



Výroční zpráva 2017



*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 2017, požární ochrana, pojistné události v roce 2017, vyřizování stížností a žádostí, zaměstnanecká politika.

Hospodaření družstva za rok 2017

Záměry družstva v roce 2018

Zpráva kontrolní komise

Výrok auditora

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

Usnesení SD konaných v roce 2017

Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážení družstevníci, vážení klienti.

Vedení družstva vám v této výroční zprávě předkládá výsledky hospodaření Okresního stavebního bytového družstva Česká Lípa za rok 2017 a za dva předchozí roky. Ve výroční zprávě vám také zprostředkováváme základní informace o našem družstvu, o jeho vnitřní struktuře a jeho činnosti v uplynulém roce.

V roce 2017 zahájili své pětileté funkční období nově zvolení delegáti a zástupci výborů samospráv. Výraznou přeměnu v uplynulém roce zaznamenalo také představenstvo družstva, které v rámci svého mandátního období prošlo dvojí změnou. Stalo se tak z důvodu úmrtí dlouholetého předsedy RNDr. Jiřího Bárty a úmrtí člena představenstva paní Růženy Králové. Jsem ráda, že i uplynulý rok můžeme zařadit mezi dlouhou řadu úspěšných let hospodaření našeho družstva. Za rok 2017 dosáhlo družstvo hrubého zisku téměř 7 mil. Kč, který bude představenstvem předložen na jarním shromáždění delegátů. Družstvo klade důraz na rozdělení větší části zisku samosprávám k použití na údržbu bytových domů. V loňském roce byly realizovány rozsáhlé rekonstrukce panelových domů v celkovém objemu 67 mil. Kč, financované převážně z vlastních zdrojů samospráv a poskytnutých vnitrodružstevních půjček. Důslednou spoluprací právního a ekonomického úseku družstva došlo k meziročnímu snížení dluhů, kdy dluhy na nájemném na konci roku 2017 představovaly 3,9 mil. Kč. Na těchto dluhích se stále více podílejí vlastníci bytových jednotek, u nichž je vymahatelnost dluhů složitější. Situaci v oblasti vymáhání dluhů na konci roku 2017 pozitivně ovlivnila změna legislativy nabytím účinnosti novely zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, pod zákonem č. 291/2017 Sb. Novela zákona umožňuje uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku, vůči vlastníkovi jednotky ve výši jedné desetiny z výtěžku prodeje jednotky. I přes toto omezení se jedná o velikou změnu a částečné vítězství ve prospěch družstev a společenství vlastníků. Uvidíme, jak tato novela bude v praxi úspěšná a zda nám pomůže snížit dluhy jednotlivých domů.

V uplynulém roce 2017 nadále pokračovaly převody bytů do osobního vlastnictví a s tím související zakládání nových společenství vlastníků a rušení samospráv. V souvislosti s tím, se věnujeme připravované novele zákona č. 311/2013 Sb., zákona o převodu vlastnického práva k bytovým jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev, upravující vznik společenství vlastníků. Z připravované novely zákona vyplývá, že tendence zakládání společenství vlastníků se bude neustále zvyšovat. V loňském roce se družstvu podařilo přijmout další společenství vlastníků do naší správy. Naší snahou je nabídku poskytovaných služeb dále rozšiřovat.

Doufám, že i v dalších letech se našemu družstvu podaří udržet vysokou úroveň správy bytových domů ke spokojenosti našich klientů.

Žaneta Kolářová
předsedkyně představenstva
OSBD Česká Lípa

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**

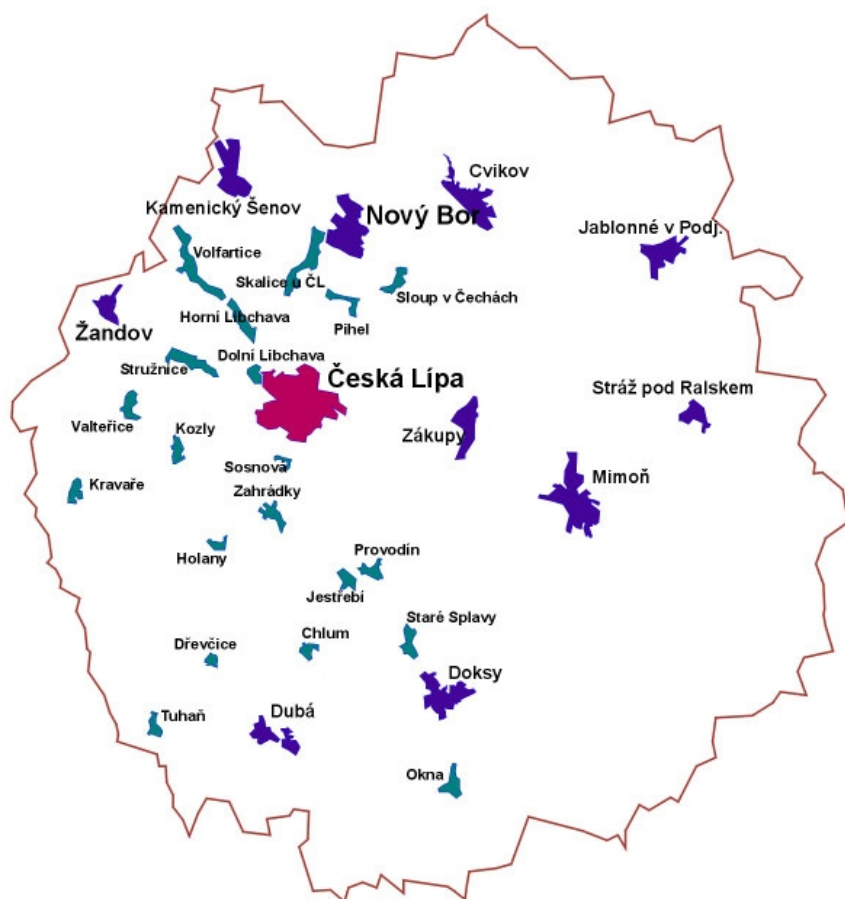
Předmět činnosti

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 10106 bytů (364 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 družstvo vydává a rozesílá 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
10106	5157	4949	119	71

Počet domů ve správě celkem k 31. 12. 2017: **364** z toho **244** družstevních a **120** cizích.

Členská základna

Počet členů	7949
Počet členů vlastníků	2983
Počet vlastníků nečlenů v BD	520
Počet nečlenů vlast. v SV	1516
Počet nově přijatých členů	7
Zánik členství dohodou	59
Zánik členství vystoupením	95
Zánik členství vyloučením	8

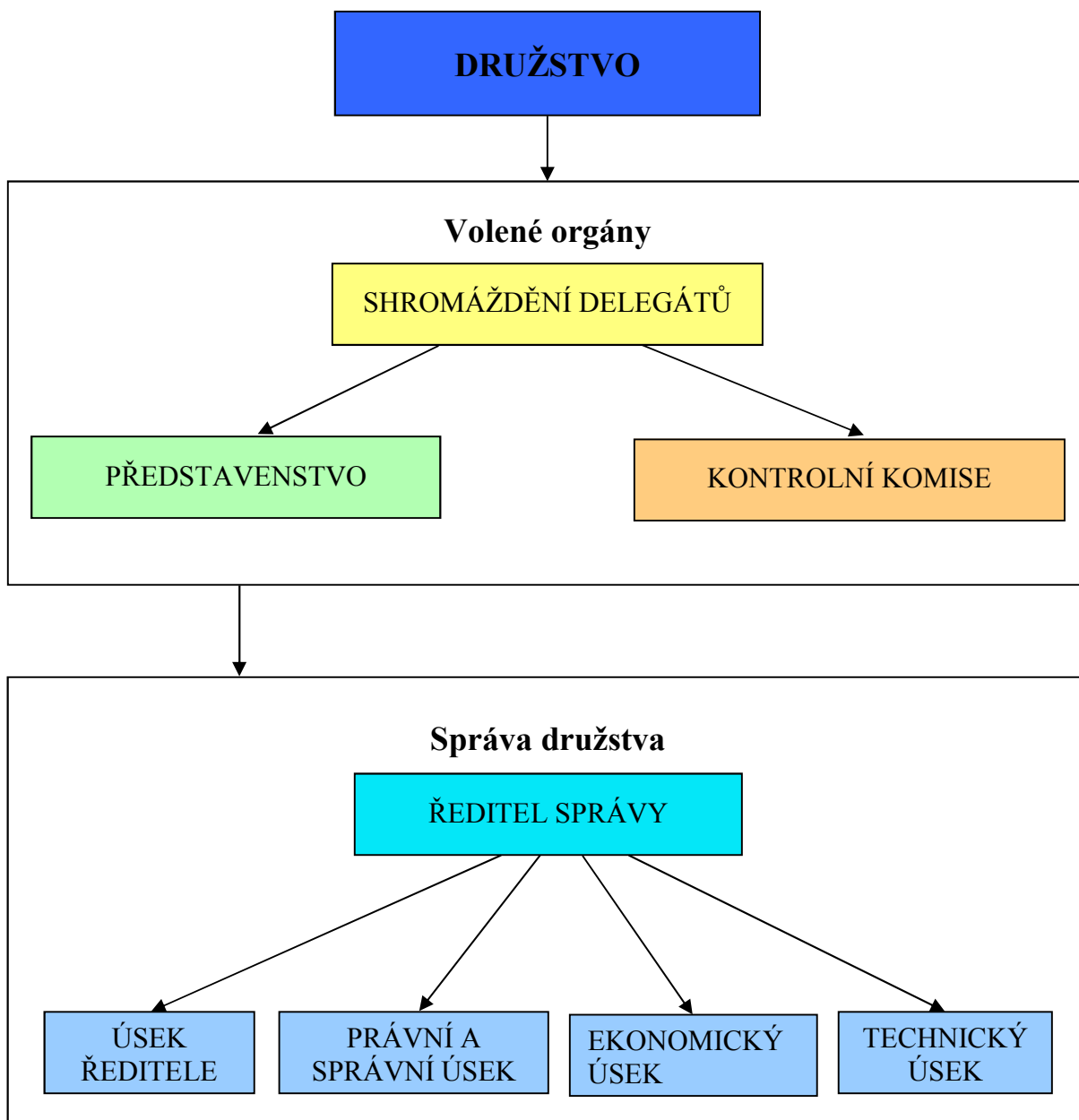
Počet SV (společenství vlastníků) s právní subjektivitou ve správě OSBD Česká Lípa ke konci roku 2017

SV vlastní (vzniklá z domů OSBD)		SV cizí	
88 domů	1587 bytů	32 domů	863 bytů

Pozn.: V SV, která vznikla převodem družstevních bytových jednotek do vlastnictví členů, tj. 88 s počtem 1587 bytů je 151 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 14, bytů 56, 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 244 samospráv (k 31. 12. 2017).
- 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	Žaneta Kolářová
Místopředseda	Ing. Pavel Mothejzík
Členové	Bc. Břetislav Chlup
	Petr Murka
	Pavel Tille
	Michaela Uhlířová
	Ing. Blanka Fialová

Členové kontrolní komise

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

Činnost Shromáždění delegátů (SD) v roce 2017

V roce 2017 se konala, jako již tradičně, dvě shromáždění delegátů. Jarní shromáždění delegátů se uskutečnilo dne 25. 5. 2017 v sále restaurace Arbes v České Lípě za účasti nových delegátů, kteří ve své funkci započali pětileté funkční období. Pro volby delegátů a náhradníků, které proběhly v březnu 2017, bylo stanoveno 93 volebních obvodů s výsledkem 91 zvolených delegátů. Jarní SD svolalo představenstvo družstva Česká Lípa, které poprvé vedlo SD po úmrtí předsedy představenstva RNDr. Jiřího Bárty v obměněném složení a konalo se za účasti 83% z 91 pozvaných delegátů. Hlavním bodem jednání jarního shromáždění delegátů bylo seznámení se s výroční zprávou za předchozí rok 2016 a návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2016. Na programu jednání jarního SD byla doplňující volba náhradníků do představenstva, která proběhla v souladu s volebním řádem. Podzimní shromáždění delegátů se konalo v hotelu Merkur v České Lípě dne 23. 11. 2017 za účasti 79 % z 91 pozvaných delegátů. Tradičně byl na programu jednání podzimního SD rozpočet družstva na následující rok. Rozpočet na rok 2018 byl sestaven s ohledem na vývoj mezd v ekonomice, kdy bylo nutné do rozpočtu správy družstva zahrnout celkové navýšení mzdových prostředků o 6 %. Dále rozpočet obsahoval navýšení správního poplatku a navýšení ceníku úkonů prováděných družstvem, které byly beze změny od roku 2014. Na podzimním SD proběhla také doplňující volba náhradníka do představenstva, která byla zapříčiněna náhlým úmrtím člena představenstva paní Růženy Králové, která po úmrtí předsedy představenstva postoupila z náhradnice do funkce člena představenstva. Složení představenstva ke konci roku 2017 je jmenovitě uvedeno v úvodní části výroční zprávy.

Činnost představenstva v roce 2017

V roce 2017 zasedalo představenstvo v těchto termínech: 31. 1. 2017, 28. 2. 2017, 28. 3. 2017, 25. 4. 2017, 30. 5. 2017, 27. 6. 2017, 29. 8. 2017, 26. 9. 2017, 31. 10. 2017, 28. 11. 2017 a 19. 12. 2017. Účast členů představenstva na zasedáních dosahovala téměř 100%, tedy každé zasedání bylo usnášení schopné. Z každého zasedání představenstva je pořízen podrobný zápis, který je založen na sekretariátu družstva OSBD Česká Lípa.

V roce 2017 představenstvo družstva prošlo během svého mandátního období dvojitou změnou. Od začátku roku 2017 do 2. 2. 2017 zasedalo představenstvo ve složení: předseda RNDr. Jiří Bárta, místopředseda Petr Murka a členové: Břetislav Chlup, Pavel Tille, Michaela Uhlířová, Žaneta Kolářová a Ing. Pavel Mothejzík. Náhradnicí představenstva byla paní Růžena Králová. Dne 2. 2. 2017 skonala předseda představenstva RNDr. Jiří Bárta a představenstvo bylo doplněno náhradnicí paní Růženu Královou. Představenstvo na svém březnovém zasedání dne 28. 3. 2017 zvolilo paní Žanetu Kolářovou předsedkyní představenstva a Ing. Pavla Mothejzika místopředsedou představenstva. Na jarním shromáždění delegátů byla doplňující volbou zvolena náhradnice do představenstva Ing. Blanka Fialová. Dne 9. 10. 2017 náhlým úmrtím paní Růženy Králové bylo představenstvo doplněno náhradnicí Ing. Blankou Fialovou a na podzimním shromáždění delegátů proběhla opět doplňující volba náhradníka, zde byl zvolen pan Martin Ponocný.

Každému zasedání představenstva byl přítomen ředitel družstva Ing. Petr Mertin, který představenstvu předkládal záležitosti týkající se řízení a činnosti družstva. Za kontrolní komisi byla na zasedáních přítomna předsedkyně KK paní Jaroslava Tůnová, která průběžně předkládala závěry provedených kontrol během roku 2017.

Činnost představenstva se řídí schváleným pololetním plánem, který na určené období připravuje předseda představenstva. Z ekonomické oblasti jsou představenstvu pravidelně předkládány veškeré ekonomické záležitosti. Představenstvo měsíčně sleduje výnosy z rozmístěných volných finančních prostředků družstva a vyhodnocuje jejich stav. Čtvrtletně projednává přehled dluhů na nájemném, čerpání rozpočtu volených orgánů a rozbor

mzdových nákladů správy družstva. Schvaluje poskytování vnitrodružstevních půjček a jejich čerpání. Z technické oblasti představenstvo projednává čerpání finančních prostředků u velkých oprav bytových domů. Bytové záležitosti každý měsíc připravuje a předkládá ke schválení bytové oddělení. Jedná se o: přijímání nových členů, ukončení členství dohodou nebo vystoupením, podnájem bytů, přidělování bytů vyklizených exekucí a návrhy na vylučování členů, kteří dluží tři nebo více nájmů. Členové představenstva mimo zasedání představenstva aktivně působí v komisích, jsou jimi hodnotící komise zabývající se žádostmi, výběrová komise řídicí výběrová řízení, inventarizační komise zajišťující průběh a vyhodnocení inventarizace, internetová komise spravující internetové stránky a likvidační komise, která se zabývá vyřazením majetku z evidence správy družstva. Hodnotící komise (dále jen HK) zasedala v roce 2017 každý měsíc a předkládala k jednání představenstva obdržené žádosti, zejména o prominutí penále, žádosti o obnovení nájemní smlouvy a pronájem nebytových prostor družstva. Pololetně HK předkládá ke schválení odměny členů představenstva spojené s výkonem funkce, odměny za účast v komisích a odměny za přípravu Zpravodaje. Zpravodaj připravuje a řídí Redakční rada, která zajišťuje vydání a distribuci čtyř čísel Zpravodaje OSBD Česká Lípa v každém kalendářním roce, vždy s nákladem 10 tisíc kusů.

V únoru 2017 představenstvo úspěšně zkoordinovalo volby do orgánů samospráv a volby delegátů a jejich náhradníků. Pro volby delegátů v roce 2017 družstvo stanovilo 93 volebních obvodů, z nichž bylo zvoleno 91 delegátů, kteří budou ve své funkci zastávat pětileté funkční období od 1. 5. 2017 do 30. 4. 2022.

Činnost kontrolní komise (KK) v roce 2017

Kontrolní komise se v roce 2017 scházela pravidelně jedenkrát za 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.

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

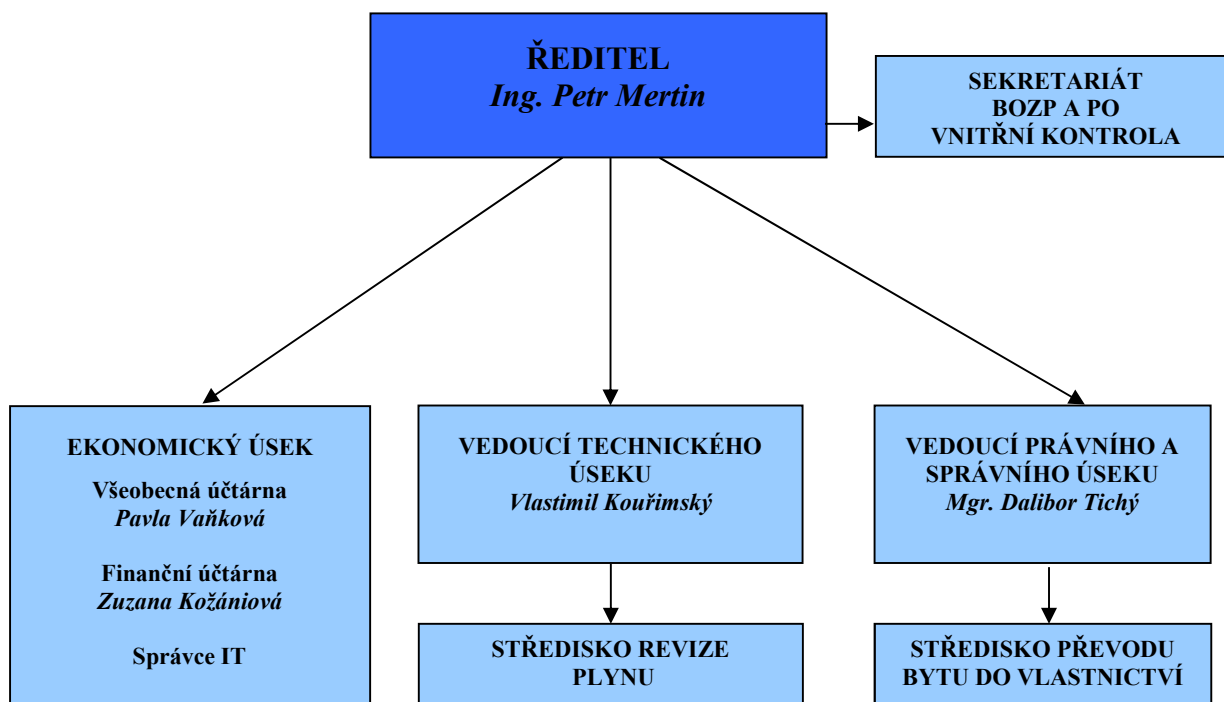
Na jednání představenstva byla vždy přítomna předsedkyně KK, která se vyjadřovala k závěrům provedených kontrol a případně upřesnila navržená opatření. Účast na velkých výběrových řízeních byla zastoupena náhradníkem KK Jiřím Doutnáčem nebo místopředsedou KK Zbyňkem Zoubkem. V hlavní inventarizační komisi (HIK) zastupovali KK Jana Lohrová a Mgr. Jiří Nejezchleba.

V hodnoceném období KK provedla sedm kontrol jednotlivých oblastí činnosti družstva. Souhrnem lze konstatovat, že při žádné nebyly zjištěny nedostatky.

V roce 2017 kontrolní komise nemusela řešit závažné problémy, které by ohrožovaly činnost a chod 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 pracovních právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.



Zpráva o činnosti družstva

Rok 2017 byl pro nás především rokem volebním a rokem plným personálních změn. Na jaře roku 2017 úspěšně proběhly volby delegátů a výborů samospráv, kteří zahájili své pětileté období. Ceníme si funkcionářů a členů družstva, kteří jsou ochotni aktivně se podílet na správě bytových domů a činnosti ve výborech samospráv. Personální změnou, která na jaře roku 2017 všechny ranila, bylo úmrtí dlouholetého předsedy představenstva RNDr. Jiřího Bárty, který dlouhé a zákeřné nemoci 2. 2. 2017 podlehl. Představenstvo družstva bylo doslova ze dne na den postaveno před ztrátu dlouholetého představitele statutárního orgánu, kterou muselo v co nejkratším období zodpovědně vyřešit. Na konci března představenstvo na stávající mandátní období zvolilo do předsednictví členku představenstva Žanetu Kolářovou a volbou byla také nově obsazena pozice místopředsedy představenstva členem představenstva Ing. Pavlem Mothejzikiem. Představenstvo se všemi členy velmi pružně a zodpovědně navázalo na své závazky a pracovní povinnosti. Velmi dobrá spolupráce probíhala také se členy kontrolní komise, která byla v uplynulém roce stabilní.

Personální změny v roce 2017 zaznamenala také správa družstva, ve které ke konci září rozvázala pracovní poměr referentka pro samosprávy a SVJ paní Anna Špindlerová. Ke konci roku ukončila pracovní poměr paní Pavlína Brázdová, která byla odborně způsobilou osobou v PO a BOZP a současně referentkou podatelny. V případě referentky právního a správního úseku se vedení družstva podařilo vybrat kvalifikovaný a plně hodnotný zástup. Odchodem Pavlíny Brázdové došlo k rozdělení činností této pracovní pozice. PO a BOZP zajišťuje nadále paní Brázdová dodavatelským způsobem. Evidence požární prevence a revize hasební techniky přešla na počátku roku 2018 do kompetence technického úseku.

Viditelnou změnou, kterou družstvo v roce 2017 prošlo, je celková rekonstrukce budov správy družstva, ke které jsme se rozhodli zhruba po sedmnácti letech. Celková investice ve výši 1,9 mil. Kč zahrnuje novou fasádu obou budov a garáží, výměnu střešní krytiny, instalaci nových garážových vrat a vstupní brány. Po technické stránce družstvo v roce 2017 zrealizovalo plánované velké opravy našich bytových domů v objemu 67 mil. Kč, které jako každoročně vyžadovaly pečlivou přípravu a zajištění řádného dohledu stavebních prací při samotné realizaci.

Závěrem roku 2017 byly dokončeny všechny plánované akce spojené s třetí, poslední etapou modernizace výtahů. Po dlouhých 14 letech jsme tedy dokončili jednu z největších akcí na družstvu, alespoň co se týká doby realizace.

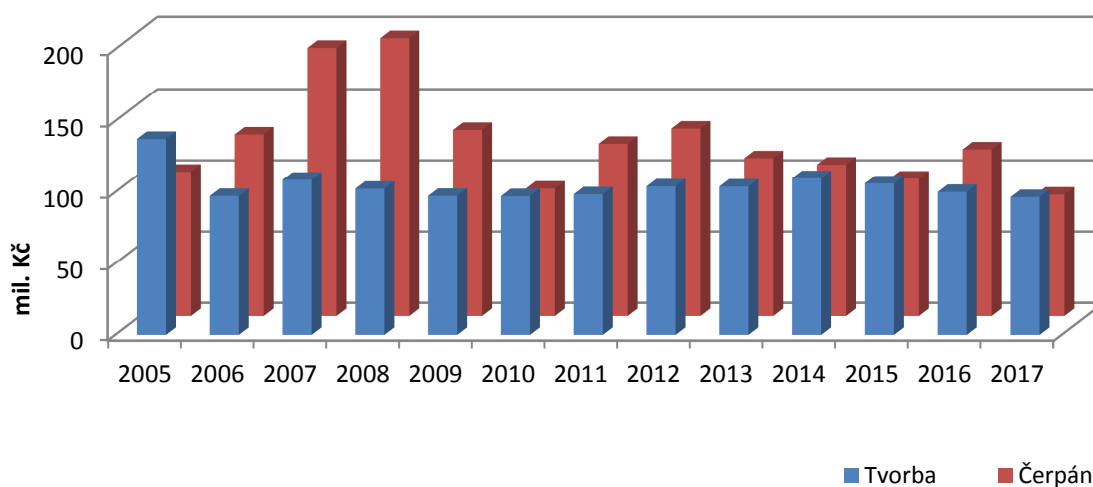
Po hospodářské stránce rok 2017 patřil k rokům vykazujícím zisk téměř 7 mil. Kč, což je výborný výsledek správy družstva. Správní poplatek činil v roce 2017 pro členy družstva 125 Kč/byt a měsíc, pro členy družstva vlastníky 135 Kč/byt a měsíc. Pro SV s právní subjektivitou jsme vykonávali komplexní správu na základě příkazní smlouvy za 140 Kč/byt a měsíc bez DPH. Na podzimním shromáždění delegátů bylo, v rámci návrhu rozpočtu družstva na rok 2018, jednoznačně schváleno navýšení poplatku na správu družstva pro členy nájemce ve výši 130 Kč/byt a měsíc a pro členy vlastníky ve výši 140 Kč/byt a měsíc s platností od 1. 1. 2018. Družstvo tím reagovalo na růst a vývoj ekonomiky. V průběhu celého roku 2017 OSBD Česká Lípa řádně plnilo své závazky vůči všem partnerům a dodavatelům prací.

Technický úsek

Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI)

Za rok 2017 byly do DZOI na m² vytvořeny prostředky v celkové výši 96 584 115 Kč, celkové čerpání z DZOI na m² bylo 85 164 572 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.

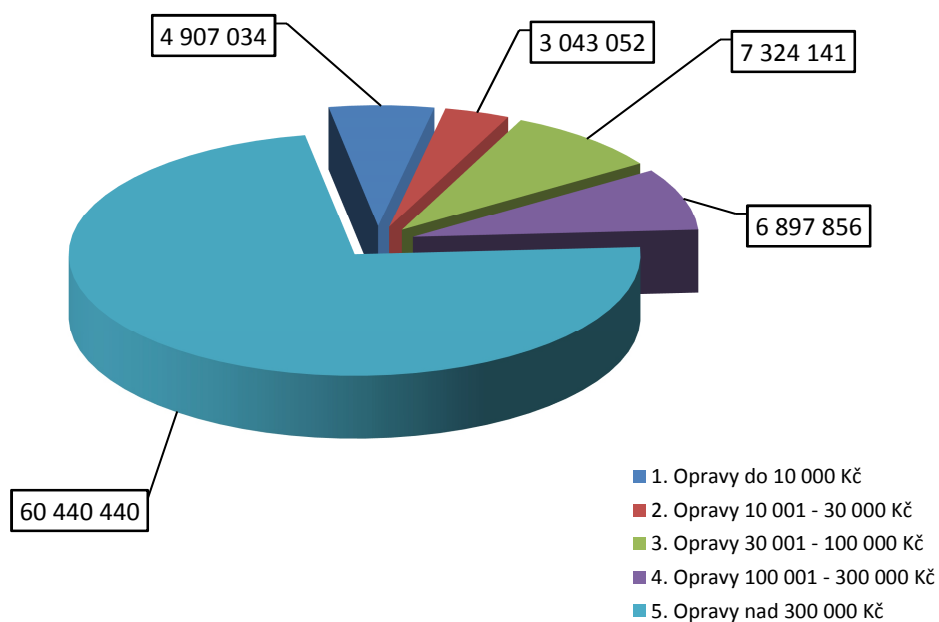
Porovnání čerpání a tvorby DZOI v letech 2005 -2017



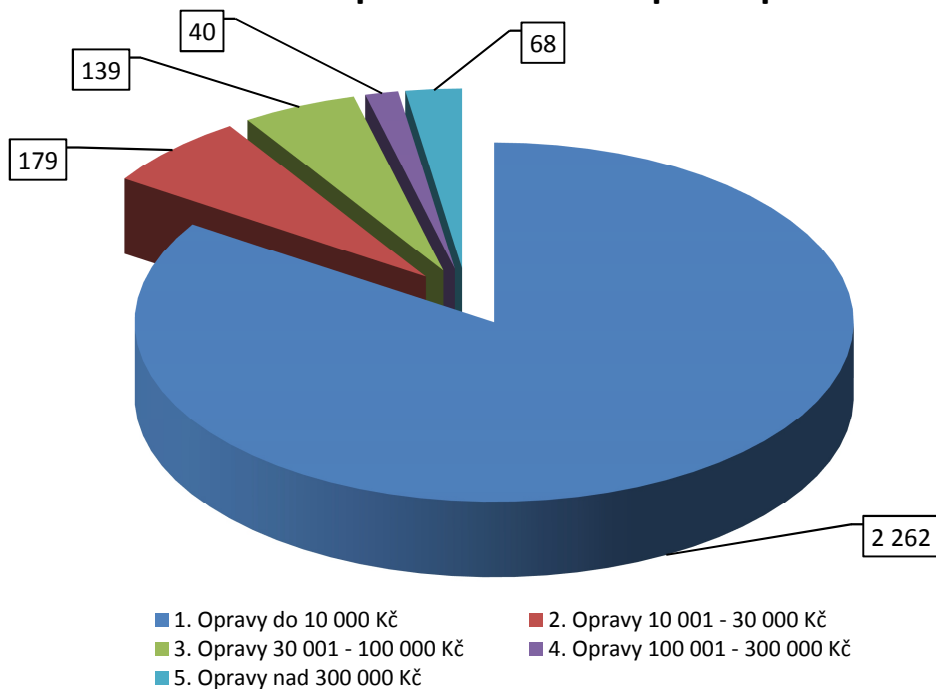
Po odfiltrování všech akcí, které nesouvisely s opravami společných částí domů (montáže E-ITN, drobné nákupy, veškeré revize a následné opravy, dohody, posudky, deratizace, akontace půjček a úvěrů, projekty, stavební dozory apod.) činila celková výše oprav hrazených z DZOI 82 612 523 Kč, počet oprav byl 2 688.

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.

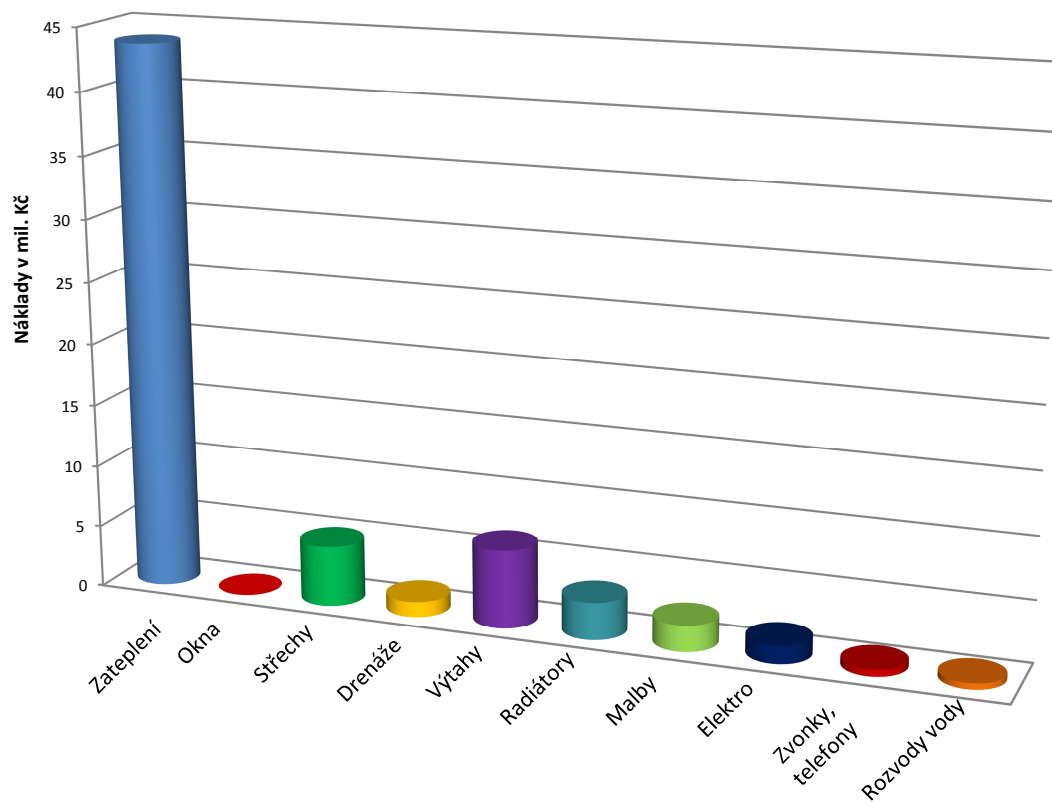
Rozdělení oprav roku 2017 podle výše čerpání



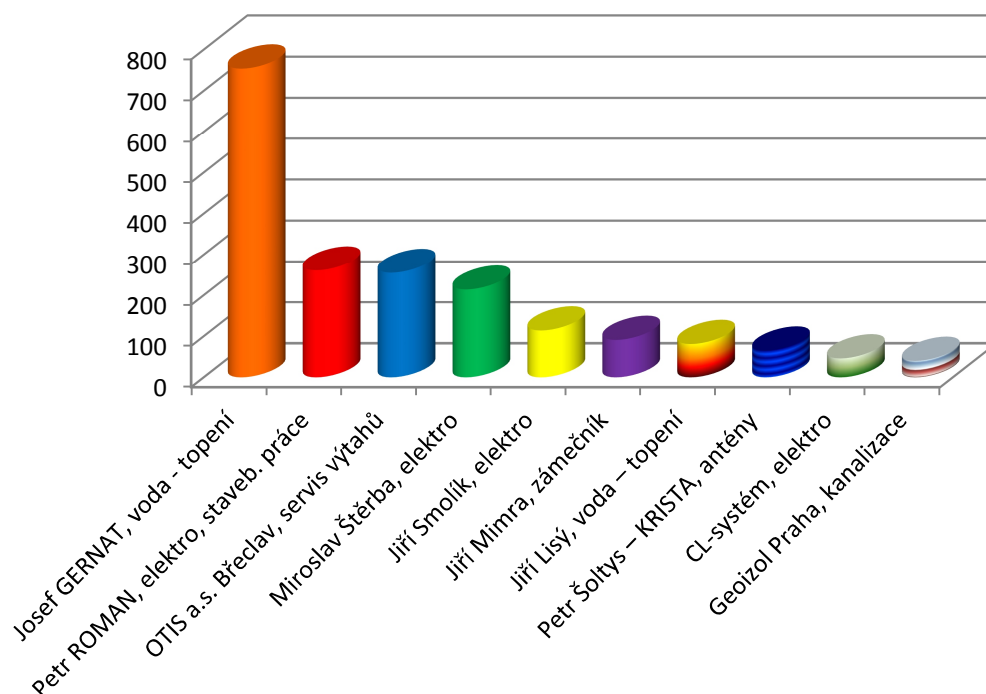
Rozdělení oprav v roce 2017 podle počtu



Výše čerpání DZOI za jednotlivé druhy oprav v roce 2017



Pořadí firem podle počtu akcí v roce 2017



U četnosti akcí nedochází k velkým výkyvům, je to zřejmě dáno charakterem potřebné drobné údržby, který nepodléhá žádným trendům. Firmy se v podstatě s malými výjimkami stále opakují. Na prvních osmi místech se umístily stejné firmy jako loni, pouze v jiném pořadí. Až poslední dvě firmy jsou nové.

Celkem v roce 2017 pro OSBD Česká Lípa pracovalo 169 různých dodavatelů a prodejců.

Rok 2017 nebyl v rámci trendů ničím výjimečný, nejvíce prostředků jsme investovali do zateplení domů, následují generální opravy střech, plošné výměny radiátorů a podlahových krytin, mytí zateplených fasád apod.

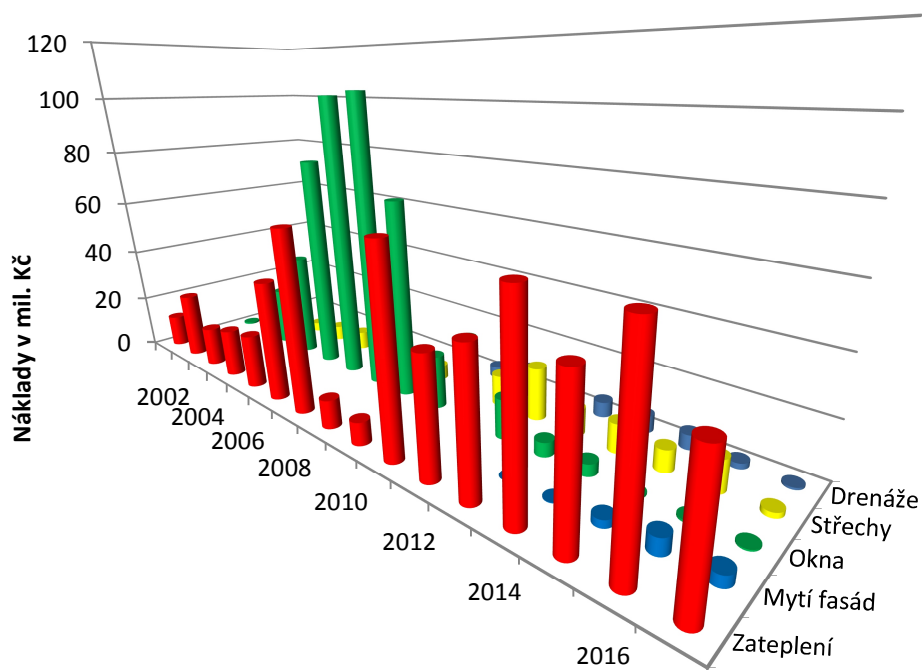
V roce 2017 poprvé fungoval systém hodnocení zakázek. Ze tří hodnotitelů je pro nás nejdůležitější ten externí, tedy zástupce domu. Nejdůležitější výsledek ročního hodnocení je zjištění, že nedáváme zakázky špatným či lajdáckým firmám. Samozřejmě, že zvláště u většího počtu zakázek dojde občas k chybě, ale ani v jednom případě nemusíme podnikat kategorické kroky typu ukončení spolupráce.

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

Rok Celkem	Zateplení		Odstraňování řas, nátěry fasád		Okna		Zateplené střechy		Drenáže	
	počet	náklad	počet	náklad	počet	náklad	počet	náklad	počet	náklad
2002	16	12,05			1	0,65	6	2,66		
2003	22	24,31			8	13,28	6	3,47		
2004	13	14,55			21	22,10	6	3,45		
2005	13	17,66			39	38,92	11	5,61		
2006	6	19,74			50	78,44	13	6,90		
2007	13	42,95			74	101,79	11	7,80		
2008	15	64,00			58	103,57	8	4,41		
2009	6	10,06			51	69,74	10	5,37	6	1,40
2010	13	8,06			32	19,06	7	4,24	10	4,12
2011	27	68,18			47	29,76	17	10,96	16	8,07
2012	17	40,25	2	0,45	41	13,73	22	18,60	16	12,46
2013	23	47,57	0	0	14	4,97	11	9,07	11	5,32
2014	32	65,59	1	0,26	9	4,22	11	10,04	8	5,79
2015	21	50,50	4	2,59	7	0,60	7	7,60	7	5,13
2016	17	65,96	4	5,52	8	0,65	5	11,10	3	1,94
2017	13	44,78	3	3,84	1	0,49	2	1,78	1	0,72
Celkem	267	596,21	14	12,66	461	501,97	153	113,06	78	44,95

Kategorii Štíty jsme spojili s kategorií Zateplení, protože u spousty domů dochází k dotepení posledních stěn, což se nehodilo ani do jedné z kategorií zateplení. Místo toho jsme zavedli kategorii Odstraňování řas a nátěry zateplených fasád. Kategorii Okna necháme kvůli významnému čerpání v minulosti, ale už jí samostatně nesledujeme. Bytová okna jsou prakticky všude vyměněná a dokončují se jen výměny např. vstupních dveří či sklepních oken. I kategorie Drenáže pokračuje v sestupném trendu. Jednak je často spojená se zateplením, jednak se pravděpodobně uspokojila nahromaděná vlna problematických domů.

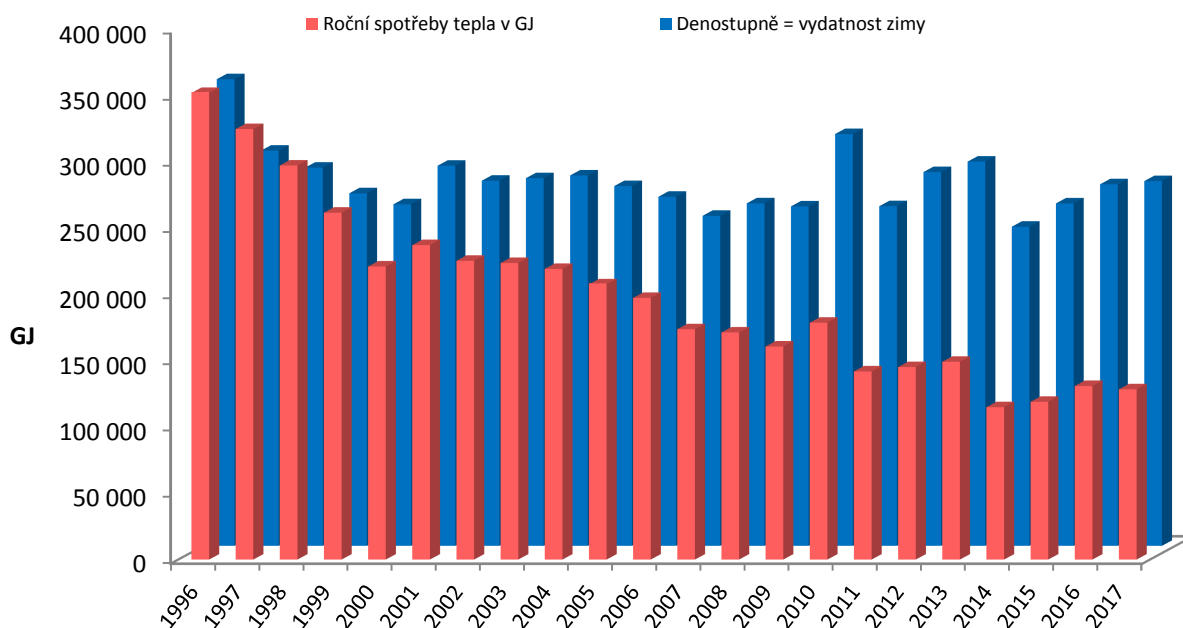
Vývoj celkových nákladů na velké opravy v letech 2002-2017



Spotřeba tepla u domů na centrálním zdroji tepla

Z hlediska vydatnosti zimy patřil rok 2017 k vyšším průměrům posledních let. Z hlediska spotřeby se jeví jako mírně podprůměrný, což je způsobeno asi dalším zateplováním domů. Pro lepší trendový přehled vývoje je „zakonzervován“ počet domů bez ohledu na skutečnost, že jsou již společenstvím.

Vývoj spotřeby tepla v GJ v letech 1996 - 2017



Ceny tepla v roce 2017

Do našich domů dodává centrální teplo celkem 8 různých dodavatelů. Prakticky všichni snížili nebo zachovali ve vyúčtování roku 2017 původně odhadované ceny. Důvodem je vedle stagnujících cen energií i vzrůstající tlak ze strany odběratelů. V případě nepříznivých cen centrálního tepla totiž roste zájem o vlastní zdroje tepla, které jsou stále více cenově dostupné a technologicky vyspělejší.

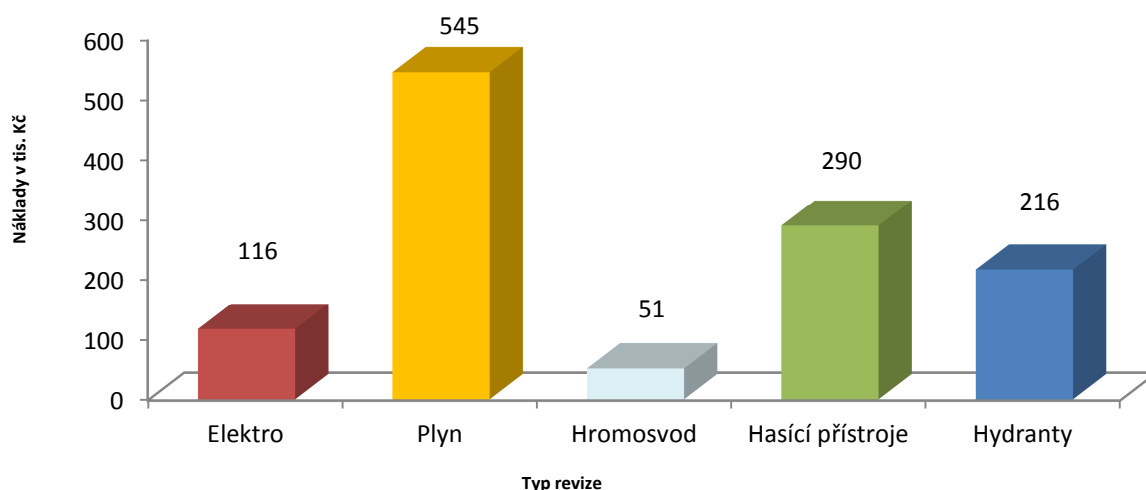
Ceny tepla v Kč/GJ v jednotlivých letech a lokalitách:

Obec	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Odhad 2018
Nový Bor	450	477	584	588	595	619	647	613	664	637	614	535	535
Česká Lípa	508	508	608	611	600	596	684	680	746	739	703	651	654
Stráž p. R.	511	506	572	594	553	598	640	634	660	649	588	592	586
Mimoň	389	425	470	504	518	531	556	578	584	591	597	597	600
Zákupy	410	407	538	602	564	628	651	648	666	693	651	598	598
Dubá	399	516	582	616	618	591	675	662	673	613	604	558	593
Doksy	580	648	830	883	670	654	767	705	804	738	694	616	629
Kamenický Šenov	419	398	476	536	452	408	508	507	534	469	351	336	391

Povinné revize

Celkové náklady za povinné revize v roce 2017 činily 1,22 mil. Kč za 662 revizí. V tomto součtu nejsou zahrnuty prohlídky výtahů ani komínů ani následné odstraňování závad. V této oblasti dojde v roce 2018 k velké změně. Kompletní požární ochranu našich domů bude smluvně zajišťovat místo dnešních tří subjektů (dvě firmy a zaměstnanec) jeden smluvní partner a to firma JMK s. r. o. Česká Lípa. Bude to znamenat zjednodušení administrativy a jednu návštěvu v domě, což ocení zejména zástupci samospráv.

Náklady za povinné revize v roce 2017



Záměry družstva v roce 2018

Pro rok 2018 pokračujeme ve zpříšňování zadávacích podmínek výběrových řízení pro zateplování. Snažíme se již v úvodní výzvě specifikovat požadavky na nejvyšší kvalitu omítkoviny, zejména s ohledem na odolnost proti napadení řasami. Vzhledem k situaci v oblasti zaměstnanosti je stále obtížnější získat kvalitního realizátora za odpovídající cenu. Při výběrových řízeních tak již není první hodnotící parametr cena, ale spíše realizační firma, případně systém. I při velmi přesném zadání rozsahu díla lze totiž získat různý výsledek.

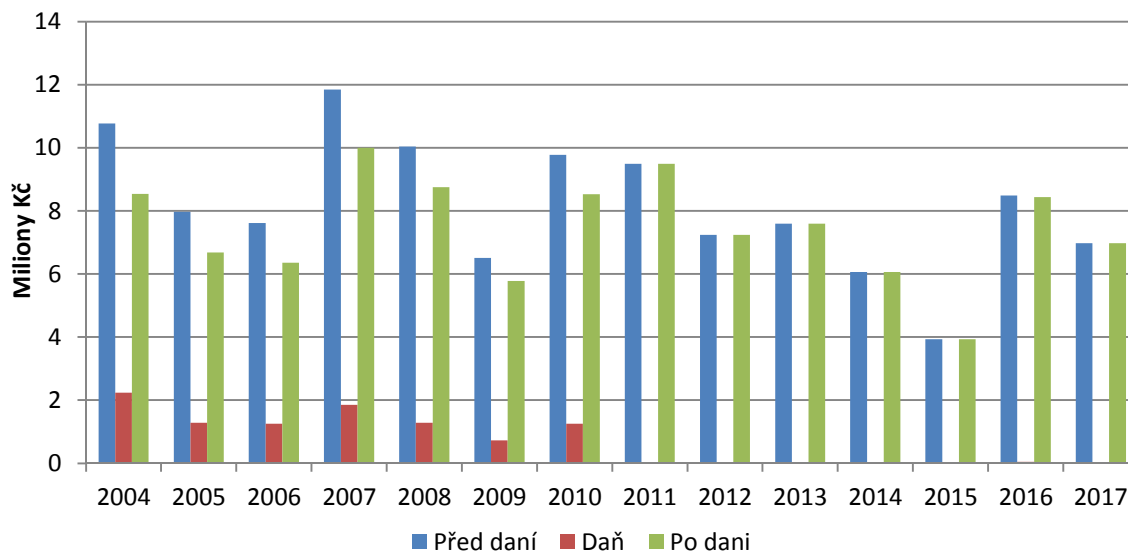
Dalším cílem roku 2018 je vytvořit mechanismy pro zlepšení stavu požární bezpečnosti domů, zejména v oblasti vyklízení společných prostor. Angažovat v tomto zástupce samospráv a zvýšit jejich spoluúčast ve snaze o požárně bezpečnější bydlení.

Ekonomický úsek

Na grafu vývoje HV od roku 2004 je patrné, že nejčastější výše dosaženého výsledku hospodaření je v rozmezí 6 až 8 mil. Kč. Tento výsledek je z velké části rozdělován na samosprávy a část zisku slouží k tvorbě rezerv na případné budoucí období. Klesající výnosy úložek v bankách se podařilo kompenzovat investicemi u správců aktiv a investicemi do cenných papírů. Od roku 2014 nenastal tak významný pokles výběru poplatku z prodlení, jaký jsme očekávali s legislativními změnami v úpravě sankcí při neplacení nájmu či předpisu úhrad vlastníka. Naopak se podařilo v roce 2016 a v roce 2017 výši vybíraného penále a příslušenství udržet. Nižší výsledek dosaženého zisku v roce 2017 oproti roku 2016 je

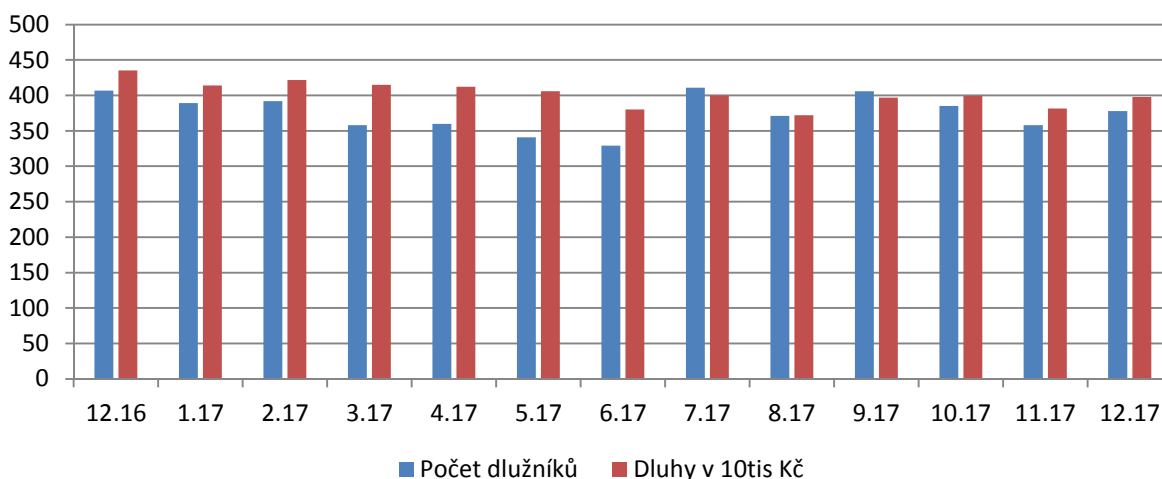
v důsledku naplánovaných větších výdajů na opravy obvodového pláště a střechy budovy správy.

Vývoj HV od roku 2004 do roku 2017



Vývoj dluhů i počtu dlužníků v roce 2017 zaznamenal další pokles. Hlavní příčinou je pokračující 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 2017.

Vývoj počtu dlužníků a celkové výše dluhů za 12 měsíců roku 2017



OSBD	Nájemné k	31.12.2016	Nájemné k	31.12.2017	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	74	-8,029	76	-10,579	2	-2,550
-2000<=S<-500	50	-58,521	45	-55,652	-5	2,869
-5000<=S<-2000	118	-397,094	99	-337,121	-19	59,973
-15000<=S<-5000	104	-844,060	108	-880,099	4	-36,039
-30000<=S<-15000	29	-609,503	20	-403,442	-9	206,061
S<-30000	32	-2436,903	30	-2291,247	-2	145,656
celkem dluhy	407	-4354,110	378	-3978,140	-29	375,970

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

SV - cizí	Nájemné k	31.12.2016	Nájemné k	31.12.2017	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	12	-0,807	16	-1,027	4	-0,220
-2000<=S<-500	8	-10,229	4	-5,561	-4	4,668
-5000<=S<-2000	16	-55,882	14	-45,111	-2	10,771
-15000<=S<-5000	16	-120,910	15	-121,724	-1	-0,814
-30000<=S<-15000	5	-106,175	4	-79,712	-1	26,463
S<-30000	6	-739,635	8	-908,598	2	-168,963
celkem dluhy	63	-1033,637	61	-1161,733	-2	-128,095

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

SV - bývalé samosprávy	Nájemné k	31.12.2016	Nájemné k	31.12.2017	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	20	-2,066	29	-2,363	9	-0,297
-2000<=S<-500	16	-20,543	5	-4,723	-11	15,820
-5000<=S<-2000	26	-84,011	16	-52,741	-10	31,270
-15000<=S<-5000	19	-150,687	14	-95,948	-5	54,739
-30000<=S<-15000	0	0,000	6	-122,243	6	-122,243
S<-30000	5	-419,694	5	-433,431	0	-13,737
celkem dluhy	86	-677,001	75	-711,449	-11	-34,448

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

Ve všech společenstvích vlastníků v naší správě evidujeme 136 dlužníků s celkovou výší dluhů téměř 1,9 mil. Kč.

Nebytové prostory ve vlastnictví OSBD Česká Lípa jsou klasické nebytové prostory získané od města Česká Lípa a Nový Bor jako občanská vybavenost. V České Lípě jich družstvo vlastní devět a v Novém Boru osm. Výnos pro správu družstva z jejich pronájmu je zahrnut do celkového hospodářského výsledku (HV) družstva. Na konci roku 2017 evidujeme tři neobsazené nebytové prostory v ulici Pražská v České Lípě. V Novém Boru jsou všechny nebytové prostory obsazené. Pronájem nebytových prostor nabízíme prostřednictvím CL reality, dále našeho Zpravodaje a ve Zpravodaji města Nový Bor, Doksy a Cvikov.

Československá obchodní banka a. s. má pronajatý celý objekt na adrese Barvířská 1607 v České Lípě včetně pozemků pro potřeby parkování nájemce, jeho zaměstnanců a klientů. Smlouva končí 30. 11. 2018, ale opční ujednání o nájmu na dalších pět let představuje stabilní výnos pro hospodářský výsledek družstva.

Dům pro nebytové účely na adrese Lužická 1076 v České Lípě je pronajat do 31. 8. 2020 firmě Artix p. Budský, která předmět nájmu využívá jako provozovnu reklamní agentury.

V souladu se smluvními podmínkami byla v roce 2017 uplatněna valorizace nájmu ve výši roční inflace.

Úsek právní a správní

Činnost právního a správního úseku je velice pestrá. Jednou z jeho prací je vedení členské evidence. Zde se vyřizují převody družstevních podílů, výměny bytů, schvalování podnámů, evidence bydlících a spolubydlících osob včetně provádění změn vlastníků bytových jednotek. Při převodu družstevního podílu člena družstva právní a správní úsek nově využívá informace z Centrální evidence exekucí, kde zjišťuje, zda proti převodci není vedena exekuce. Touto lustrací se naše družstvo snaží chránit nabyvatele družstevního podílu, kteří jej od převodce nabývají. Členská evidence současně poskytuje součinnost exekutorům, notářům, insolvenčním správcům, soudům a dalším správním orgánům. Součinnost se týká především dotazů ohledně členství člena v družstvu a jeho majetkové účasti.

Statistika bytového oddělení (členské evidence) za rok 2017:

počet převodů družstevního podílu:	280
počet výměn bytů:	0
počet schválených podnámů:	291
počet přidělených bytů:	5
počet změn vlastníků:	222
počet žádostí o součinnost exekutorů:	313
počet vydaných exekučních příkazů:	10

Vedle členské evidence vede právní a správní úsek také evidenci orgánů družstva. Touto agendou se zabývá referát pro samosprávy a společenství vlastníků. Především se jedná o evidenci delegátů, výborů samospráv a pověřených členů samospráv. Současně se zde evidují zápisy z členských schůzí, které se následně zveřejňují v elektronické podobě na internetových stránkách družstva. Přístup k těmto zápisům mají pouze členové družstva. Referát pro samosprávy a společenství vlastníků současně svolává a také řídí schůze shromáždění vlastníků, kde doposud nevzniklo společenství vlastníků jako právnická osoba. Mimo tuto agendu současně provádí správu cizích společenství vlastníků, která nevznikla vyčleněním z našeho družstva, nýbrž si nás jako správce zvolila.

Statistika samosprávy a shromáždění vlastníků za rok 2017:

počet domů kde proběhla členská schůze:	222
počet odevzdaných zápisů z čl. schůzí:	364
počet domů kde proběhla výborová schůze:	124
počet odevzdaných zápisů z výborové schůze:	157
počet domů kde proběhlo shromáždění vlastníků:	150
počet odevzdaných zápisů ze shromáždění vlastníků:	166

Právní a správní úsek dále zajišťuje převody bytů do osobního vlastnictví. Tyto převody jsou prováděny na základě písemných žádostí, které byly družstvu doručeny buď v zákonném termínu (podle zákona o vlastnictví bytů) nebo nad rámec zákona (ve smyslu Stanov OSBD Česká Lípa). 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 družstvo spravuje na základě příkazní smlouvy o správě domu.

Statistika převodů bytů do vlastnictví za rok 2017:

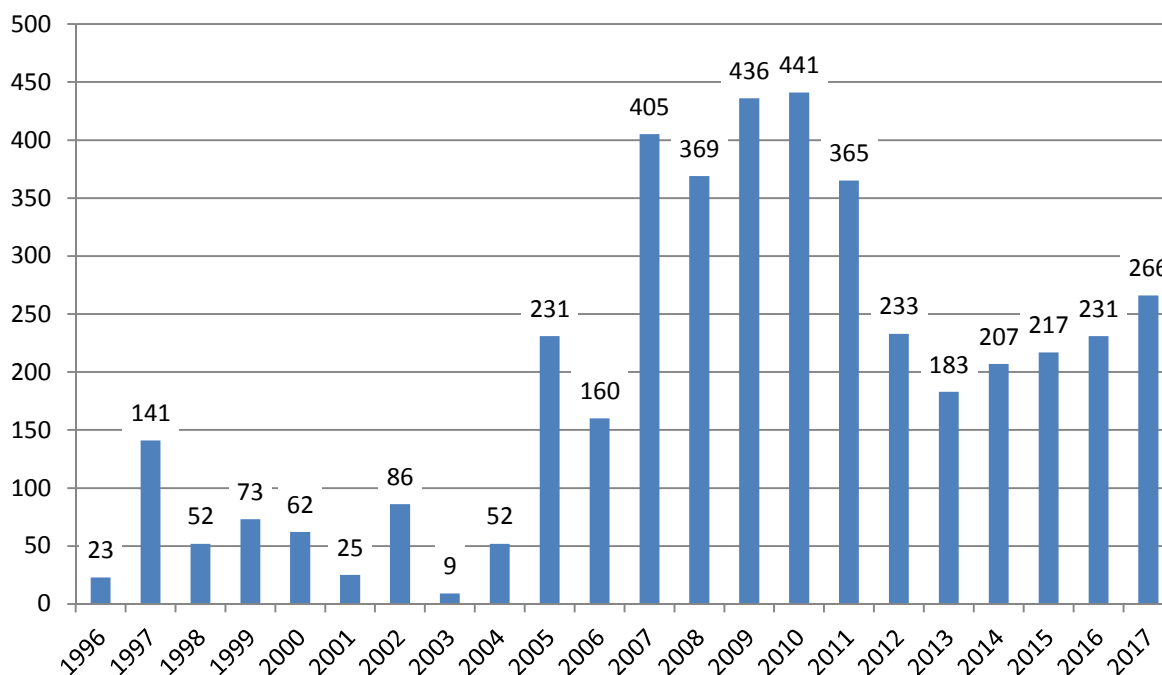
počet převedených byt. jednotek:	266
počet převedených garáží:	3
počet převedených pozemků tvořících jeden funkční celek (PTJFC)	23
počet delimitovaných (účetně oddělených) společenství vlastníků:	5 (104 bj)

Poslední důležitou náplní právního a správního úseku je vymáhání dluhů, vyřizování žádostí a stížností, včetně zastupování družstva před správními orgány a soudy. Touto agendou se zabývá právní oddělení našeho družstva. Nejčastěji se vymáhání dluhu týká pohledávek vzniklých z neplacení úhrad za užívání bytů či nedoplatek na vyúčtování zálohových plateb. Pokud není pohledávka dlužníkem řádně splácena, může družstvo přistoupit k podání návrhu na vyklizení družstevního bytu. Vyklizení bytu pak dozoruje soud. Právní a správní úsek se také věnuje exekučním a insolvenčním řízením. Poměrně velkou náplní právního oddělení je vyřizování stížností. Nejčastěji jsou stížnosti podávány na porušování občanského soužití, chov domácích zvířat a na neoprávněné užívání společných částí domu.

Statistika právního oddělení za rok 2017:

počet výstrah před vyloučením:	20
počet odeslaných platebních rozkazů:	49
počet soudních jednání:	38
počet vyklizených bytů:	2
počet návrhů na výkon rozhodnutí:	13
počet přihlášených insolvencí:	6
počet řešených stížností:	79

Počet převedených bytů do os. vlastnictví



Požární ochrana

V roce 2017 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 kliček 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 2017 nebyla revizním technikem plynu prováděna pravidelná revize. V souladu s platnou legislativou byly provedeny s roční periodou revize nouzového osvětlení na 19 domech.

Během celého roku 2017 došlo k odcizení 7 ks hydrantových hadic a 7 ks ručních hasicích přístrojů, celková škoda činí 11 777 Kč bez DPH. Vykrádání hydrantových skříní bylo výrazně omezeno i díky označení hydrantových hadic číslem samosprávy a číslem popisným. Všechny případy odcizení hasebního zařízení jsou ohlášeny neprodleně po zjištění Policii ČR a po obdržení vyrozumění předány pojišťovně k řádnému plnění. Od 1. 1. 2015 jsou pojištěny všechny samosprávy a SVJ ve správě OSBD Česká Lípa se spoluúčastí 300 Kč na jednu škodnou událost.

Během roku 2017 byly provedeny tematické požární kontroly ze strany HZS Libereckého kraje na deseti objektech ve správě družstva. Kontrola byla zaměřena na vedení dokumentace o požární ochraně v souladu s platnými předpisy a fyzickou kontrolu objektů. Při fyzické kontrole byly shledány na dvou objektech nedostatky ve formě odložených věcí ve společných prostorech a na únikových cestách, které byly odstraněny ve stanoveném termínu.

Byly provedeny každoroční kontroly a revize požárně bezpečnostních zařízení. Revize protipožárních přepážek na třech samosprávách v Novém Boru v ulici Boženy Němcové.

Na výškovém domě v ulici Větrná v České Lípě revize posilovací stanice a v ulici Wolkerova v Novém Boru revize kouřového ventilátoru. Během června až září proběhla revize elektrických přístrojů na správě družstva a na samosprávách, jež je mají v majetku. Revize nouzového osvětlení během prosince a ledna na 11 domech v České Lípě, 6 domech v Novém Boru a 1 domu v Mimoni. Revize prováděl revizní technik p. Sodomka a p. Šála. Zjištěné drobné závady byly odstraněny.

Velmi dobrou zprávou pro nás je evidence požárů. Jelikož za rok 2017 nevidujeme na našich domech žádný nahlášený požár.

Od 1. 1. 2018 byla ukončena spolupráce s firmou HP Servis, která prováděla revizi ručních hasicích přístrojů, a zaměstnanecký poměr s paní Pavlínou Brázdovou, odborně způsobilou osobou v požární ochraně, jež prováděla preventivní protipožární prohlídky. Pro zajištění revizí a prohlídek bude vybrána firma, která zajistí tyto služby komplexně. Kontrolou se rozumí volné únikové cesty, zejména úniková schodiště a prostory za výtahy (neskladování hořlavých předmětů a věcí bránících úniku osob). Vizuelní prohlídka dveří s požární odolností 30', kouřotěsných dveří, odvětrávacích zařízení i kliček u oken. Označení a přístupnost hlavních uzávěrů, hlavních jističů a elektrických zařízení bezpečnostními tabulkami. Kontrola rozvodu plynu, plynoměrů a hlavních uzávěrů a to na všech objektech, na kterých v daném roce nebude revizním technikem plynu prováděna pravidelná revize. Revize hydrantů a hasicích přístrojů.

Vyřizování pojistných událostí

V roce 2017 bylo pojišťovnou Kooperativa a. s. vyřízeno 119 pojistných událostí, z toho 4 škody byly uzavřeny pojišťovnou bez plnění. Celková výše zaslaného plnění za tyto pojistné události, na základě námi dodaných podkladů, činila za rok 2017 částku 892 706 Kč. Smluvní spoluúčast z těchto pojistných událostí byla vyčíslena na 6 700 Kč.

Vyřizování stížností a žádostí

Za období roku 2017 bylo na družstvo doručeno celkem 90 písemných podání od uživatelů bytů ve správě družstva. Počet stížností se oproti roku 2016 nezměnil a dosáhl čísla 72. Žádostí bylo představenstvem družstva projednáno 18, což je o 2 méně než v roce 2016. Na všechna podání bylo písemně odpovězeno, nebo byly řešeny přímo na domě pracovníky právního oddělení. Nejčastějším důvodem pro napsání stížnosti bylo narušování občanského soužití (hlasitá hudba, dupání, křik, arogance, naschvály, vandalismus, vulgární chování). Téměř 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. Průměrná doba vyřízení podání činila 25 dní. Celkem 66 stížností bylo oprávněných. Co se týká žádostí předložených představenstvu, těch bylo celkem doručeno 18. Žádosti se týkaly především obnovení členství, nájemní smlouvy a prominutí poplatků z prodlení. Představenstvo předložené žádosti projednalo a v 9 případech žádosti vyhovělo.

Zaměstnanecká politika

Družstvo, při naplňování zaměstnanecké a sociální politiky, vycházelo a plnilo ustanovení kolektivní smlouvy uzavřené na rok 2017. Mzdy k 1. 1. 2017 byly valorizovány o 2% plošně a 1% mzdového růstu bylo rozděleno individuálně vedoucími pracovníky.

Byly vyplaceny nadstavbové složky mzdy a odměny při životních výročích. Zaměstnavatel rovněž v roce 2017 přispěl zaměstnancům na životní kapitálové pojištění částkou 84 340 Kč. Stejně jako v předchozích letech, byl v roce 2017 sociální fond rozdělen podle směrnice pro tvorbu a používání sociálního fondu. Zaměstnancům byly na osobní účty soc. fondu převedeny finanční prostředky, ze kterých si jednotlivci čerpali finanční výdaje podle zásad uvedené směrnice. Sociální fond je tvořen přídělem z čistého zisku a o výši přídělu každoročně rozhoduje shromáždění delegátů. Ze zisku roku 2016 byla do sociálního fondu přidělena pro rok 2017 částka 465 tis. Kč. Zaměstnavatel poskytnul všem zaměstnancům dovolenou v délce 5 týdnů. Také v roce 2017 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 496 030 Kč. Další mimořádné příspěvky na penzijní pojištění byly zaměstnancům poskytnuty v souladu s kolektivní smlouvou.

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. 2017

MUŽI	ŽENY	CELKEM
7	25	32+1 DPČ

Mzdové náklady (tis. Kč)

Plán	Čerpání	%
11 020	10 996	99,80

Za rok 2017 bylo v pracovní neschopnosti 20 zaměstnanců a zameškali 223 pracovních dnů. Náhrady podle kolektivní smlouvy (první 3 dny PN) činily 80 191 Kč, podle zákona (4. – 14. den PN) 42 921 Kč. Náhrady za zákonné volno činily 151 682 Kč.

Ing. Petr Mertin
ředitel OSBD Česká Lípa

Hospodaření družstva za rok 2017

Dlouhodobý nehmotný majetek, stav k 31. 12. 2017

3 363 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 3 333 tis. Kč. Zařazen byl majetek v hodnotě 30 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek

Stavby odpisované, stav k 31. 12. 2017

46 969 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 2017 došlo ke zhodnocení budov správy při rekonstrukci fasády a střešního pláště ve výši 957 tis. Kč. Dále bylo provedeno technické zhodnocení nebytového prostoru při vybudování zubní ordinace ve výši 1 643 tis. Kč.

Stavby družstevní, stav k 31. 12. 2017

906 782 tis. Kč

Jedná se o bytové domy a garáže na samosprávách. Převody bytů do vlastnictví členů družstva za rok 2017 a následné vyvedení hodnoty bytů z majetku činilo 47 009 tis. Kč.

Movítý majetek, stav k 31. 12. 2017

17 233 tis. Kč

Jedná se o veškerý hmotný majetek správy i samospráv vyjma staveb. Na počátku roku byl stav tohoto majetku 16 384 tis. Kč. Pořízen byl movítý majetek za 2 202 tis. Kč (1 668 tis. Kč na správě, 534 tis. Kč na samosprávách) a vyřazen, prodán či zlikvidován za 1 353 tis. Kč (1 277 tis. Kč na správě, 76 tis. Kč na samosprávách).

Pozemky, stav k 31. 12. 2017

15 949 tis. Kč

Evidujeme pozemky získané bezúplatně a koupí. Na počátku roku 2017 mělo družstvo ve vlastnictví pozemky v hodnotě 17 106 tis. Kč. S převody bytů do vlastnictví členů byly převedeny pozemky v hodnotě 1 157 tis. Kč.

Stav finančních prostředků družstva

Účet	Popis účtu	1.1.2017 Poč. stav (MD-D)	31.12.2017 Konečný zůst. (MD-D)
211 00	Pokladna	76 263,00	78 077,00
213 10	Kolky	12 927,00	9 696,00
213 40	Strav.zamestnanci	82 705,00	156 240,00
221 10	BU-1697049/0300 ČSOB	34 329 401,51	62 380 390,61
221 12	T.ulozka CSOB 227159630/0300	37 905 464,35	37 956 923,03
221 15	Vkladový účet ČMSS	33 909 511,38	34 417 796,36
221 23	BU ČS a.s.	170 410,30	62 857,09
221 24	ČS - spořicí účet	1 000 333,33	1 000 333,33
221 53	BU-19-6674970297/0100	5 665,74	4 442,54
221 54	T.ulozka KB	11 489 822,16	11 493 268,96

Dluhopisy a hypoteční zástavní listy nakoupené do splatnosti

Cenné papíry nakoupené do konce roku 2014 držené do splatnosti:		
Dluhopis ČD a.s.	Ukonč.: 25.7.2018	8 000 000,00
HZL 1,2	Ukonč.: 17.7.2019	5 000 000,00
HZL variabilní	Ukonč.: 25.6.2018	15 000 000,00
Celkem		28 000 000,00

Aktiva u správců aktiv

Investice provedené v průběhu ledna:	14.1.2015	31.12.2017
ČS a.s. správce aktiv	60 000 000,00	62 260 009,02
ČSOB a.s. asset management	60 000 000,00	60 566 479,83
	120000000	122 826 488,85

Stav dluhů na nájmu

OSBD	Nájemné k	31.12.2016	Nájemné k	31.12.2017	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	74	-8,029	76	-10,579	2	-2,550
-2000<=S<-500	50	-58,521	45	-55,652	-5	2,869
-5000<=S<-2000	118	-397,094	99	-337,121	-19	59,973
-15000<=S<-5000	104	-844,060	108	-880,099	4	-36,039
-30000<=S<-15000	29	-609,503	20	-403,442	-9	206,061
S<-30000	32	-2436,903	30	-2291,247	-2	145,656
celkem dluhy	407	-4354,110	378	-3978,140	-29	375,970

Vývoj měsíčního předpisu úhrad v roce 2017

Období změny předpisu	01/2017	04/2017	07/2017	10/2017
předpis za OSBD	32, 1 mil. Kč	31,9 mil. Kč	31,6 mil. Kč	31,8 mil. Kč

Vývoj výběru penále od roku 2013 do roku 2017

rok	2013	2014	2015	2016	2017
předepsané	6 623 572 Kč	3 756 640 Kč	2 710 698 Kč	3 092 051 Kč	3 391 172 Kč
vybrané	6 134 918 Kč	3 332 178 Kč	2 880 800 Kč	3 608 658 Kč	3 369 818 Kč

Stavy kapitálových fondů k 31. 12. 2017

Základní kapitál ZČV	8 015	tis. Kč
Fond družstevní výstavby	735 095	tis. Kč
Fond členských podílů	139 193	tis. Kč
Zdroje krytí pozemků od státu	13 244	tis. Kč
Sociální fond	330	tis. Kč
Ostatní fondy ze zisku	11 343	tis. Kč
Nerozdělený zisk	12 264	tis. Kč
Nedělitelný fond	18 205	tis. Kč

Výsledek hospodaření družstva za rok 2017

		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	148,5	0,1	3,1		309,0	460,7
502	spotřeba energie		1781,8			213,8	1995,7
503	spotřeba neskl. dodávek		2,0			40,9	42,8
511	opravy a udržování	64384,8	644,4			1495,8	66524,9
512	cestovné		36,8	4,3		23,3	64,4
513	náklady na reprezentaci			31,0		7,9	38,9
518	ostatní služby	1824,2	12,8	95,8		2214,3	4147,1
521	mzdové prostředky	7133,4	757,2	114,8		10996,5	19001,9
523	odměny voleným orgánům	361,9		740,5			1102,4
524	záonné soc. a zdr. pojištění	96,2	209,1	218,3		3825,5	4349,1
525	ostatní soc. příspěvky		17,2			563,2	580,4
527	příspěvky na stravné zaměstn.		23,7			347,6	371,3
531	silniční daň		0,9			9,6	10,5
532	daně z nemovitosti	3292,0	14,3			16,1	3322,5
538	ostatní daně a poplatky	3,0	22,0			53,7	78,7
540	jiné prov. výnosy SVJ					477,1	477,1
541	zúst.cena prod.majetku					4,5	4,5
543	dary						0,0
545	placené penále					0,0	0,0
546	odpis nedob. pohl.	7,6					7,6
547	mim. provozní náklady	4,9				0,4	5,3
548	pojištění a ost. provozní nákl.	1536,5	5,2	0,8		924,0	2466,5
551	odpisy	476,9	693,6	7,8		1365,6	2543,9
559	tvorba opravných položek					249,5	249,5
562	placené úroky	4594,6					4594,6
564	náklady přecenění CP				212,1		212,1
566	náklady z prodeje CP				69362,4		69362,4
568	ostatní finanční nákl.	4052,5	16,1	18,4	322,7	182,4	4592,0
574	tvorba rez. anuita	-580,9					-580,9
579	opr. pol. dluhopisy						0,0
582	manka a škody						0,0
588	aktivace kotelny		-2018,0				-2018,0
591	daň z příjmu práv. osoby					-0,1	-0,1
599	vnitropodnikové náklady	14409,4	60,0				14469,4
5*	Celkem náklady	101745,5	2279,2	1234,8	69897,2	23320,4	198477,1
	výnosy - účt.třída 6						
účet	druh výnosů						
602	tržby za služby	33133,2	96,9			4654,6	37884,8
640	jiné prov. výnosy SVJ					477,1	477,1
641	výnosy z vyř. DHM, aktivace kot.					103,5	103,5
644	přijaté penále od obyvatel	15,7				3390,7	3406,4
646	výnosy z odpisu pohl.					58,1	58,1
648	pronájmy, popl. za přev. a ost.	68530,6	4199,1			1832,9	74562,6
662	úroky z úložek				385,7	575,9	961,6
664	výnosy z přecenění CP				1476,6		1476,6
666	výnosy z prodeje CP				70526,0		70526,0
668	přijaté fin. poplatky	1520,4				5,0	1525,4
674	zúčt. rez. anuita						0,0
6991*	revize plynu, popl.projekt		532,5			3,1	535,6
6993*	ost. vnitro výkony, půjčky					2369,3	2369,3
6994*	správní poplatky	-0,4				11564,9	11564,5
6*	Celkem příjmy	103199,5	4828,5	0,0	72388,3	25035,0	205451,3
	Hosp. výsledek = zisk	1454,0	2549,4	-1234,8	2491,1	1714,6	6974,3

Rekapitulace hospodářského výsledku (HV) za rok 2017

Název	stř.	náklady	výnosy	HV
Nebyty Česká Lípa	93**	187 662	587 205	399 543
Nebyty Nový Bor	94**	25 182	254 916	229 734
Nová budova - banka	991	875 432	2 057 848	1 182 416
Nebyty Lužická CL	9904	23 676	168 882	145 206
Revize plynu	950	542 936	629 452	86 516
Stř. převodu bytů a garáží	980	388 691	894 655	505 964
Středisko přefakturací	999	235 573	235 573	0
Mezisoučet stř. ost. hosp.		2 279 151	4 828 531	2 549 380
Správa	990	23 320 406	23 304 436	-15 970
Středisko úroků a půjček	992		1 730 538	1 730 538
Mezisoučet Správy		23 320 406	25 034 974	1 714 568
CP do splatnosti	9921	47 786	370 018	322 232
správa aktiv ČS	9922	27 751 427	28 990 735	1 239 308
správa aktiv ČSOB	9923	42 097 962	43 027 552	929 590
Mezisoučet investice		69 897 175	72 388 305	2 491 130
Kontrolní komise	993	160 283		-160 283
Představenstvo	994	838 360		-838 360
Shromáždění delegátů	996	236 143		-236 143
Mezisoučet vol.orgánů		1 234 786	0	-1 234 786
Celkový mezisoučet		96 731 519	102 251 810	5 520 291
Bytová střediska	101-8999	101 745 545	103 199 549	1 454 004
Kotelny		2 017 979	2 017 979	0
Celkem za OSBD		198 477 064	205 451 359	6 974 295
<i>Daň z příjmu je pouze u výnosů u některých CP - samostatný základ daně</i>				900
Čistý zisk po zdanění				6 973 395
Nerozdělený zisk z předchozích let na hospodaření správy				12 263 521

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 **2 549 380 Kč**. V lokalitě Lada je problém obsadit nebytové prostory. Ve druhé polovině roku 2017 byl ukončen nájem nebytového prostoru lékárny. Nadále jsou tak tři nebytové prostory neobsazené a celkový výnos z pronájmů je tedy menší. Středisko revizí plynu je v zisku, který byl dosažen úpravou ceníku od začátku roku 2017.

Druhý blok spolu tvoří středisko správy družstva a středisko úroků. Správa družstva skončila rok 2017 se ztrátou ve výši **15 970 Kč**. Ve výsledku správy byla plánována ztráta ve výši 2 909 tis. Kč a skutečnost je o téměř 2,9 mil. Kč lepší. Tento pozitivní výsledek je způsoben menšími náklady správy a také vyššími příjmy z vnitrodružstevních půjček, větším výběrem příslušenství dluhů a vyšším výběrem správních poplatků. Ve výsledku střediska úroků a půjček jsou úrokové výnosy účtů u bank a bonusového vkladu ČMSS (508 637 Kč) a 50% výnosů z vnitrodružstevních půjček (1 154 634 Kč) celkem ve výši 1 730 538 Kč. HV za druhý blok činí **1 714 568 Kč**.

Třetí blok rekapituluje výsledky investic do cenných papírů (CP). Ty jsou rozděleny do tří samostatných investičních středisek. Středisko 9921 jsou investice do CP držených 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 **2 491 130 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 **1 234 786 Kč**.

Poslední blok představují bytová střediska. Bytová střediska dosáhla zisku před DPPO ve výši **1 454 004 Kč**.

Celkem tedy družstvo vykázalo za rok 2017 hrubý zisk **6 974 295 Kč**. Daň z příjmu (DPPO) 900 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 2017 činí **6 973 395 Kč**. Z minulých let je k rozdělení předkládán nerozdělený zisk ve výši **12 263 521 Kč**.

Návrh na rozdělení HV 2017 a zisků z minulých let

1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:	1 454 004
<i>Alikvótní podíl na DPPO</i>	
Po dani z příjmu k rozdělení	1 454 004
2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:	
Úroky TÚ, BÚ a technická pomoc půjčky (1/2)	1 730 538
1/2 zisku z cenných papírů	1 245 565
Mezisoučet	2 976 103
<i>Alikvótní podíl na DPPO</i>	450
Pro samosprávu k rozdělení do FBH účet 423	2 975 653
3/ Ze zbyvajících zisku po zdanění přidělit do soc. fondu 4% rozpočtu mezd	465 000
4/ Nerozdělený zisk středisek správy za rok 2006-16 12 263 521 Kč a za rok 2017 2 078 738 Kč	14 342 259

Návrh na rozdělení HV za rok 2017 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.

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 **1 454 004 Kč**.

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 **2 975 653 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. 2017 a bude přidělena do FBH jednotlivých samospráv ke dni 30. 6. 2018. SVJ obdrží podíl na HV 2017, pokud v uplynulém roce byla ještě samosprávou a delimitace proběhla v průběhu roku 2017 nebo k lednu 2018.

Ze zisku přidělit do sociálního fondu 465 000 Kč. Jedná se o příděl dle schválené směrnice. Příděl je ve výši 4% z plánovaných mezd.

Na nerozděleném zisku ponechat částku **12 263 521 Kč** z minulých let a **2 078 738 Kč** převést ze zisku za rok 2017. Celkově bude tedy na účtu nerozděleného zisku částka **14 342 259 Kč**. Tímto odloženým ziskem lze pokrýt hospodaření správy v budoucích letech.

Záměry družstva v roce 2018

Nadále pokračovat v programu úspor energií – zateplování panelových i nepanelových domů, prosazování kvalitních zateplovacích systémů, obnovy izolací základů staveb, opravy a zateplení střech.

Udržovat dostatečnou výši DZOI jednotlivých domů pro další opravy – opravy stávajících zateplených fasád, opravy izolací základů, výměna radiátorů, obnova elektroinstalace, vzduchotechniky, případně další postup úspory energií.

V oblasti finančních zdrojů na velké opravy využívat vnitrodružstevní půjčky a na domech, kde vzniklo nebo vznikne společenství vlastníků, bankovní úvěry od ČSOB.

Aktivně jednat se zástupci společnosti Českolipská teplárenská a. s. o dodávkách tepla pro naše bytové domy. Iniciovat jednání ohledně výhodné ceny tepla pro další období a stabilizaci centrálního zdroje tepla ve městě Česká Lípa.

Na jarní SD 2018 připravit a předložit návrh investičního záměru družstva se záměrem investování volných finančních prostředků.

V souladu s nařízením Evropského parlamentu a rady EU o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (GDPR) implementovat toto nařízení na správu družstva. Přistoupit k odpovídajícím přípravám, opatřením a proškolení zaměstnanců družstva. Vytvořit směrnici a metodiku pro správu družstva v souladu s nařízením GDPR.

V prvním pololetí svolat pro delegáty a předsedy samospráv seminář o zásadách dodržování ochrany fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů v souladu s GDPR.

V souladu s platnou legislativou a stanovami OSBD Česká Lípa provádět převody bytů do vlastnictví v termínech dohodnutých s žadateli podle aktuální kapacity právního oddělení a správního úseku. Podle platné legislativy zakládat společenství vlastníků s právní subjektivitou.

V oblasti funkcionářské (samosprávy, delegáti) vyhodnocovat účast delegátů na SD a průběžně vyhodnocovat zápisy z členských schůzí samospráv. Představenstvo průběžně informovat o zjištěných poznatcích ze zápisů samospráv a o nefunkčních samosprávách.

Na domech se smíšeným vlastnictvím uspořádat alespoň jedno shromáždění společenství vlastníků jednotek za kalendářní rok. Zápis z jednání shromáždění SV na domech i celou agendu s tím spojenou provádět jednotným způsobem, veškeré zápisy skenovat a ukládat na síti.

Rozšiřovat poskytování služeb pro společenství vlastníků s právní subjektivitou, kde družstvo vykonává správu.

Rozšiřovat správu vykonávanou družstvem i na další bytové domy.

Aktivně využívat školení a porady pořádané SČMBD Praha, zejména ty s obsahem výkladu nové legislativy.

Celoročně proškolovat zaměstnance v systému INTEGRI v oblasti elektronického oběhu dokumentů a zvyšovat efektivitu práce.

V průběhu roku 2018 vydat 4 čísla Zpravodaje OSBD Česká Lípa vždy s nákladem 10tis. kusů. Poskytovat ho nadále zdarma všem našim klientům a distribuovat na jednotlivé domy ve správě družstva.

Pro zajištění informovanosti našich členů a pro vlastní prezentaci kvalitního správce bytového fondu, nadále udržovat úroveň internetových stránek. Rozšiřovat klientelu uživatelů internetových stránek družstva pomocí vstupního hesla. Trvale vyhodnocovat nároky na výpočetní techniku a navrhovat opatření.

Zřízení nové telefonní ústředny, která bude investicí pro zvýšení kvality služeb našim klientům.

Nákup nových lístkovic na bytové oddělení družstva pro zajištění bezpečnosti osobních spisů našich klientů v souladu s nařízením GDPR.

Zajistit stavební studii přestavby stávající podatelny družstva a vybudování nového kontaktního místa pro naše klienty v podobě otevřené recepce.

Zpráva Kontrolní komise OSBD Česká Lípa za rok 2017

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

Kontrolní komisi byly předkládány veškeré vyžádané podklady pro průběžné sledování a dodržování pravidel hospodaření, nakládání s majetkem a pro dodržování schválených závazných dokumentů a směrnic.

Za období roku 2017 byly provedeny následující kontroly:

Kontrola stížností za rok 2016

Kontrola pohledávek mimo VZP a nájem k období 06/2017

Kontrola likvidace a prodeje majetku za rok 2016

Kontrola účetní závěrky v souvislosti s návrhem na rozdělení zisku za rok 2016

Kontrola pokladny

Kontrola čerpání DZOI na vybraných samosprávách v částkách do 50 tisíc.

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 2017 provedli členové kontrolní komise Jana Lohrová a Mgr. Jiří Nejezchleba v souladu s čl. 73 odst. 1 stanov OSBD Česká Lípa a plánem kontrol na I. pololetí 2018. Podklady a informace předložila za správu družstva hlavní účetní paní Pavla Vaňková.

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. 2017 má předepsané náležitosti a je sestavena dle platných předpisů. Stanovisko auditora bere KK na vědomí.

Kontrolní komise doporučuje Shromáždění delegátů schválit roční účetní závěrku za rok 2017 včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku.

Finanční část

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 minulé 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 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	361531	-4238	357293	376084
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		49	174658	-4238	170420	171917
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	-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
A. V.	Výsledek hospodaření běžného u. období (+/-) ř. 01-(+69+73+78+81+85+118)=ř. 60	ř. 01- (+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

ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2017 k 31. 12. 2017

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Akt. brutto obd.	Akt. korekce běžné obd.	Akt. netto běžné obd.	Akt. netto minulé obd.
	AKTIVA CELKEM	(ř. 02+03+37+74)	1	1616369	-43047	1573322	1621640
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		2	-124	0	-124	-106
B.	Dlouhodobý majetek	(ř. 04+14+27)	3	1019033	-39194	979839	1027180
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 11)	4	3363	-3338	25	34
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje		5	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	(ř. 07+08)	6	3363	-3338	25	34
2.1.	Software		7	3363	-3338	25	34
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+18+19+20+24)	14	986983	-35856	951127	998554
1.	Pozemky a stavby	(ř. 16+17)	15	969700	-21956	947744	994545
1.1.	Pozemky		16	15949	0	15949	17106
1.2.	Stavby		17	953751	-21956	931795	977439
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		18	17233	-13900	3333	2407
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	50	0	50	1602
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		25	0	0	0	61
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		26	50	0	50	1541
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 28 až 34)	27	28687	0	28687	28592
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	28687	0	28687	28592
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	595094	-3853	591241	591677
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	325880	-3853	322027	352932
1.	Dlouhodobé pohledávky	(ř. 48 až 52)	47	0	0	0	0
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		48	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		49	0	0	0	0
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	325880	-3853	322027	352932
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	157976	-3853	154123	167130
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	167904	0	167904	185802
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	0	0	0	-16
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		65	14687	0	14687	17767
2.4.5.	Dohadné účty aktivní		66	1226	0	1226	977
2.4.6.	Jiné pohledávky		67	151991	0	151991	167074
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 69+70)	68	98722	0	98722	113343
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		69	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		70	98722	0	98722	113343
C.IV.	Peněžní prostředky	(ř. 72+73)	71	170492	0	170492	125402
1.	Peněžní prostředky v pokladně		72	244	0	244	172
2.	Peněžní prostředky na účtech		73	170248	0	170248	125230
D.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 75+76+77)	74	2366	0	2366	2889
1.	Náklady příštích období		75	160	0	160	22
2.	Komplexní náklady příštích období		76	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		77	2206	0	2206	2867
	PASIVA CELKEM	(ř. 79+102+107+141) (ř. 80+84+92+95+99+100)	78	1573322	0	1573322	1621640
A.	Vlastní kapitál	(ř. 81+82+83)	79	975135	0	975135	1014883
A.I.	Základní kapitál	(ř. 81+82+83)	80	8015	0	8015	8180
1.	Základní kapitál		81	8015	0	8015	8180
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	887604	0	887604	930528
1.	Ážio		85	0	0	0	0

2.	Kapitálové fondy	(ř. 87 až 91)	86	887604	0	887604	930528
2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	887604	0	887604	930528
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	48936	0	48936	47430
1.	Ostatní rezervní fond		93	0	0	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy		94	48936	0	48936	47430
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	(ř. 96+97+98)	95	23607	0	23607	20302
1.	Nerozdělený zisk minulých let		96	23607	0	23607	20302
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	6973	0	6973	8443
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100	0	0	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	(ř. 102+107)	101	598188	0	598188	606757
B.	Rezervy	(ř. 103 až 106)	102	1028	0	1028	1609
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	1028	0	1028	1609
C.	Závazky	(ř. 108+123)	107	597159	0	597159	605148
C.I.	Dlouhodobé závazky	(ř. 109 až 119)	108	378417	0	378417	241566
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	119454	0	119454	0
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113	258963	0	258963	241566
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	218742	0	218742	363582
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	0	0	0	138625
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	211490	0	211490	214638
4.	Závazky z obchodních vztahů		129	-2462	0	-2462	2236
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	9714	0	9714	8083
8.1.	Závazky ke společníkům		134	369	0	369	345
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		135	0	0	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	1999	0	1999	1847
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	733	0	733	683
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		138	2091	0	2091	2092
8.6.	Dohadné účty pasivní		139	1077	0	1077	1336
8.7.	Jiné závazky		140	3445	0	3445	1780
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 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

Výkaz zisku a ztrát za rok 2017 ke dni 31. 12. 2017

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		1	37885	38808
II.	Tržby za prodej zboží		2	0	0
A	Výkonová spotřeba	(ř. 04 až 06)	3	73274	89748
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie		5	2499	2993
3.	Služby		6	70775	86755
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		7	0	0
C.	Aktivace (-)		8	2018	2530
D.	Osobní náklady	(ř. 10+11)	9	25405	24071
1.	Mzdové náklady		10	20104	19094
2.	Náklady na sociální zabezpečení, dravotní pojištění a ostatní náklady	(ř. 12+13)	11	5301	4977
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	4930	4620
2.2.	Ostatní náklady		13	371	357
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	(ř. 15 až 19)	14	2793	1935
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	(ř. 16+17)	15	2543	2569
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv		16	2543	2569
1.1I	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku doč		17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob		18	0	-634
3.	Úpravy hodnot pohledávek		19	250	0
III.	Ostatní provozní výnosy	(ř. 21 až 23)	20	78130	95742
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	103	145
2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy		23	78027	95597
F.	Ostatní provozní náklady	(ř. 25 až 29)	24	5896	6170
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	5	5
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu		26	0	0
3.	Daně a poplatky		27	3412	3598
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdo		28	0	0
5.	Jiné provozní náklady		29	2479	2567
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 01+02-03+07-08-09-14+20-24)	30	10665	15156
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	69363	28056
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	(ř. 40+41)	39	962	971
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o		40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	962	971
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	581	157

J.	Nákladové úroky a podobné náklady	(ř. 44+45)	43	4595	5387
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající		44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	4595	5387
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	73528	31436
K.	Ostatní finanční náklady		47	4804	5789
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 31-34+35- 38+39+42-43+46-47)	48	-3691	-6668
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	(ř. 30+48)	49	6974	8488
L.	Daň z příjmů	(ř. 51+52)	50	1	45
1.	Daň z příjmů splatná		51	1	45
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	(ř. 30+48-50)	53	6973	8443
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 53-54)	55	6973	8443
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +		56	190505	166957

Příloha k účetní závěrce za rok 2017

Příloha účetní závěrky pro podnikatele ke dni 31. 12. 2017, 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:	Žaneta Kolářová
Místopředseda představenstva:	Ing. Pavel Mothejzík
Člen představenstva:	Bc. Břetislav Chlup
Člen představenstva:	Pavel Tille
Člen představenstva:	Petr Murka
Člen představenstva:	Ing. Blanka Fialová
Člen představenstva:	Michaela Uhlířová

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

	2016	2017
Osobní náklady za družstvo celkem	23.566.412	24.824.647
- z toho: mzdové náklady	18.125.024	19.001.857
zákonné sociální pojištění	4.114.736	4.349.078
náklady na stravenky	357.292	371.343
odměny statutárních orgánů	969.360	1.102.369

	2016	2017
Ostatní plnění vedoucím pracovníkům		
- služební auto pro soukromé účely ředitele	41.636	69.140
- služební auto pro soukromé účely ved. tech. úseku	35.808	35.808
- služební auto pro soukromé účely ved. práv. úseku	41.880	41.880

Ostatní sociální pojištění za zaměstnance		
- životní pojištění a penzijní připojištění	505.015	580.370

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 splatnosti.

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	2017
Úvěry poskytnuté na družstevní výstavbu		
jištěné zástavním právem pro MF ČR		
účet 461 35	42.066.891	36.824.103
Úvěry poskytnuté na opravy a investice bytových domů		
zajištěny smluvním zástavním právem		
účet 461 10,11,12	96.558.101	82.629.695

Přehled dlouhodobých úvěrů k 31.12.2017

číslo sam.	dat.zač.čerpání	poslední splátka	délka
s.133	6/2008	23.05.2023	15 let
s.139	7/2010	11.06.2025	15 let
s.144	1/2013	21.12.2022	10 let
s.151	11/2012	25.10.2027	15 let
s.182	1/2015	23.11.2026	12 let
s.183	1/2014	20.10.2028	15 let
s.191	04/2009	25.03.2019	10 let
s.221	12/2005	24.11.2020	15 let
s.224	06/2008	23.05.2025	17 let
s.235	04/2009	25.03.2024	15 let
s.238	04/2009	25.03.2024	15 let
s.243	11/2012	23.10.2024	12 let
s.245	01/2012	23.01.2019	7 let
s.246	02/2008	05.03.2025	17 let
s.247	04/2009	25.03.2024	15 let
s.251	04/2009	25.03.2024	15 let
s.256	04/2009	25.03.2024	15 let
s.276	07/2007	22.06.2022	15 let
s.307	09/2007	22.08.2022	15 let
s.439	03/2008	19.03.2018	10 let
s.443	07/2010	11.06.2025	15 let
s.444	1/2014	20.10.2023	10 let
s.445	6/2012	24.05.2027	15 let
s.446	1/2014	20.10.2023	10 let
s.448	2/2013	18.12.2020	8 let
s.450	7/2014	20.12.2023	15 let
s.451	6/2012	24.05.2027	15 let
s.455	10/2008	18.06.2018	10 let
s.458	1/2014	22.11.2021	8 let
s.475	10/2018	20.09.2031	13 let
s.613	01/2007	24.01.2022	15 let
s.616	08/2006	23.08.2021	15 let
s.617	01/2008	21.12.2022	15 let
s.619	01/2008	21.12.2022	15 let
s.620	04/2009	25.03.2024	15 let
s.621	01/2008	21.12.2022	15 let
s.622	7/2010	11.06.2020	10 let
s.630	04/2009	25.03.2026	17 let
s.703	2/2013	18.12.2020	8 let
s.704	1/2017	21.12.2026	10 let
s.707	2/2013	18.12.2017	5 let
s.715	1/2015	23.11.2028	14 let
s.724	1/2017	20.12.2028	12 let
s.732	1/2009	23.11.2023	15 let

s.734	11/2012	24.10.2022	10 let
s.735	6/2012	24.05.2022	10 let
s.739	1/2014	20.10.2023	10 let
s.740	1/2018	20.06.2031	13 let
s.741	1/2018	21.12.2026	8 let
s.745	1/2014	20.10.2023	10 let
s.746	1/2014	20.10.2023	10 let
s.780	10/2015	18.08.2023	13 let
s.782	1/2015	23.11.2027	13 let
s.783	1/2017	22.09.2031	15 let
s.784	8/2015	24.03.2025	10 let
s.785	8/2015	24.03.2025	10 let
s.787	1/2016	18.12.2026	10 let
s.795	3/2012	25.01.2027	15 let
s.796	3/2012	24.01.2022	10 let
s.797	1/2016	19.06.2028	12 let

Dotace na úroky k úvěrům

je poskytnuta z programu panel

účet 346 10

2.241.786

2.177.023

Dotace ze státního rozpočtu

dotace na vzdělávání zaměstnanců

účet 346 20

0

162.293

Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek

2016

účet	název	pořizovací cena	oprávky
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	

2017

účet	název	pořizovací cena	oprávky
013 11,073 11	software	2.864.248	2.864.248
010 10,20, 070 10,20	DNM	498.531	473.435
021 10,081 10	budovy odpis.	46.969.016	21.956.032
021 20	budovy družst.	906.782.427	
022 20,082 20	přístroje	6.556.965	5.543.047
022 30,082 30	zařízení	1.108.294	656.390
022 31,082 31	počítače	710.080	710.080
022 40,082 40	dopr. prostředky	2.314.509	955.447
022 50,082 50	inventář	58.539	58.539
022 60,70,80, 082 60,70,80	DHM	6.484.673	5.976.168
031 10,20,30	pozemky	15.948.996	

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

účet		účetní hodnota
021 10	budovy odpisované	46.969.016
021 20	budovy družstevní	906.782.427

účet	současné ocenění majetku pro pojištění	
021 10	budovy odpisované	45.000.000
021 20	budovy družstevní	6.344.184.000

Finanční majetek**Dlouhodobý**

účet		2016	2017
065 01	CP-ČD-3510885 (ČSOB)	8.034.764	8.012.541
065 02	CP-ČD-3510885 AUV (ČSOB)	11.444	11.555
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	15.012.326
065 06	CP-HZL-2003130 AUV (ČSOB)	503.883	646.508

Krátkodobý

účet		2016	2017
253 01	CP-ČSOB CZ2003635	3.000.000	3.021.300
253 02	CP-ČSOB CZ2003130	26.221.000	26.240.500
253 03	CP-ČSOB LU321028671	6.573.522	0
253 05	CP-ČSOB BE940476618	8.142.854	0
253 06	CP-ČSOB BE6209681327	4.481.979	0
253 10	CP-ČSOB BE6216639060	2.754.718	0
253 11	CP-ČSOB BE947168606	2.732.123	0
253 12	CP-ČSOB BE6201770755	2.755.637	0
253 15	CP-ČSOB CZ8475308		4.527.429
253 16	CP-ČSOB CZ8474590		25.506.204
253 20	CP-ČS CZ8474541	2.652.561	2.562.937
253 21	CP-ČS CZ8473030	2.721.321	2.842.664
253 22	CP-ČS CZ8473477	5.771.851	6.178.147
253 23	CP-ČS CZ8473469	6.171.441	6.530.839
253 24	CP-ČS CZ1004113	19.713.985	0
253 25	CP-ČS CZ1004105	10.366.000	10.475.000
253 26	CP-ČS ATA1AUY6	7.056.350	7.031.500
253 27	CP-ČS LU405488668	1.146.812	0
253 28	CP-ČS LU823449342	1.081.313	1.128.525
253 32	CP-ČS CZ1003859		2.677.000

Pohledávky

		2016	2017
Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti		726.763	78.876
účet			
311 10	Odběratelé	4.390,50	8.150,58
311 20	Zúčt. úhr. za užív. bytu	624.362	13.686
311 30	Nebytové prostory	58.093	8.395
378 32	Pohledávky ostatní	26.922	22.928
378 39	Právní - poplatky, penále	0	0
378 60	Právní - Ostatní	12.995	25.717

Opravné položky k pohledávkám

účet			
391 10	OP k pohledávkám v insolvenční		815.856

Opravná položka k pohledávkám je stanovena kvalifikovaným odhadem právního oddělení.

391 20	OP nevybrané penále	3.037.063
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.

	2016	2017
- ZČV členů	8.180.000	8.015.000

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	1.609.315
- stav k 31. 12.	1.609.315	1.028.367

Výnosy z běžné činnosti

- příspěvek na správu	12.070.897	11.861.551
- poplatky za převody, úkony v pokladně	2.385.414	2.259.854
- poplatky za pronájmy	4.217.215	4.221.401

Podrozvahová evidence

souhrnná výše evidence 750 30	1.971.329	2.199.481
z toho: Lenoxa a. s.	1.366.002	1.366.002
- pohledávka přihlášena do insolvenčního řízení		

Významné události, které nastaly po datu účetní závěrky

Nenastaly žádné významné události po datu účetní závěrky.

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 2017

Usnesení SD z 25. 5. 2017

A. Shromáždění delegátů vzalo na vědomí

1. Informace z výroční zprávy přednesené Vlastimilem Kouřimským o činnosti družstva za rok 2016.

B. Shromáždění delegátů schválilo

1. Zprávu o činnosti představenstva za období od 24. 11. 2016 do 25. 5. 2017 a plnění usnesení ze shromáždění delegátů 24. 11. 2016.
2. Zprávu kontrolní komise za období od 24. 11. 2016 do 25. 5. 2017.
3. Zprávu mandátové komise.
4. Výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2016 a řádnou účetní závěrku roku 2016.
5. Rozdělení a užití zisku za rok 2016 ve výši 8 442 583 Kč a celkovou tvorbu nerozděleného zisku předchozích let ve výši 12 263 521 Kč.

1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:	1 134 438
<i>Alikvótní podíl na DPPO</i>	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
<i>Alikvótní podíl na DPPO</i>	22 900
Pro samosprávu k rozdělení do FBH účet 423	3 497 671

3/Ze zbyvajících 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
---	-------------------

6. Volbu Ing. Blanky Fialové jako náhradníka představenstva.
7. 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, výměnu vstupních dveří a společných oken.

Sam.	Adresa	Výše úvěru v Kč	Délka úvěru/počet měsíců	Účel úvěru
475	Pihel č.p. 228	1 038 000	156	zateplení domu, výměna vstupních dveří a společných oken

C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu

1. Provést rozdělení zisku roku 2016 ve výši 3 497 671 Kč podle schváleného klíče do 30. 6. 2017 jednotlivým samosprávám do fondu bytového hospodářství.
2. Prostřednictvím Zpravodaje a internetových stránek družstva informovat členy družstva o průběhu SD a zveřejnit usnesení SD.

Usnesení SD z 23. 11. 2017

A. Shromáždění delegátů bere na vědomí

Plnění usnesení shromáždění delegátů z 25. 5. 2017.

B. Shromáždění delegátů schvaluje

1. Zprávu mandátové komise.
2. Zprávu o činnosti představenstva a o činnosti družstva za období od 25. 5. 2017 do 23. 11. 2017.
3. Zprávu kontrolní komise za období od 25. 5. 2017 do 23. 11. 2017.
4. Rozpočet OSBD Česká Lípa na rok 2018 v předloženém znění.
5. Poplatek na správu družstva pro členy nájemce ve výši 130 Kč za měsíc/byt a pro členy vlastníky ve výši 140 Kč za měsíc/byt s platností od 1. 1. 2018.
6. Navýšení ceníku úkonů prováděných družstvem v předloženém znění s platností od 1. 1. 2018
7. Zajištění úvěrů formou blankosměnky pro samosprávy uvedené v tabulce ve prospěch banky ČSOB, která poskytne OSBD Česká Lípa pro tyto domy komerční úvěry účelově vázané na zateplení domu, podlahy půdy, výměnu společných oken a vstupních dveří.

Sam.	Adresa	Výše úvěru v Kč	Délka úvěru	Účel úvěru
742	Okna 9	770 000	120	zateplení domu, podlahy půdy a výměnu společných oken
786	Holany 41	840 000	156	zateplení domu, podlahy půdy, výměnu chodbových oken a vstupních dveří

8. Doplnovací volbu náhradníků do představenstva.
Zvolen byl p. Martin Ponocný, Bratří Čapků 2890, Česká Lípa

C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu

Prostřednictvím Zpravodaje informovat členy družstva o průběhu SD.

s



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 31.12.2017

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, Barvířská 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 31.12.2017, 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 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2017 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 obdržení 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 použití 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 auditora 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:

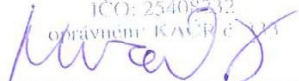
- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (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 2018

LN - AUDIT s.r.o.
Na Valích 510, 440 01 Louny
IČO: 25408232
oprávnění KAM 14/11



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 2018. Všechna práva vyhrazena