádí soud za asistence družstva, policie a stěhovací firmy. Právní a správní úsek se současně věnuje exekučním a insolvenčním řízením, kde podáváme přihlášky do těchto řízení k zajištění dluhu. Rozsáhlou agendou právního oddělení je vyřizování stížností. Většinou se jedná o stížnosti na porušování občanského soužití.

Statistika právního oddělení za rok 2016:

počet výstrah před vyloučením:	30
počet odeslaných platebních rozkazů:	60
počet soudních jednání:	39
počet vyklizených bytů:	5
počet návrhů na výkon rozhodnutí:	17
počet přihlášených insolvencí:	2
počet řešených stížností:	69

Počet převedených bytů do os. vlastnictví



Požární ochrana

V roce 2016 proběhly na všech bytových domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví OSBD Česká Lípa a domech SV, která spravujeme, pravidelné roční revize hasebního zařízení a preventivní prohlídky společných prostor. Jako každoročně se kontrolují únikové cesty, kouřotěsnost dveří a funkčnost klíček u oken, přístup k hlavním uzávěrům a k oknům. Dále označení hlavních uzávěrů, hlavních jističů a elektrických zařízení bezpečnostními tabulkami. Provádí se vizuální prohlídky dveří s požární odolností 30 minut, kde z důvodu často ztrouchnivělých požárních pásek se začaly tyto pásy obměňovat za nové, aby se opětovně zajistila jejich funkčnost. Současně s požární prohlídkou všech bytových domů byla provedena vizuální kontrola rozvodu plynu, plynoměrů a hlavních uzávěrů a to na objektech, na kterých v roce 2016 nebyla revizním technikem plynu prováděna pravidelná revize. V souladu s platnou legislativou byly provedeny s roční periodou revize nouzového osvětlení na 19 domech.

V průběhu roku 2016 došlo k odcizení 76 ks hydrantových hadic a 10 ks ručních hasicích přístrojů, celková škoda činí 99 393,47 Kč bez DPH (za rok 2015 to byla částka 121 155 Kč bez DPH). Všechny případy odcizení hasebního zařízení jsou ohlášeny neprodleně po zjištění Policii ČR a poté předány pojišťovně k řádnému plnění. Od 1. 1. 2015 jsou pojištěny všechny samosprávy a SV ve správě OSBD Česká Lípa se spoluúčastí 300 Kč na jednu škodnou událost. Za rok 2016 evidujeme nahlášení sedmi požárů. U dvou byla příčinou technická závada, u zbylých pěti nedbalost. Vzniklá škoda na majetku, nahlášena na pojišťovnu, byla ve výši 98 174 Kč. Všechny požáry se obešly bez újmy na životech.

Naplánovaná výměna z roku 2013, původních konopných hydrantových hadic za silikonové hadice s vnitřním pogumováním, probíhala i v roce 2016. Bylo vyměněno 528 ks hadic za cenu 629 443 Kč. Z plánované výměny 2000 ks konopných hadic bylo za poslední čtyři roky vyměněno 1194 ks hadic za cenu 1 441 776 Kč.

Během roku byly provedeny tematické požární kontroly ze strany HZS Libereckého kraje na sedmi samosprávách v České Lípě a na jedné samosprávě v Kravařích u České Lípy. Kontrola

byla zaměřena na vedení dokumentace o požární ochraně v souladu s platnými předpisy a fyzická kontrola objektů. Při fyzické kontrole byly shledány na dvou samosprávách nedostatky ve formě odložených věcí ve společných prostorech a na únikových cestách. Zjištěné nedostatky byly odstraněny ve stanoveném termínu.

Při hodnocení požární prevence za rok 2016 bylo konstatováno, že úroveň požární ochrany na našich domech ve vlastnictví a správě družstva je stabilně na dobré úrovni, přesto je třeba stále působit formou osvěty na bydlící v domech a také komunikace s předsedy samospráv a SV je velmi důležitá.

Vyřizování pojistných smluv

V roce 2016 jsme u pojišťovny Kooperativa a.s. uplatnili 93 pojistných událostí, z toho 2 škody byly uzavřeny pojišťovnou bez plnění. Celková výše zaslaného plnění za družstevní domy i spravovaná SVJ s právní subjektivitou, na základě námi stanovených rozsahů škod, činila za rok 2016 částku 1 261 448,08 Kč. Smluvní spoluúčast z těchto pojistných událostí byla vyčíslena na 19 500 Kč.

Vyřizování stížností a žádostí

Za období roku 2016 bylo na družstvo doručeno celkem 92 písemných podání od uživatelů bytů ve správě družstva. Počet stížností se snížil o 16 a dosáhl čísla 72. Žádostí bylo projednáno 20, což je o 3 méně než v roce 2015. Na všechna podání bylo písemně odpovězeno, nebo byla řešena přímo na domě pracovníky právního oddělení. Nejčastějším důvodem pro napsání stížnosti bylo narušování občanského soužití (hlasitá hudba, dupání, křik, arogance, naschvály, vandalismus, vulgární chování). Více jak polovina stížností se týkala užívání bytů podnájemníky nebo nájemníky u vlastníků bytů. Jedná se ve většině případů o byty, které jsou cíleně pronajímány za účelem dosažení zisku z pronájmu, bez ohledu na zajištění klidného bydlení ostatních bydlících v domě. Stížnosti v této kategorii každým rokem narůstají. Průměrná doba vyřízení podání činila 21 dnů. Celkem 69 stížností bylo oprávněných a 3 neoprávněné. Co se týká žádostí předložených představenstvu, těch bylo celkem doručeno 20. Žádosti se týkaly především obnovení členství, nájemní smlouvy a prominutí poplatků z prodlení. Představenstvo předložené žádosti projednalo, v 11 případech žádosti vyhovělo, ve 4 případech nevyhovělo a v 5 případech vyhovělo částečně.

Zaměstnanecká politika

Družstvo při naplňování zaměstnanecké a sociální politiky vycházelo a plnilo ustanovení kolektivní smlouvy uzavřené na rok 2016. Mzdy k 1. 1. 2016 byly valorizovány o 3%.

V souladu se směrnicí o odměňování zaměstnanců byly vyplaceny nadstavbové složky mzdy a odměny při životních a pracovních výročích. Zaměstnavatel rovněž v roce 2016 přispěl zaměstnancům na životní kapitálové pojištění částkou 93 365 Kč. Stejně jako v předchozích letech byl v roce 2016 sociální fond rozdělen podle směrnice o čerpání sociálního fondu. Zaměstnancům byly na účty převedeny finanční prostředky, ze kterých si jednotlivci čerpali finanční výdaje podle zásad použití sociálního fondu. Sociální fond je tvořen přídělem z čistého zisku a o výši přídělu každoročně rozhoduje shromáždění delegátů. Ze zisku roku 2015 byla do sociálního fondu přidělena pro rok 2016 částka 420 tis. Kč. Zaměstnavatel poskytl všem zaměstnancům další dovolenou v délce jednoho týdne nad výměru stanovenou v zákoníku práce. Také v roce 2016 přispíval zaměstnavatel zaměstnancům na penzijní pojištění podílem ve výši 3% vyměřovacího základu pro pojistné na sociální zabezpečení a státní politiku zaměstnanosti. Vyplatil k tomuto účelu celkem částku 411 650 Kč.

Počet zaměstnanců činil 32 zaměstnanců v THP profesi. V dělnické profesi na DPČ pracoval správce budov a údržbář v jedné osobě.

Struktura zaměstnanců OSBD Česká Lípa k 31. 12. 2016

MUŽI	ŽENY	CELKEM
7	25	32+1 DPČ

Mzdové náklady (tis. Kč)

Plán	Čerpání	%
10 700	10 662	99,60

Za rok 2016 bylo v pracovní neschopnosti 15 zaměstnanců a zameškali 242 pracovních dnů. Náhrady podle kolektivní smlouvy (první 3 dny PN) činily 60 481 Kč, podle zákona (4. – 14. den PN) 56 876 Kč. Náhrady za návštěvu u lékaře a nároky na placené volno činily 130 573 Kč.

Ing. Petr Mertin
ředitel OSBD Česká Lípa

Hospodaření družstva za rok 2016

Dlouhodobý nehmotný majetek, stav k 31. 12. 2016

3 333 tis. Kč

Jedná se o veškerý software zakoupený pro činnost správy družstva. Významnou položku činí Integri a dále programy Windows, Office, apod. Počáteční stav majetku v pořizovacích cenách činil 3 281 tis. Kč. Zařazen byl majetek v hodnotě 52 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek

Stavby odpisované, stav k 31. 12. 2016

44 377 tis. Kč

Jedná se o budovy správy družstva Barvířská 738, nebytový dům Lužická, budovu k pronájmu bance ČSOB, septiky a kotelny na samosprávách. Během roku 2016 došlo ke zhodnocení kotelny budovy správy o expanzní nádobu ve výši 3 tis. Kč.

Stavby družstevní, stav k 31. 12. 2016

953 777 tis. Kč

Jedná se o bytové domy a garáže na samosprávách. Převody bytů do vlastnictví členů družstva za rok 2016 a následné vyvedení hodnoty bytů z majetku činilo 45 233 tis. Kč.

Movitý majetek, stav k 31. 12. 2016

16 384 tis. Kč

Jedná se o veškerý hmotný majetek správy i samospráv vyjma staveb. Na počátku roku byl stav tohoto majetku 15 588 tis. Kč. Pořízen byl movitý majetek za 2 137 tis. Kč (1 705 tis. Kč na správě, 432 tis. Kč na samosprávách) a vyřazen, prodán či zlikvidován za 1 341 tis. Kč (1 120 tis. Kč na správě, 221 tis. Kč na samosprávách).

Pozemky, stav k 31. 12. 2016

17 106 tis. Kč

Evidujeme pozemky získané bezúplatně a koupí. Na počátku roku 2016 mělo družstvo ve vlastnictví pozemky v hodnotě 18 141 tis. Kč. S převody bytů do vlastnictví členů byly převedeny pozemky v hodnotě 1 035 tis. Kč.

Stav finančních prostředků družstva

		1.1.2016	31.12.2016
Účet	Popis účtu	Poč. stav (MD-D)	Konečný zůst. (MD-D)
211 00	Pokladna	74 072,00	76 263,00
213 10	Kolky	46 659,00	12 927,00
213 40	Strav.zamestnanci	84 080,00	82 705,00
221 10	BU-1697049/0300 ČSOB	30 522 205,59	34 329 401,51
221 12	T.ulozka CSOB 227159630/0300	37 834 708,57	37 905 464,35
221 15	Vkladový účet ČMSS	33 408 715,60	33 909 511,38
221 23	BU ČS a.s.	328 036,62	170 410,30
221 24	ČS - spořicí účet	1 000 333,33	1 000 333,33
221 53	BU-196674970297/0100	4 831,94	5 665,74
221 54	T.ulozka KB	11 482 358,54	11 489 822,16

Dluhopisy a hypoteční zástavní listy nakoupené do splatnosti.

Dluhopis ČD a.s.		8 000 000,00
HZL 1,2		5 000 000,00
HZL variabilní		15 000 000,00
Celkem		28 000 000,00

Investice ve správě správců aktiv:	14.1.2015	31.12.2016
ČS a.s. správce aktiv	60 000 000,00	61 020 701,29
ČSOB a.s. asset management	60 000 000,00	59 638 717,05
	<i>120 000 000,00</i>	<i>120 659 418,34</i>

Stav dluhů na nájmu

OSBD	Nájemné k	31.12.2015	Nájemné k	31.12.2016	Porovnání	
Saldo je S	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0	67	-5,767	74	-8,029	7	-2,262
-2000<=S<-500	22	-27,484	50	-58,521	28	-31,037
-5000<=S<-2000	108	-387,548	118	-397,094	10	-9,546
-15000<=S<5000	102	-862,903	104	-844,060	2	18,843
-30000<=S<15000	39	-783,384	29	-609,503	-10	173,881
S<-30000	35	-2770,110	32	-2436,903	-3	333,207
celkem dluhy	373	-4837,196	407	-4354,110	34	483,086

Vývoj měsíčního předpisu úhrad v roce 2016

Období změny předpisu	01/2016	04/2016	07/2016	10/2016
předpis za OSBD	31,4 mil. Kč	31,4 mil. Kč	31,1 mil. Kč	31,3 mil. Kč

Vývoj výběru penále od roku 2012 do roku 2016

rok	2012	2013	2014	2015	2016
předepsané	5 530 705 Kč	6 623 572 Kč	3 756 640 Kč	2 710 698 Kč	3 092 051 Kč
vybrané	5 874 311 Kč	6 134 918 Kč	3 332 178 Kč	2 880 800 Kč	3 608 658 Kč

Stavy kapitálových fondů k 31. 12. 2016

Základní kapitál ZČV	8 180	tis. Kč
Fond družstevní výstavby	769 018	tis. Kč
Fond členských podílů	147 137	tis. Kč
Zdroje krytí pozemků od státu	14 301	tis. Kč
Sociální fond	293	tis. Kč
Ostatní fondy ze zisku	11 384	tis. Kč
Nerozdělený zisk	8 918	tis. Kč
Nedělitelný fond	18 205	tis. Kč

Výsledek hospodaření družstva za rok 2016

		v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
	náklady - účt.třída 5	samosprávy	stř. ost. hosp	vol. orgány	správa aktiv	Správa a stř.úroků	celkem OSBD
účet	druh nákladů						
501	spotřeba materiálu	155,5		0,0		285,1	440,7
502	spotřeba energie		2283,4			226,2	2509,6
503	spotřeba neskl. dodávek		2,0			40,8	42,8
511	opravy a udržování	82446,9	439,1			233,3	83119,4
512	cestovné		38,1	3,7		16,6	58,3
513	náklady na reprezentaci			16,3		10,0	26,2
518	ostatní služby	1724,9	4,3	105,3		1716,2	3550,6
521	mzdové prostředky	6578,3	731,9	152,9		10661,9	18125,0
523	odměny voleným orgánům	362,3		607,1			969,4
524	zákonné soc. a zdr. pojištění	98,7	217,8	59,1		3739,2	4114,7
525	ostatní soc. příspěvky		13,0			492,0	505,0
527	příspěvky na stravné zaměstn.		23,1			334,1	357,3
531	silniční daň		0,9			10,6	11,6
532	daně z nemovitosti	3450,1	14,3			17,5	3482,0
538	ostatní daně a poplatky		8,0			96,3	104,3
540	jiné prov. výnosy SVJ					440,1	440,1
541	zůst.cena prod.majetku					5,4	5,4
543	dary					0,3	0,3
545	placené penále					6,6	6,6
547	mim. provozní náklady	5,6				7,7	13,4
548	pojištění a ost. provozní nákl.	1727,4	3,4			815,8	2546,6
551	odpisy	549,7	638,8	7,2		1373,7	2569,3
559	tvorba opravných položek					-634,4	-634,4
562	placené úroky	5387,5					5387,5
564	náklady přecenění CP				362,3		362,3
566	náklady z prodeje CP				28054,6		28054,6
568	ostatní finanční nákl.	4987,0	22,9	18,1	216,7	182,3	5427,1
574	tvorba rez. anuita	-157,3					-157,3
579	opr. pol. dluhopisy						0,0
582	manka a škody						0,0
588	aktivace kotelný		-2529,5				-2529,5
591	daň z příjmu práv. osoby						0,0
599	vnitropodnikové náklady	14698,2	60,0				14758,2
5*	Celkem náklady	122014,6	1971,5	969,6	28633,6	20077,4	173666,7
	výnosy - účt.třída 6						
účet	druh výnosů						
602	tržby za služby	34659,8	139,7			4008,4	38807,9
640	jiné prov. výnosy SVJ					440,1	440,1
641	výnosy z vyř. DHM, aktivace kot	0,4				145,3	145,7
644	přijaté penále od obyvatel	56,6				3083,5	3140,1
646	výnosy z odpisu pohl.						0,0
648	pronájmy, popl. za přev. a ost.	86642,9	3987,6			1826,1	92456,5
662	úroky z úložek				365,2	605,5	970,7
664	výnosy z přecenění CP				1219,9		1219,9
666	výnosy z prodeje CP				28426,5		28426,5
668	přijaté fin. poplatky	1789,4				0,0	1789,4
674	zúčt. rez. anuita						0,0
688	ostatní mim. výnosy	0,0					0,0
6991*	revize plynu, popl.projekt		368,0			3,6	371,6
6993*	ost. vnitro výkony, půjčky					2512,2	2512,2
6994*	správní poplatek					11874,5	11874,5
6*	Celkem příjmy	123149,1	4495,2	0,0	30011,6	24499,3	182155,1
	Hosp. výsledek = zisk	1134,4	2523,7	-969,6	1378,0	4421,9	8488,4

Rekapitulace hospodářského výsledku HV za rok 2016.

Název	stř.	náklady	výnosy	HV
Nebyty Česká Lípa	93**	43 021	513 948	470 927
Nebyty Nový Bor	94**	9 186	242 934	233 749
Nová budova - banka	991	812 542	2 057 848	1 245 306
Nebyty Lužická ČL	9904	70 130	168 000	97 870
Revize plynu	950	527 921	507 623	-20 298
Stř. převodů bytů a garáží	980	355 478	851 605	496 128
Středisko přefakturací	999	153 221	153 221	0
Mezisoučet stř. ost. Hosp.		1 971 499	4 495 179	2 523 681
Správa	990	20 077 409	22 667 690	2 590 281
Středisko úroků a půjček	992		1 831 574	1 831 574
Mezisoučet Správy		20 077 409	24 499 264	4 421 855
CP do splatnosti	9921	47 917	363 818	315 900
správa aktiv ČS	9922	4 102 147	5 059 187	957 040
správa aktiv ČSOB	9923	24 483 517	24 588 569	105 052
Mezisoučet investice		28 633 581	30 011 574	1 377 993
Kontrolní komise	993	146 854		-146 854
Představenstvo	994	594 195		-594 195
Shromáždění delegátů	996	228 535		-228 535
Mezisoučet vol.orgánů		969 584	0	-969 584
Celkový mezisoučet		51 652 072	59 006 017	7 353 945
Bytová střediska	101-8999	122 014 631	123 149 069	1 134 438
Celkem za OSBD		173 666 703	182 155 086	8 488 383
<i>Daň z příjmu je pouze u výnosů u některých CP - samostatný základ daně</i>				45 800
Cistý zisk po zdanění				8 442 583
Nerozdělený zisk z předchozích let na hospodaření správy				8 918 047

V jednotlivých řádcích jsou zobrazeny výsledky hospodaření středisek. V blocích je potom rekapitulován hrubý hospodářský výsledek, tj. výsledek před započtením daně z příjmu právnických osob (DPPO).

První blok rekapituluje hospodaření na střediscích ostatních činností družstva (nebytové prostory, budova v pronájmu ČSOB, nebytový objekt Lužická ul. v České Lípě, revize plynu, převod bytů a garáží do vlastnictví). HV za tuto skupinu středisek činí **2 523 681 Kč**. Nebytové prostory v České Lípě jsou letos ziskové. V průběhu roku 2016 se nám podařilo provést rozsáhlou rekonstrukci jednoho nebytového prostoru a uzavřít oboustranně výhodnou smlouvu s firmou Stomatologie Lada s. r. o. Nadále jsou dva nebytové prostory neobsazené a celkový výnos z pronájmů je tedy menší. Plánujeme do těchto prostor získat další strategické partnery k dlouhodobému nájmu, kterým nabídneme provedení rekonstrukce prostor na konkrétní účel. Středisko revizí plynu je ve ztrátě, na kterou jsme reagovali změnou ceníku od začátku roku 2017.

Druhý blok spolu tvoří středisko správy družstva a středisko úroků. Správa družstva skončila rok 2016 se ziskem ve výši **2 590 281 Kč**. Ve výsledku správy byla plánována ztráta ve výši 1 185 tis. Kč a skutečnost je o téměř 3,8 mil. Kč lepší. Tento pozitivní výsledek je způsoben menšími náklady správy a také větším výběrem příslušenství dluhů. Ve výsledku střediska úroků a půjček jsou úrokové výnosy účtů u bank a bonusového vkladu ČMSS (501 125 Kč) a 50% výnosů z vnitrodružstevních půjček (1 226 079 Kč) celkem ve výši 1 831 574 Kč. HV za druhý blok činí **4 421 855 Kč**.

Třetí blok rekapituluje výsledky investic do cenných papírů (CP). Ty jsou rozděleny do 3 samostatných investičních středisek. Středisko 9921 jsou investice do CP držných do

splatnosti. Středisko 9922 vykazuje výsledky investic provedených správcem aktiv České spořitelny a. s. Třetí středisko 9923 zobrazuje investice provedené správcem aktiv ČSOB a. s. Celkově investice do CP za druhý rok vykazují zisk **1 377 993 Kč**. S ohledem na celkový ekonomický vývoj trhů a míru podstoupeného rizika je to velmi slušný výsledek.

Čtvrtý blok představují nákladová střediska volených orgánů. Dohromady náklady dosáhly částky **969 584 Kč**.

Poslední blok představují bytová střediska. Bytová střediska dosáhla zisku před DPPO ve výši **1 134 438 Kč**.

Celkem tedy družstvo vykázalo za rok 2016 hrubý zisk **8 488 383 Kč**. Daň z příjmu (DPPO) 45 800 Kč. Po uplatnění daňové ztráty z minulých let je nutné zaplatit daň z výnosů CP, které jsou zahrnuty do samostatného základu daně. Celkový čistý zisk za rok 2016 činí **8 442 583 Kč**. Z minulých let je k rozdělení předkládán nerozdělený zisk ve výši **8 918 047 Kč**.

Návrh na rozdělení HV 2016 a zisků z minulých let

1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:	1 134 438
Alikvótní podíl na DPPO	0
Po dani z příjmu k rozdělení	1 134 438
2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:	
Úroky TÚ, BÚ a technická pomoc půjčky(1/2)	1 831 574
1/2 zisku z cených papírů	688 997
mimořádný příděl do FBH z výsledku roku 2016	1 000 000
Mezisoučet	3 520 571
Alikvótní podíl na DPPO	22 900
Pro samosprávu k rozdělení do FBH účet 423	3 497 671
3/Ze zbývajících zisku po zdanění přidělit do soc. fondu 4% rozpočtu mezd	465 000
4/Nerozdělený zisk středisek správy za rok 2006-15 8 918 047 Kč a za rok 2016 3 345 474 Kč	12 263 521

Návrh na rozdělení HV za rok 2016 je připraven na základě konzultací vedení družstva ke schválení představenstvu družstva. Ve schválené podobě jej předkládá představenstvo delegátům. Vychází již tradičně z principu rozdělit samosprávám větší část zisku k použití na údržbu bytových domů. K jednotlivým blokům je dále podrobnější komentář.

1. HV bytových středisek celý bez zatížení DPPO přidělit do FBH (fond bytového hospodářství) jednotlivých samospráv tak, jak si jej vytvořily. Důvodem nulové daně je využití daňové ztráty z minulých let. Jedná se o částku **1 134 438 Kč**.
2. Významnou položkou k rozdělení je ta část HV, která vzniká z úroků a ostatních finančních výnosů. Údaje jsou čerpány z výsledovky správy a střediska úroků. V součtu se jedná o **3 497 671 Kč**. Tato částka bude rozdělena klíčem váženého zůstatku DZOI (účet 475) a ostatních účtů samospráv (423 = FBH, 324-315 = výsledek VZP minulého roku, 31120 = dlužné nájemné, 37810 = dlužné vyúčtování minulých let) k 31. 12. 2016 a bude přidělena do FBH jednotlivých samospráv ke dni 30. 6. 2017. SVJ obdrží podíl na HV 2016, pokud v uplynulém roce byla ještě samosprávou a delimitace proběhla v průběhu roku 2016 nebo k lednu 2017.
3. Ze zisku přidělit do sociálního fondu 465 000 Kč. Jedná se o příděl dle schválené směrnice. Příděl je ve výši 4% z plánovaných mezd.
4. Na nerozděleném zisku ponechat částku **8 918 047 Kč** z minulých let a **3 345 474 Kč** převést ze zisku za rok 2016. Celkově bude tedy na účtu nerozděleného zisku částka **12 263 521 Kč**. Tímto odloženým ziskem lze pokrýt hospodaření správy v budoucích letech.

Záměry družstva v roce 2017

- Nadále pokračovat v programu úspor energií – zateplování domů, obnovy izolací základů staveb, opravy a zateplení střech. Pro tyto opravy plně využívat zejména vnitrodružstevní půjčky.
- Udržovat dostatečnou výši DZOI jednotlivých domů pro další opravy – opravy izolací základů, výměna radiátorů, obnova elektroinstalace, vzduchotechniky, případně další postup úspory energií.
- V prvním čtvrtletí roku 2017 organizovat volby delegátů.
- Dokončit v modernizaci výtahů, zejména v III. etapě týkající se výtahových šachet.
- V souladu s platnou legislativou a Stanovami OSBD Česká Lípa provádět převody bytů do vlastnictví v termínech dohodnutých s žadateli podle aktuální kapacity právního a správního úseku. Podle platné legislativy bude družstvo zakládat i společenství vlastníků s právní subjektivitou.
- Na domech se smíšeným vlastnictvím uspořádat alespoň jedno shromáždění společenství vlastníků jednotek. Zápis z jednání shromáždění SVJ na domech i celou agendu s tím spojenou provádět jednotným způsobem, veškeré zápisy skenovat a ukládat na síti.
- V oblasti funkcionářské (samosprávy, delegáti) vyhodnocovat účast delegátů na SD a průběžně vyhodnocovat konání členských schůzí samospráv a zápisy z těchto schůzí. Představenstvo bude pravidelně informováno o zjištěných poznatcích ze zápisů samospráv a o nefunkčních samosprávách.
- V průběhu roku 2017 vydat 4 čísla Zpravodaje OSBD Česká Lípa vždy s nákladem 10 tisíc kusů. Poskytovat nadále zdarma a zajistit distribuci na jednotlivé domy. Vydání Zpravodaje zajistí redakční rada.
- Pro zajištění informovanosti našich členů a pro vlastní prezentaci kvalitního správce bytového fondu nadále udržovat vysokou úroveň internetových stránek. Rozšiřovat klientelu uživatelů interních stránek pomocí vstupního hesla. Trvale vyhodnocovat nároky na výpočetní techniku (plán obnovy výpočetní techniky) a navrhnout opatření.
- Rozšiřovat správu vykonávanou družstvem i na další bytové domy.
- Aktivně využívat školení a porad pořádaných SČMBD Praha a INTEGRI na zvýšení efektivity práce s informačním systémem a seznámení se s novými funkcemi systému.

Zpráva Kontrolní komise OSBD Česká Lípa za rok 2016

Kontrolní komise /dále jen KK/ pracovala dle plánu práce na příslušné období a k projednání a řešení těchto úkolů se scházela každý měsíc. Od podzimního shromáždění delegátů KK pracovala ve složení předseda Jaroslava Tůnová, místopředseda Zbyněk Zoubek, členové Mgr. Světlana Pilařová, Jana Lohrová, Mgr. Jiří Nejezchleba a náhradník Jiří Dounáč.

Za uplynulé období roku 2016 byly provedeny následující kontroly:

- Kontrola stížností za rok 2015
- Kontrola oprav do 500 000 – dle směrnice, veškeré doklady související s akcí
- Kontrola likvidace a prodeje majetku za rok 2014, 2015, 2016
- Kontrola účetní závěrky v souvislosti s návrhem na rozdělení zisku za rok 2015
- Kontrola pokladny - náhlá kontrola pokladny s vnitřní kontrolou
- Kontrola čerpání DZOI na vybraných samosprávách v částkách do 50 tisíc.
- Posouzení návrhu rozpočtu na rok 2017
- Kontrola plnění usnesení SD

Výsledky kontrol a doporučení KK byly průběžně předávány k projednání představenstvu. Při žádné z kontrol nebyla zjištěna závažná pochybení.

Ověření roční závěrky a rozdělení hospodářského výsledku za rok 2016 provedli členové kontrolní komise Jana Lohrová a Mgr. Jiří Nejezchleba v souladu s čl. 73 odst. 1 Stanov OSBD Česká Lípa a plánem kontrol kontrolní komise (dále jen KK) na I. pololetí 2017. Kontrola proběhla dne 11. dubna 2017. Podklady a informace předložila za správu družstva hlavní účetní paní Pavla Vaňková

KK se v průběhu roku kromě pravidelných informací o chodu družstva zabývala výsledky hospodaření a to formou čtvrtletních výkazů o nákladech a výnosech jednotlivých účtů, včetně porovnání se schváleným rozpočtem.

V rámci kontroly účetní závěrky byla prověřena hospodárnost jednotlivých středisek, formální správnost, úplnost a průkaznost účetní závěrky, ověření stavu majetku a závazků (inventarizace), kontrola účtování a oprávněnost odpisu pohledávek.

Kontrolní komise po zhodnocení všech skutečností může konstatovat, že roční účetní závěrka k 31. 12. 2016 má předepsané náležitosti a je sestavena dle platných předpisů. Stanovisko auditora bere KK na vědomí.

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2016.

KK doporučuje Shromáždění delegátů přijmout návrh představenstva družstva v předloženém znění.

Za kontrolní komisi OSBD Česká Lípa
Jaroslava Tůnová

Finanční část

ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2014 k 31. 12. 2014

Ozn.	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Akt. brutto běžné obd.	Akt. korekce běžné obd.	Akt. netto běžné obd.	Akt. netto minulé obd.
	AKTIVA CELKEM	(ř. 02+03+31+63)=ř.67	1	1754043	-41099	1712944	1756774
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál		2	36	0	36	0
B.	Dlouhodobý majetek	(ř. 04+13+23)	3	1150889	-36800	1114089	1124275
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 12)	4	3532	-3471	61	168
I.1.	Zřizovací výdaje		5	0	0	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje		6	0	0	0	0
3.	Software		7	3532	-3471	61	168
4.	Ocenitelná práva		8	0	0	0	0
5.	Goodwill (+/-)		9	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek		10	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		11	0	0	0	0
8.	Poskyté zálohy dlouhodobý nehmotný majetek		12	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 14 až 22)	13	1118945	-33330	1085615	1124107
B. II.1.	Pozemky		14	19099	0	19099	19919
2.	Stavby		15	1084333	-19594	1064739	1102325
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí		16	15513	-13736	1777	1827
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů		17	0	0	0	0
5.	Základní stádo a tažná zvířata		18	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek		19	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		20	0	0	0	36
8.	Poskyté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		21	0	0	0	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)		22	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 24 až 30)	23	28413	0	28413	0
B.III. 1	Podíly v ovládaných a řízených osobách		24	0	0	0	0
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		25	0	0	0	0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly		26	28413	0	28413	0
4.	Půjčky a úvěry-ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv		27	0	0	0	0
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek		28	0	0	0	0
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek		29	0	0	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek		30	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	(ř. 32+39+48+58)	31	599567	-4299	595268	629164
C. I.	Zásoby	(ř. 33 až 38)	32	0	0	0	0
C. I. 1.	Materiál		33	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary		34	0	0	0	0
3.	Výrobky		35	0	0	0	0
4.	Zvířata		36	0	0	0	0
5.	Zboží		37	0	0	0	0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby		38	0	0	0	0

C. II.	Dlouhodobé pohledávky	(ř. 40 až 47)	39	0	0	0	0
C. II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		40	0	0	0	0
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba		41	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv		42	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		43	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		44	0	0	0	0
6.	Dohadné účty aktivní		45	0	0	0	0
7.	Jiné pohledávky		46	0	0	0	0
8.	Odložená daňová pohledávka		47	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	(ř. 49 až 57)	48	380383	-4299	376084	380138
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		49	176216	-4299	171917	183928
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba		50	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv		51	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		52	0	0	0	0
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		53	0	0	0	0
6.	Stát - daňové pohledávky		54	0	0	0	0
7.	Ostatní poskytnuté zálohy		55	22800	0	22800	21801
8.	Dohadné účty aktivní		56	32	0	32	9
9.	Jiné pohledávky		57	181335	0	181335	174400
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 59 až 62)	58	219184	0	219184	249026
C.							
IV.1.	Peníze		59	226	0	226	194
2.	Účty v bankách		60	218958	0	218958	248832
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly		61	0	0	0	0
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek		62	0	0	0	0
D. I.	Časové rozlišení	(ř. 64 až 66)	63	3551	0	3551	3335
D. I. 1.	Náklady příštích období		64	32	0	32	39
2.	Komplexní náklady příštích období		65	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		66	3519	0	3519	3296
	PASIVA CELKEM	(ř. 68+85+118)=ř. 01	67	1712944	0	1712944	1756774
A.	Vlastní kapitál	(ř. 69+73+78+81+84)	68	1081880	0	1081880	1110954
A. I.	Základní kapitál	(ř. 70 až 72)	69	8571	0	8571	8979
A. I. 1.	Základní kapitál		70	8571	0	8571	8979
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		71	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu (+/-)		72	0	0	0	0
A. II.	Kapitálové fondy	(ř. 74 až 77)	73	1001352	0	1001352	1031122
A. II.1.	Emisní ážio		74	0	0	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy		75	1001352	0	1001352	1031122
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		76	0	0	0	0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)		77	0	0	0	0
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	(ř. 79 + 80)	78	59324	0	59324	57920
A.III.1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond		79	18205	0	18205	18205
2.	Statutární a ostatní fondy		80	41119	0	41119	39715
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	(ř. 82+83)	81	6567	0	6567	5338
A.							
IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let		82	6567	0	6567	5338

2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)		83	0	0	0	0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného u. období (+/-) ř. 01- (+69+73+78+81+85+118)=ř. 60		84	6066	0	6066	7595
B.	Cizí zdroje	(ř. 86+91+102+114)	85	631064	0	631064	645820
B. I.	Rezervy	(ř. 87 až 90)	86	1827	0	1827	1792
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		87	0	0	0	0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky		88	0	0	0	0
3.	Rezerva na daň z příjmu		89	0	0	0	0
4.	Ostatní rezervy		90	1827	0	1827	1792
B. II.	Dlouhodobé závazky	(ř. 92 až 101)	91	221209	0	221209	215420
B. II.1.	Závazky z obchodních vztahů		92	0	0	0	0
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba		93	0	0	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv		94	0	0	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		95	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy		96	221209	0	221209	215420
6.	Vydané dluhopisy		97	0	0	0	0
7.	Dlouhodobé směňky k úhradě		98	0	0	0	0
8.	Dohadné účty pasivní		99	0	0	0	0
9.	Jiné závazky		100	0	0	0	0
10.	Odložený daňový závazek		101	0	0	0	0
B.III.	Krátkodobé závazky	(ř. 103 až 113)	102	231782	0	231782	233754
1.	Závazky z obchodních vztahů		103	-8204	0	-8204	-1090
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba		104	0	0	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv		105	0	0	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		106	318	0	318	1
5.	Závazky k zaměstnancům		107	1842	0	1842	1925
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		108	659	0	659	675
7.	Stát - daňové závazky a dotace		109	703	0	703	756
8.	Krátkodobé přijaté zálohy		110	234383	0	234383	229228
9.	Vydané dluhopisy		111	0	0	0	0
10.	Dohadné účty pasivní		112	1296	0	1296	1567
11.	Jiné závazky		113	785	0	785	692
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	(ř. 115 až 117)	114	176246	0	176246	194854
B. IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé		115	176246	0	176246	194854
2.	Krátkodobé bankovní úvěry		116	0	0	0	0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci		117	0	0	0	0
C. I.	Časové rozlišení	(ř. 119 až 120)	118	0	0	0	0
C. I. 1.	Výdaje příštích období		119	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		120	0	0	0	0

ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2015 k 31. 12. 2015

Ozn.	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Akt. brutto běžné obd.	Akt. korekce běžné obd.	Akt. netto běžné obd.	Akt. netto minulý obd.
	AKTIVA CELKEM	(ř. 02+03+31+63)=ř.67	1	1707675	-40899	1666776	1712944
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál		2	131	0	131	36
B.	Dlouhodobý majetek	(ř. 04+13+23)	3	1108898	-36661	1072237	1114089
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 12)	4	3281	-3234	47	61
I.1.	Zřizovací výdaje		5	0	0	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje		6	0	0	0	0
3.	Software		7	3281	-3234	47	61
4.	Ocenitelná práva		8	0	0	0	0
5.	Goodwill (+/-)		9	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek		10	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		11	0	0	0	0
8.	Poskyté zálohy dlouhodobý nehmotný majetek		12	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 14 až 22)	13	1077113	-33427	1043686	1085615
B. II.1.	Pozemky		14	18141	0	18141	19099
2.	Stavby		15	1043384	-19555	1023829	1064739
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí		16	15588	-13872	1716	1777
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů		17	0	0	0	0
5.	Základní stádo a tažná zvířata		18	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek		19	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		20	0	0	0	0
8.	Poskyté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		21	0	0	0	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)		22	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 24 až 30)	23	28504	0	28504	28413
B.III. 1	Podíly v ovládaných a řízených osobách		24	0	0	0	0
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		25	0	0	0	0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly		26	28504	0	28504	28413
4.	Půjčky a úvěry-ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv		27	0	0	0	0
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek		28	0	0	0	0
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek		29	0	0	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek		30	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	(ř. 32+39+48+58)	31	595254	-4238	591016	595268
C. I.	Zásoby	(ř. 33 až 38)	32	0	0	0	0
C. I. 1.	Materiál		33	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary		34	0	0	0	0
3.	Výrobky		35	0	0	0	0
4.	Zvířata		36	0	0	0	0
5.	Zboží		37	0	0	0	0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby		38	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	(ř. 40 až 47)	39	0	0	0	0
C. II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		40	0	0	0	0

2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba		41	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv		42	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		43	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		44	0	0	0	0
6.	Dohadné účty aktivní		45	0	0	0	0
7.	Jiné pohledávky		46	0	0	0	0
8.	Odložená daňová pohledávka		47	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	(ř. 49 až 57)	48	361531	-4238	357293	376084
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		49	174658	-4238	170420	171917
2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba		50	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv		51	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		52	0	0	0	0
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		53	0	0	0	0
6.	Stát - daňové pohledávky		54	-12	0	-12	0
7.	Ostatní poskytnuté zálohy		55	18966	0	18966	22800
8.	Dohadné účty aktivní		56	741	0	741	32
9.	Jiné pohledávky		57	167178	0	167178	181335
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 59 až 62)	58	233723	0	233723	219184
C. IV.1.	Peníze		59	205	0	205	226
2.	Účty v bankách		60	119278	0	119278	218958
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly		61	114240	0	114240	0
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek		62	0	0	0	0
D. I.	Časové rozlišení	(ř. 64 až 66)	63	3392	0	3392	3551
D. I. 1.	Náklady příštích období		64	55	0	55	32
2.	Komplexní náklady příštích období		65	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		66	3337	0	3337	3519
	PASIVA CELKEM	(ř. 68+88+121)=ř. 01	67	1666776	0	1666776	1712944
A.	Vlastní kapitál	(ř. 69+73+80+83+87)	68	1050371	0	1050371	1081880
A. I.	Základní kapitál	(ř. 70 až 72)	69	8384	0	8384	8571
A. I. 1.	Základní kapitál		70	8384	0	8384	8571
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		71	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu (+/-)		72	0	0	0	0
A. II.	Kapitálové fondy	(ř. 74 až 77)	73	970194	0	970194	1001352
A. II.1.	Emisní ážio		74	0	0	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy		75	970194	0	970194	1001352
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		76	0	0	0	0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)		77	0	0	0	0
5.	Rozdíly z přeměn společností		78	0	0	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností		79	0	0	0	0
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	(ř. 81 + 82)	80	59495	0	59495	59324
A.III.1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond		81	18205	0	18205	18205
2.	Statutární a ostatní fondy		82	41290	0	41290	41119
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	(ř. 84 + 85)	83	8367	0	8367	6567
A. IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let		84	8367	0	8367	6567
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)		85	0	0	0	0

3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let		86	0	0	0	0
		ř. 01-					
	Výsledek hospodaření běžného uč. období (+/-)	01-					
A. V.	ř. 01-(+69+73+78+81+85+118)=ř. 60	(+69+73+80+83+88+121)=ř. 60	87	3931	0	3931	6066
B.	Cizí zdroje	(ř. 89+94+105+117)	88	616405	0	616405	631064
B. I.	Rezervy	(ř. 90 až 93)	89	1767	0	1767	1827
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		90	0	0	0	0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky		91	0	0	0	0
3.	Rezerva na daň z příjmu		92	0	0	0	0
4.	Ostatní rezervy		93	1767	0	1767	1827
B. II.	Dlouhodobé závazky	(ř. 95 až 104)	94	230179	0	230179	221209
B. II.1.	Závazky z obchodních vztahů		95	0	0	0	0
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba		96	0	0	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv		97	0	0	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		98	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy		99	230179	0	230179	221209
6.	Vydané dluhopisy		100	0	0	0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě		101	0	0	0	0
8.	Dohadné účty pasivní		102	0	0	0	0
9.	Jiné závazky		103	0	0	0	0
10.	Odložený daňový závazek		104	0	0	0	0
B.III.	Krátkodobé závazky	(ř. 106 až 116)	105	226728	0	226728	231782
1.	Závazky z obchodních vztahů		106	-3917	0	-3917	-8204
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba		107	0	0	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv		108	0	0	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		109	320	0	320	318
5.	Závazky k zaměstnancům		110	1917	0	1917	1842
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		111	647	0	647	659
7.	Stát - daňové závazky a dotace		112	786	0	786	703
8.	Krátkodobé přijaté zálohy		113	224208	0	224208	234383
9.	Vydané dluhopisy		114	0	0	0	0
10.	Dohadné účty pasivní		115	1317	0	1317	1296
11.	Jiné závazky		116	1450	0	1450	785
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	(ř. 118 až 120)	117	157731	0	157731	176246
B. IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé		118	157731	0	157731	176246
2.	Krátkodobé bankovní úvěry		119	0	0	0	0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci		120	0	0	0	0
C. I.	Časové rozlišení	(ř. 122 až 123)	121	0	0	0	0
C. I. 1.	Výdaje příštích období		122	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		123	0	0	0	0

ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2016 k 31. 12. 2016

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Akt. brutto běžné obd.	Akt. korekce běžné obd.	Akt. netto běžné obd.	Akt. netto minulé obd.
	AKTIVA CELKEM	(ř. 02+03+37+74)	1	1663249	-41609	1621640	1666788
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		2	-106	0	-106	131
B.	Dlouhodobý majetek	(ř. 04+14+27)	3	1065186	-38006	1027180	1072190
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 11)	4	3333	-3299	34	0
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje		5	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	(ř. 07+08)	6	3333	-3299	34	0
2.1.	Software		7	3333	-3299	34	0
2.2.	Ostatní ocenitelná práva		8	0	0	0	0
3.	Goodwill		9	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		10	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý ehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 12+13)	11	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek		12	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		13	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 15 až 24)	14	1033260	-34706	998554	1043686
1.	Pozemky a stavby	(ř. 16+17)	15	1015275	-20730	994545	1041970
1.1.	Pozemky		16	17106	0	17106	18141
1.2.	Stavby		17	998168	-20729	977439	1023829
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		18	16384	-13977	2407	1716
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku		19	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 21+22+23)	20	0	0	0	0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů		21	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny		22	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek		23	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 25+26)	24	1602	0	1602	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		25	61	0	61	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		26	1541	0	1541	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 28 až 34)	27	28592	0	28592	28504
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		28	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba		29	0	0	0	0
3.	Podíly - podstatný vliv		30	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv		31	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly		32	28592	0	28592	28504
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní		33	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	(ř. 35+36)	34	0	0	0	0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek		35	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek		36	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	(ř. 38+46+68+71)	37	595280	-3603	591677	591074
C.I.	Zásoby	(ř. 39 až 45)	38	0	0	0	0
1.	Materiál		39	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary		40	0	0	0	0

3.	Výrobky a zboží	(ř. 42+43)	41	0	0	0	0
3.1.	Výrobky		42	0	0	0	0
3.2.	Zboží		43	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny		44	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby		45	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	(ř. 47+57)	46	356535	-3603	352932	357351
1.	Dlouhodobé pohledávky	(ř. 48 až 52)	47	0	0	0	47
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		48	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		49	0	0	0	47
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv		50	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka		51	0	0	0	0
1.5.	Pohledávky - ostatní	(ř. 53+54+55+56)	52	0	0	0	0
1.5.1.	Pohledávky za společníky		53	0	0	0	0
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		54	0	0	0	0
1.5.3.	Dohadné účty aktivní		55	0	0	0	0
1.5.5.	Jiné pohledávky		56	0	0	0	0
2.	Krátkodobé pohledávky	(ř. 58 až 61)	57	356535	-3603	352932	357304
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	170733	-3603	167130	170420
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		59	0	0	0	0
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv		60	0	0	0	0
2.4.	Pohledávky - ostatní	(ř. 62 až 67)	61	185802	0	185802	186884
2.4.1.	Pohledávky za společníky		62	0	0	0	0
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		63	0	0	0	0
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky		64	-16	0	-16	0
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		65	17767	0	17767	18965
2.4.5.	Dohadné účty aktivní		66	977	0	977	741
2.4.6.	Jiné pohledávky		67	167074	0	167074	167178
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 69+70)	68	113343	0	113343	114240
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		69	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		70	113343	0	113343	114240
C.IV.	Peněžní prostředky	(ř. 72+73)	71	125402	0	125402	119483
1.	Peněžní prostředky v pokladně		72	172	0	172	205
2.	Peněžní prostředky na účtech		73	125230	0	125230	119278
D.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 75+76+77)	74	2889	0	2889	3393
1.	Náklady příštích období		75	22	0	22	56
2.	Komplexní náklady příštích období		76	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		77	2867	0	2867	3337
	PASIVA CELKEM	(ř. 79+102+107+141) (ř. 80+84+92+95+99+100)	78	1621640	0	1621640	1666788
A.	Vlastní kapitál		79	1014883	0	1014883	1050371
A.I.	Základní kapitál	(ř. 81+82+83)	80	8180	0	8180	8383
1.	Základní kapitál		81	8180	0	8180	8383
2.	Vlastní podíly (-)		82	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu		83	0	0	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	(ř. 85+86)	84	930528	0	930528	970194
1.	Ážio		85	0	0	0	0
2.	Kapitálové fondy	(ř. 87 až 91)	86	930528	0	930528	970194

2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	930528	0	930528	970194
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88	0	0	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korpo		89	0	0	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		90	0	0	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		91	0	0	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	(ř. 93+94)	92	47430	0	47430	48305
1.	Ostatní rezervní fond		93	0	0	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy		94	47430	0	47430	48305
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	(ř. 96+97+98)	95	20302	0	20302	19558
1.	Nerozdělený zisk minulých let		96	20302	0	20302	19558
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)		97	0	0	0	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98	0	0	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01- (+80+84+92+95+102+107+141)		99	8443	0	8443	3931
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100	0	0	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	(ř. 102+107)	101	606757	0	606757	616417
B.	Rezervy	(ř. 103 až 106)	102	1609	0	1609	1767
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		103	0	0	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů		104	0	0	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		105	0	0	0	0
4.	Ostatní rezervy		106	1609	0	1609	1767
C.	Závazky	(ř. 108+123)	107	605148	0	605148	614650
C.I.	Dlouhodobé závazky	(ř. 109 až 119)	108	241566	0	241566	230179
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 110+111)	109	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		111	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	0	0	0	0
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113	241566	0	241566	230179
4.	Závazky z obchodních vztahů		114	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115	0	0	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		116	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv		117	0	0	0	0
8.	Odložený daňový závazek		118	0	0	0	0
9.	Závazky - ostatní	(ř. 120 až 122)	119	0	0	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům		120	0	0	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní		121	0	0	0	0
9.3.	Jiné závazky		122	0	0	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	(ř. 124 až 133)	123	363582	0	363582	384471
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 125+126)	124	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		125	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		126	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		127	138625	0	138625	157732
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	214638	0	214638	224208
4.	Závazky z obchodních vztahů		129	2236	0	2236	-3917
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130	0	0	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		131	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv		132	0	0	0	0

8.	Závazky ostatní	(ř. 134 až 140)	133	8083	0	8083	6448
8.1.	Závazky ke společníkům		134	345	0	345	319
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		135	0	0	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	1847	0	1847	1917
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	683	0	683	647
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		138	2092	0	2092	798
8.6.	Dohadné účty pasivní		139	1336	0	1336	1317
8.7.	Jiné závazky		140	1780	0	1780	1450
D.	Časové rozlišení pasiv	(ř. 142+143)	141	0	0	0	0
1.	Výdaje příštích období		142	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		143	0	0	0	0

Výkaz zisku a ztrát za rok 2014 ke dni 31. 12. 2014

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované	
				období	Minulé období
I.	Tržby za prodej zboží		1	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží		2	0	0
+	Obchodní marže	(ř. 01 - 02)	3	0	0
II.	Výkony	(ř. 05 + 06 + 07)	4	41215	42446
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb		5	38781	38891
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti		6	0	0
II.3.	Aktivace		7	2434	3555
B.	Výkonová spotřeba	(ř. 09 + 10)	8	109828	82538
B.1.	Spotřeba materiálu a energie		9	3831	3884
B.2.	Služby		10	105997	78654
+	Přidaná hodnota	(ř. 03 + 04 - 08)	11	-68613	-40092
C.	Osobní náklady	(ř. 13 až 16)	12	23597	23286
C.1.	Mzdové náklady		13	17518	17176
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva		14	995	1022
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		15	4730	4755
C.4.	Sociální náklady		16	354	333
D.	Daně a poplatky		17	3901	4076
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku		18	2647	3246
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	(ř. 20+21)	19	14	9
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku		20	14	9
III.2.	Tržby z prodeje materiálu		21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	(ř. 23+24)	22	0	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		23	0	0
F. 2.	Prodaný materiál		24	0	0
G.	Změna stavu rezerva opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období		25	594	909
IV.	Ostatní provozní výnosy		26	117835	91783
H.	Ostatní provozní náklady		27	3179	2846
V.	Převod provozních výnosů		28	0	0
I.	Převod provozních nákladů		29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29)]		30	15318	17337
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů		31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly		32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	(ř. 34 + 35 + 36)	33	0	0
VII. 1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		34	0	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů		35	0	0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku		37	0	0
K.	Náklady z finančního majetku		38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů		39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů		40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti		41	-37	-5
X.	Výnosové úroky		42	1712	2176

N.	Nákladové úroky		43	7015	7424
XI.	Ostatní finanční výnosy		44	2587	3346
O.	Ostatní finanční náklady		45	6498	7835
XII.	Převod finančních výnosů		46	0	0
P.	Převod finančních nákladů		47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40+41+42-43+44-45+(-46)-(-47))		48	-9251	-9742
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	(ř. 50 + 51)	49	0	0
Q. 1.	- splatná		50	0	0
Q. 2.	- odložená		51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	(ř. 30 + 48 - 49)	52	6067	7595
XIII.	Mimořádné výnosy		53	0	4
R.	Mimořádné náklady		54	1	4
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	(ř. 56 + 57)	55	0	0
S. 1.	- splatná		56	0	0
S. 2.	- odložená		57	0	0
*	Mimořádný hospodářský výsledek	(ř. 53 - 54 - 55)	58	-1	0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 52 + 58 - 59)	60	6066	7595
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	(ř. 30+48+53-54)	61	6066	7595

Výkaz zisku a ztrát za rok 2015 ke dni 31. 12. 2015

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby za prodej zboží		1	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží		2	0	0
+	Obchodní marže	(ř. 01 - 02)	3	0	0
II.	Výkony	(ř. 05 + 06 + 07)	4	41033	41215
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb		5	38430	38781
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti		6	0	0
II.3.	Aktivace		7	2603	2434
B.	Výkonová spotřeba	(ř. 09 + 10)	8	84511	109828
B.1.	Spotřeba materiálu a energie		9	3192	3831
B.2.	Služby		10	81319	105997
+	Přidaná hodnota	(ř. 03 + 04 - 08)	11	-43478	-68613
C.	Osobní náklady	(ř. 13 až 16)	12	23603	23597
C.1.	Mzdové náklady		13	17601	17518
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva		14	962	995
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		15	4690	4730
C.4.	Sociální náklady		16	350	354
D.	Daně a poplatky		17	3770	3901
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku		18	2345	2647
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	(ř. 20+21)	19	2349	14
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku		20	2349	14
III.2.	Tržby z prodeje materiálu		21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	(ř. 23+24)	22	2386	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		23	2386	0
F. 2.	Prodaný materiál		24	0	0
G.	Změna stavu rezerva opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období		25	-61	594
IV.	Ostatní provozní výnosy		26	89148	117835
H.	Ostatní provozní náklady		27	2719	3179
V.	Převod provozních výnosů		28	0	0
I.	Převod provozních nákladů		29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29)]		30	13257	15318
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů		31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly		32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	(ř. 34 + 35 + 36)	33	0	0
VII. 1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		34	0	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů		35	0	0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku		37	28276	0
K.	Náklady z finančního majetku		38	27949	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů		39	821	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů		40	1534	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti		41	60	-37
X.	Výnosové úroky		42	960	1712
N.	Nákladové úroky		43	6168	7015
XI.	Ostatní finanční výnosy		44	2180	2587

O.	Ostatní finanční náklady		45	5967	6498
XII.	Převod finančních výnosů		46	0	0
P.	Převod finančních nákladů		47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40+41+42-43+44-45+(-46)-(-47))		48	-9321	-9251
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	(ř. 50 + 51)	49	0	0
Q. 1.	#NÁZEV?		50	0	0
Q. 2.	#NÁZEV?		51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	(ř. 30 + 48 - 49)	52	3936	6067
XIII.	Mimořádné výnosy		53	0	0
R.	Mimořádné náklady		54	5	1
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	(ř. 56 + 57)	55	0	0
S. 1.	#NÁZEV?		56	0	0
S. 2.	#NÁZEV?		57	0	0
*	Mimořádný hospodářský výsledek	(ř. 53 - 54 - 55)	58	-5	-1
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 52 + 58 - 59)	60	3931	6066
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	(ř. 30+48+53-54)	61	3931	6066

Výkaz zisku a ztrát za rok 2016 ke dni 31. 12. 2016

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		1	38808	38429
II.	Tržby za prodej zboží		2	0	0
A	Výkonová spotřeba	(ř. 04 až 06)	3	89748	84511
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie		5	2993	3192
3.	Služby		6	86755	81319
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		7	0	0
C.	Aktivace (-)		8	2530	2598
D.	Osobní náklady	(ř. 10+11)	9	24071	23603
1.	Mzdové náklady		10	19094	18564
2.	Náklady na sociální zabezpečení, dražovní pojištění a ostatní náklady	(ř. 12+13)	11	4977	5039
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	4620	4689
2.2.	Ostatní náklady		13	357	350
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	(ř. 15 až 19)	14	1935	2284
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	(ř. 16+17)	15	2569	2345
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv		16	2569	2345
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku doč		17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob		18	-634	-61
3.	Úpravy hodnot pohledávek		19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	(ř. 21 až 23)	20	95742	91120
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	145	2350
2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy		23	95597	88770
F.	Ostatní provozní náklady	(ř. 25 až 29)	24	6170	8497
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	5	2385
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu		26	0	0
3.	Daně a poplatky		27	3598	3770
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdo		28	0	0
5.	Jiné provozní náklady		29	2567	2342
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 01+02-03+07-08-09-14+20-24)	30	15156	13252
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	(ř. 32+33)	31	0	0
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů		33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	(ř. 36+37)	35	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná ovládající osoba		36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	28056	27949
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	(ř. 40+41)	39	971	960
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o		40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	971	960
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	157	60

J.	Nákladové úroky a podobné náklady	(ř. 44+45)	43	5387	6168
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající		44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	5387	6168
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	31436	31277
K.	Ostatní finanční náklady		47	5789	7501
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 31-34+35-38+39+42-43+46-47)	48	-6668	-9321
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	(ř. 30+48)	49	8488	3931
L.	Daň z příjmů	(ř. 51+52)	50	45	0
1.	Daň z příjmů splatná		51	45	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	(ř. 30+48-50)	53	8443	3931
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 53-54)	55	8443	3931
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +		56	166957	161786

Příloha k účetní závěrce za rok 2016

Příloha účetní závěrky pro podnikatele ke dni 31. 12. 2016, dle prováděcí vyhlášky č. 500/2002 Sb. v platném znění.

k čl. II OBECNÉ ÚDAJE

Rozhodující předmět činnosti

Předmětem činnosti družstva je především správa a údržba nemovitostí. Družstvo zajišťuje provoz bytových a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva i ve vlastnictví jiných osob. Dále svou činností zabezpečuje služby spojené s užíváním domů, bytů, nebytových prostor a garáží.

Datum vzniku

20. 12. 1973 podle zákona č.109/1964 Sb. schvál. 30. 1. 1974, č.j. 105-148-6/11-73Sb.

Organizační struktura

- systém volených orgánů
- systém zaměstnanců správy družstva

Představenstvo družstva

Předseda představenstva:	RNDr. Jiří Bárta
Místopředseda představenstva:	Petr Murka
Člen představenstva:	Bc. Břetislav Chlup
Člen představenstva:	Pavel Tille
Člen představenstva:	Ing. Pavel Mothejzík
Člen představenstva:	Žaneta Kolářová
Člen představenstva:	Michaela Uhlířová

Průměrný počet zaměstnanců během účetního období	32
- z toho řídicích pracovníků	5

	2016	2015
Osobní náklady za družstvo celkem	23.566.412	23.103.271
- z toho: mzdové náklady	18.125.024	17.601.950
zákonné sociální pojištění	4.114.736	4.189.707
náklady na stravenky	357.292	349.668
odměny statutárních orgánů	969.360	961.946

Ostatní plnění vedoucím pracovníkům	2016	2015
- služební auto pro soukromé účely ředitele	41.636	53.232
- služební auto pro soukromé účely ekonoma	0	37.200
- služební auto pro soukromé účely ved. tech. úseku	35.808	35.808
- služební auto pro soukromé účely ved. práv. úseku	41.880	28.515

Ostatní sociální pojištění za zaměstnance		
- životní pojištění a penzijní připojištění	505.015	499.975

k čl. III INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH a ZP OCEŇOVÁNÍ.

Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období.

- odborným odhadem

Tvorba opravné položky k pohledávkám

způsob stanovení

- odborným odhadem platební neschopnosti firmy, konkurs

- závěr HIK

Odpisové plány k hmotnému a nehmotnému investičnímu majetku

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého majetku sestavila účetní jednotka v interních směrnících, přičemž vycházela z předpokládané doby životnosti (použitelnosti) zařazovaného majetku odpovídající obvyklým podmínkám jeho užívání.

Podle zařazení do příslušné odpisové skupiny, jsou účetní odpisy měsíčně účtovány rovnoměrným způsobem do nákladů družstva, a to poprvé v následujícím měsíci po zařazení do užívání. Účetní odpisy pro 1. skupinu 40% ročně, 2. skupinu 22,25% ročně, 3. skupinu 10,5% ročně, 4. skupinu 5,15% ročně, 5. skupinu 3,4% ročně, 6. skupinu 2,02% ročně

Systém odpisování drobného dlouhodobého majetku

Drobný dlouhodobý majetek – DDHM v pořizovací ceně 1.001 až 40.000 Kč je účtován na účtech 022 60, 022 70 a 022 80.

Daňové odpisy u drobného dlouhodobého hmotného i nehmotného majetku se rovnají účetním.

Odpisové metody

- účetní- vnitropodniková směrnice

- daňové- lineární odpisy dle zákona

Finanční majetek

Účetní jednotka prostřednictvím ČSOB a. s. nakoupila cenné papíry držené do splatnosti v celkové hodnotě 28 mil Kč. Dluhopisy držené do splatnosti jsou vedeny jako dlouhodobý finanční majetek. O těchto CP jednotka účtuje na účtech 065.

Účetní jednotka vlastní dále CP k obchodování s různou dobou splatností.

Dluhopisy určené k obchodování jsou vedeny jako krátkodobý finanční majetek.

O těchto CP jednotka účtuje na účtech 253.

Cenné papíry jsou nakupovány a prodávány prostřednictvím ČSOB a.s. a ČS a.s., a to na základě uzavřených smluv o obhospodařování investičních nástrojů.

k čl. IV DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT

	2016	2015
Úvěry poskytnuté na družstevní výstavbu		
jištěné zástavním právem pro MF ČR		
účet 461 35	42.066.891	48.653.908
Úvěry poskytnuté na opravy a investice bytových domů		
zajištěny smluvním zástavním právem		
účet 461 10,11,12	96.558.101	109.077.346
Dotace na úroky k úvěrům		
je poskytnuta z programu Panel		
účet 346 10	2.241.786	2.271.153
Dotace ze státního rozpočtu Zelená úsporám		
účet 346 20	0	0

Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek

2016

<u>účet</u>	<u>název</u>	<u>pořizovací cena</u>	<u>oprávky</u>
013 11,073 11	software	2.864.248	2.864.248
010 10,20, 070 10,20	DNM	468.899	434.792
021 10,081 10	budovy odpis.	44.376.604	20.729.251
021 20	budovy družst.	953.791.691	
022 20,082 20	přístroje	6.575.839	5.285.017
022 30,082 30	zařízení	820.067	541.001
022 31,082 31	počítače	882.383	814.133
022 40,082 40	dopr. prostředky	1.711.999	1.440.663
022 50,082 50	inventář	69.178	69.178
022 60,70,80, 082 60,70,80	DHM	6.324.998	5.827.238
031 10,20,30	pozemky	17.106.439	

2015

<u>účet</u>	<u>název</u>	<u>pořizovací cena</u>	<u>oprávky</u>
013 11,073 11	software	2.864.248	2.864.248
010 10,20, 070 10,20	DNM	416.594	370.226
021 10,081 10	budovy odpis.	44.374.104	19.554.778
021 20	budovy družst.	999.009.925	
022 20,082 20	přístroje	5.582.310	5.055.171
022 30,082 30	zařízení	440.487	372.575
022 31,082 31	počítače	946.901	714.731
022 40,082 40	dopr. prostředky	2.442.586	2.009.857
022 50,082 50	inventář	69.178	69.178
022 60,70,80, 082 60,70,80	DHM	6.106.055	5.650.265
031 10,20,30	pozemky	18.141.095	

Přehled o majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší, než jeho ocenění v účetnictví

účet		účetní hodnota
021 10	budovy odpisované	44.376.604
021 20	budovy družstevní	953.791.691

účet	současné ocenění majetku pro pojištění	
021 10	budovy odpisované	45.000.000
021 20	budovy družstevní	7.443.109.000

Finanční majetek

Dlouhodobý

účet		2016	2015
065 01	CP-ČD-3510885 (ČSOB)	8.034.764	8.057.047
065 02	CP-ČD-3510885 AUV (ČSOB)	11.444	11.611
065 03	CP-HZL-2003635 (ČSOB)	5.000.000	5.000.000
065 04	CP-HZL-2003635 AUV(ČSOB)	27.166	27.166
065 05	CP-HZL-2003130 (ČSOB)	15.037.891	15.063.525
065 06	CP-HZL-2003130 AUV (ČSOB)	503.883	368.183

Krátkodobý

účet		2016	2015
253 01	CP-ČSOB CZ2003635	3.000.000	3.000.000
253 02	CP-ČSOB CZ2003130	26.221.000	26.182.000
253 03	CP-ČSOB LU321028671	6.573.522	0
253 04	CP-ČSOB LU321028598	0	0
253 05	CP-ČSOB BE940476618	8.142.854	7.328.988
253 06	CP-ČSOB BE6209681327	4.481.979	7.238.695
253 07	CP-ČSOB LU890308033	0	4.790.849
253 08	CP-ČSOB BE947167590	0	2.899.156
253 09	CP-ČSOB LU959924803	0	7.395.284
253 10	CP-ČSOB BE6216639060	2.754.718	
253 11	CP-ČSOB BE947168606	2.732.123	
253 12	CP-ČSOB BE6201770755	2.755.637	
253 20	CP-ČS CZ8474541	2.652.561	2.266.428
253 21	CP-ČS CZ8473030	2.721.321	2.208.745
253 22	CP-ČS CZ8473477	5.771.851	5.938.033
253 23	CP-ČS CZ8473469	6.171.441	6.194.754
253 24	CP-ČS CZ1004113	19.713.985	19.449.575
253 25	CP-ČS CZ1004105	10.366.000	10.330.000
253 26	CP-ČS ATA1AUY6	7.056.350	7.088.550
253 27	CP-ČS LU405488668	1.146.812	976.912
253 28	CP-ČS LU823449342	1.081.313	952.513
253 29	CP-ČS ATA01294+ATA16X22	0	
253 30	CP-ČS CZ8472412	0	

Pohledávky

	2016	2015
Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti	2.941.112	1.154.373
účet		
311 10 Odběratelé	4.390,50	0
311 20 Zučt. úhr.za užív. bytu	624.362	1.049.978
311 30 Nebytové prostory	58.093	91.400
378 32 Pohledávky ostatní	26.922	0
378 39 Právní-poplatky, penále	0	0
378 60 Právní - Ostatní	12.995	12.995

Opravné položky k pohledávkám

účet

391 10	OP k pohledávkám v insolvenční	587.704
---------------	--------------------------------	---------

Opravná položka k pohledávkám je stanovena kvalifikovaným odhadem právního oddělení.

391 20	OP nevybrané penále	3.015.709
---------------	---------------------	-----------

Opravná položka činí 100% nevybraného penále.

Vlastní kapitál

Snížení základního kapitálu

- při převodu bytu do vlastnictví se sníží zdroje krytí k majetku
- při prodeji pozemku se sníží zdroj krytí k pozemku
- použití fondů ze zisku

Zvýšení základního kapitálu

- koupě pozemků
- přiděl a tvorba fondů ze zisku

Základní kapitál

Změnou zákona o obchodních korporacích došlo ke sloučení základního kapitálu.

- ZČV členů	2016 8.180.000	2015 8.384.000
-------------	--------------------------	--------------------------

Rezervy

Rezervy na opravy nebytů

- stav k 1. 1.	0	0
- stav k 31. 12.	0	0

Rezervy na splátky anuit

- stav k 1. 1.	1.766.648	1.826.997
- stav k 31. 12.	1.609.315	1.766.648

Výnosy z běžné činnosti

- příspěvek na správu	12.070.897	11.737.649
- poplatky za převody, úkony v pokladně	2.385.414	2.470.467
- poplatky za pronájmy	4.217.215	4.300.850

Podrozvahová evidence

souhrnná výše evidence 750 30	1.971.329	1.383.625
z toho: Lenoxa a. s.	1.366.002	1.366.002
- pohledávka přihlášená do insolvenčního řízení		

Významné události, které nastaly po datu účetní závěrky

Dne 2. 2. 2017 zemřel předseda představenstva RNDr. Jiří Bárta. Na zasedání představenstva OSBD Česká Lípa dne 28. 3. 2017 byla zvolena novou předsedkyní představenstva paní Žaneta Kolářová. Představenstvo zároveň schválilo odvolání stávajícího místopředsedy Petra Murky a nově zvolilo do funkce místopředsedy pana ing. Pavla Mothejzika.

Ostatní informace k účetní závěrce

Na základě uzavřené smlouvy provedla audit účetní závěrky firma LN-Audit s.r.o. Odměna auditora za provedení auditu byla sjednána v celkové výši Kč 47.000 bez DPH.

Na základě uzavřené příkazní smlouvy provede daňový poradce zpracování daňového přiznání z příjmu právnických osob. Výše odměny za zpracování daňového přiznání z příjmu právnických osob byla sjednána v celkové výši Kč 32.000 bez DPH.

Usnesení SD konaných v roce 2016

Usnesení SD z 26. 5. 2016

A. Shromáždění delegátů vzalo na vědomí

1. Informace z výroční zprávy přednesené Vlastimilem Kouřimským o činnosti družstva za rok 2015.

B. Shromáždění delegátů schválilo

1. Zprávu o činnosti představenstva za období od 26. 11. 2015 do 26. 5. 2016 a plnění usnesení ze shromáždění delegátů 26. 11. 2015.
2. Zprávu kontrolní komise za období od 26. 11. 2015 do 26. 5. 2016.
3. Zprávu mandátové komise.
4. Výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2015 a řádnou účetní závěrku roku 2015.
5. Rozdělení a užití zisku za rok 2015 ve výši 3 930 683 Kč a celkovou tvorbu nerozděleného zisku předchozích let ve výši 8 918 047 Kč:

1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:	1 030 301
Alikvótní podíl na DPPPO	0
Po dani z příjmu k rozdělení	1 030 301
2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:	
Úroky TÚ, BÚ a technická pomoc půjčky(1/2)	1 729 630
Pro samosprávy k rozdělení do FBH účet 423	1 729 630
3/Ze zbývajících zisku po zdanění přidělit do soc. fondu:	420 000
4/Nový přiděl do fondu motivačního programu	50 000
5/Nerozdělený zisk středisek správy za rok 2006-14 8 217 295 Kč a za rok 2015 700 752 Kč	8 918 047

6. Vyhovět námitce Ing. Ladislava Šíši proti rozhodnutí představenstva o vyloučení z družstva. Důvody pro vyloučení odpadly (úhrada dluhů), členství člena v družstvu nezaniklo.
7. Zřízení zástavního práva na dům uvedený v tabulce ve prospěch banky ČSOB, která poskytne OSBD Česká Lípa pro tento dům komerční úvěr účelově vázaný na zateplení domu a půdy včetně výměn oken a dveří. Zástavní právo se zřídí na dobu, po kterou se bude splácet úvěr. Úvěr bude poskytnut za podmínky notářsky ověřeného souhlasu všech tří nájemníků se zástavou družstevní části domu a souhlasu vlastníka jedné BJ se zástavou na jeho vlastnický podíl ve prospěch banky.

Sam.	Adresa	Výše úvěru	Délka úvěru	Účel úvěru	Pozemek	Katastrální území
740	Okna č.p. 7	1 105 000	180	zateplení domu a půdy, výměna oken a dveří	st.p.č. 27/3	Okna v Podbezdězí

C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu

1. Provést rozdělení zisku roku 2015 ve výši 1 729 630 Kč podle schváleného klíče do 30. 6. 2016 jednotlivým samosprávám do fondu bytového hospodářství.
Prostřednictvím Zpravodaje a internetových stránek družstva informovat členy družstva o průběhu SD a zveřejnit usnesení SD.

Usnesení SD z 24. 11. 2016

A. Shromáždění delegátů bere na vědomí

Plnění usnesení shromáždění delegátů z 26. 5. 2016

B. Shromáždění delegátů schvaluje

1. Zprávu mandátové komise.
2. Zprávu o činnosti představenstva a o činnosti družstva za období od 26. 5. 2016 do 24. 11. 2016.
3. Zprávu kontrolní komise za období od 26. 5. 2016 do 24. 11. 2016.
4. Rozpočet OSBD Česká Lípa pro rok 2017 v předloženém znění.
5. Změnu volebního řádu OSBD Česká Lípa v předloženém znění.
6. Zajištění úvěru formou blankosměnky pro samosprávu uvedenou v tabulce ve prospěch banky ČSOB, která poskytne OSBD Česká Lípa pro tento dům komerční úvěr účelově vázaný na zateplení domu a půdy:

Sam.	Adresa	Výše úvěru v Kč	Délka úvěru	Účel úvěru
741	Okna čp. 8	1 090 000	120	zateplení domu a půdy

7. Doplnovací volbu náhradníka kontrolní komise. Zvoleným náhradníkem je Jiří Doutnáč.

C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu

1. Uspořádat volby delegátů v prvním čtvrtletí roku 2017.
Prostřednictvím Zpravodaje informovat členy družstva o průběhu SD.



Na Valích 510, IČO: 25408232,
OR Ústí nad Labem, odd. C, vl. 1600

Výtisk č. 1

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená členům družstva

Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa

o ověření účetní závěrky a výroční zprávy družstva k 31.12.2016

Auditorská společnost: LN – AUDIT s. r. o.
Louny, Na Valích 510
oprávnění KAČR č. 333
Odpovědný auditor: Ing. Tomáš Hora
Louny, V Domcích 2602
oprávnění KAČR č. 2061



Na Valích 510, IČO: 25408232,
OR Ústí nad Labem, odd. C, vl. 1600

Firma účetní jednotky:	Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa
Sídlo:	Česká Lípa, Barviřská 738, PSČ: 470 01
IČO:	000 05 622
Právní forma:	družstvo

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva **Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa** („Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2016, výkazu zisku a ztráty a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Družstvu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Družstva k 31.12.2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Družstvu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Družstva.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Družstvu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a kontrolní komise Družstva za účetní závěrku

Představenstvo Družstva odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Družstva povinno posoudit, zda je Družstvo schopno nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použít předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Družstva nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Družstvu odpovídá kontrolní komise.

Odpovědnost audítora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

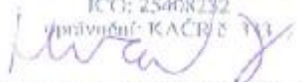
- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Družstva relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Družstva uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Družstva trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Družstva trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a kontrolní komisi mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Datum zprávy auditora: 27. dubna 2017

LN - AUDIT s.r.o.
Na Valích 510, 440 01 Louny
IČO: 25408232
právní forma: KÁČPŘS



Ing. Tomáš Hora
jednatel



Ing. Tomáš Hora
auditor

OSBD Česká Lípa
Barvířská 738
Česká Lípa
tel.: +420 487 809 811
e-mail: info@osbd.cz
www.osbd.cz

© OSBD Česká Lípa 2016. Všechna práva vyhrazena