



Výroční zpráva 2019



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

Obsah:

Úvodní slovo předsedkyně 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 2019, požární ochrana, pojistné události v roce 2019, vyřizování stížností a žádostí, zaměstnanecká politika.

Hospodaření družstva za rok 2019

Záměry družstva v roce 2020

Zpráva kontrolní komise

Výrok auditora

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

Usnesení SD konaných v roce 2019

Úvodní slovo předsedkyně představenstva

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

Předkládáme vám výroční zprávu s výsledky hospodaření Okresního stavebního bytového družstva Česká Lípa za rok 2019. Součástí výroční zprávy jsou i přehledně zpracované informace o našem družstvu, o činnosti volených orgánů v uplynulém roce a výhledu do dalšího období.

Výsledek hospodaření roku 2019 je opět přebytkový a největší podíl na něm mají výnosy z uložených volných finančních prostředků, jejichž výnosy oproti roku 2018 výrazně stouply.

Velké opravy bytových domů nedosahují již takového počtu jako v předchozích letech. Z finančně náročných a masivních etap zateplování bytových domů pomalu přecházíme k ošetřování a údržbě zateplených fasád. Pro tyto opravy bude rovněž nutné udržet dostatečnou tvorbu dlouhodobých záloh na opravy a investice každého domu (DZOI). Pro domy kompletně zrekonstruované, se s rostoucími nároky, nabízejí další investice do technologií zvyšující komfort bydlení.

V roce 2019 nadále pokračovaly převody bytů do osobního vlastnictví a s tím související zakládání nových společenství vlastníků jednotek (SVJ) a rušení samospráv. Díky novele zákona č. 311/2013 Sb., která posunula původní hranici 75 % pro zakládání SVJ na hranici 50 %, došlo v tomto roce k založení nejvíce společenství vlastníků v historii družstva. Naše družstvo nabízí rozšiřování správy i pro další domy, což se každoročně daří v řádu jednotek domů. Navýšením produktivity práce a drobnými organizačními změnami zvládáme spravovat stále více domů. Přijímáme do správy rovněž domy SVJ, pro něž nově nabízíme výkon statutárního orgánu společenství. Vnímáme stále rostoucí poptávku po výkonu statutárního orgánu SVJ s komplexní odpovědností za správu a plnění povinností vyplývajících ze zákona. V praxi se setkáváme s obavami nad správou majetku po vzniku společenství a mnohdy nezájmem vlastníků. Se vzrůstajícím počtem zakládaných SVJ z vlastních domů (samospráv) i SVJ přijatých do správy, roste počet společenství, kde vykonáváme funkci statutárního orgánu. Na konci roku 2019 tuto funkci zastáváme ve 20 společenstvích.

V roce 2020 nás čekají řádné volby do představenstva a kontrolní komise v souvislosti s končícím volebním obdobím. Mé poděkování patří členům obou orgánů nejen za plnění svých povinností, tak jak jim ukládají stanovy, ale také za jejich znalosti, loajalitu a lidskou stránku, kterými se zapsali do historie družstva.

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

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

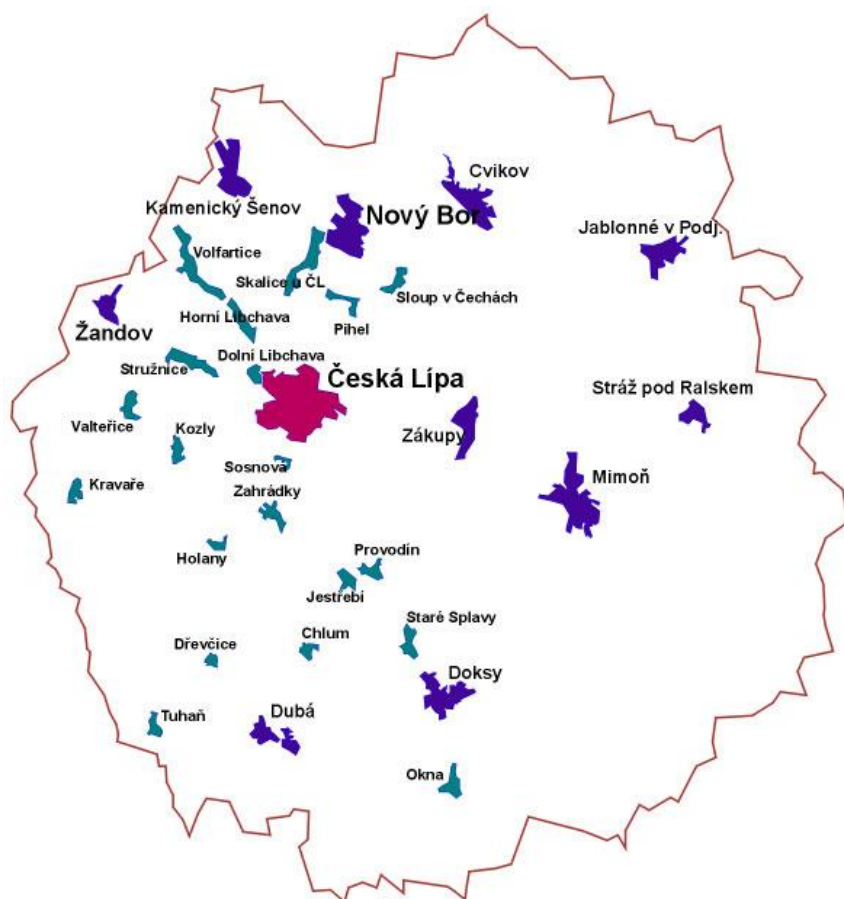
Předmět činnosti

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.
- Družstvo spravuje 10275 bytů (368 domů) a 118 garáží vestavěných v domech. Je největším bytovým družstvem v Libereckém kraji.
- Družstvo 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 7členné 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 prezentuje na svých 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 Č.L.	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
10275	4674	5601	118	72

Počet domů ve správě celkem k 31. 12. 2019: **368** z toho **216** družstevních a **152** cizích.

Členská základna

Počet členů	7385
Počet členů vlastníků	3516
Počet vlastníků nečlenů v BD	864
Počet vlastníků nečlenů v SVJ	2357
Počet nově přijatých členů	5
Zánik členství dohodou	310
Zánik členství vystoupením	131
Zánik členství vyloučením	4

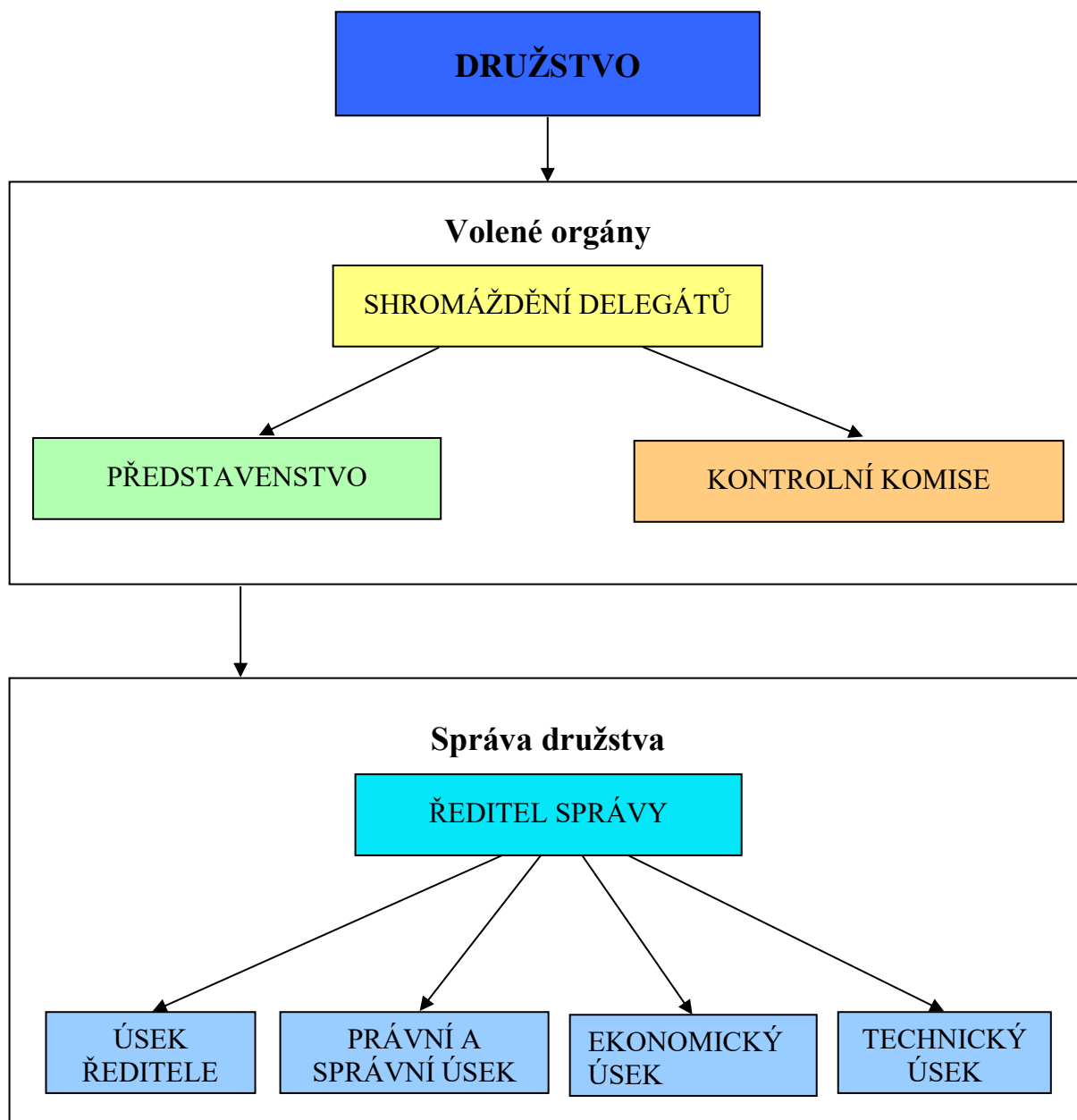
Počet SVJ (společenství vlastníků) s právní subjektivitou ve správě OSBD Česká Lípa ke konci roku 2019

SVJ vlastní (vzniklá z domů OSBD)		SVJ cizí	
116 domů	2720 bytů	36 domů	1032 bytů

Pozn.: V SVJ, která vznikla převodem družstevních bytových jednotek do vlastnictví členů, tj. 116 s počtem 2720 bytů, je 478 bytů ve vlastnictví OSBD Česká Lípa.

Ve správě máme 17 malých domů se 4 byty, kde jsou všichni vlastníci, ale nevzniklo tam SVJ, z toho převodem z OSBD Česká Lípa: domů 15, bytů 60, cizí: domů 2, bytů: 8.

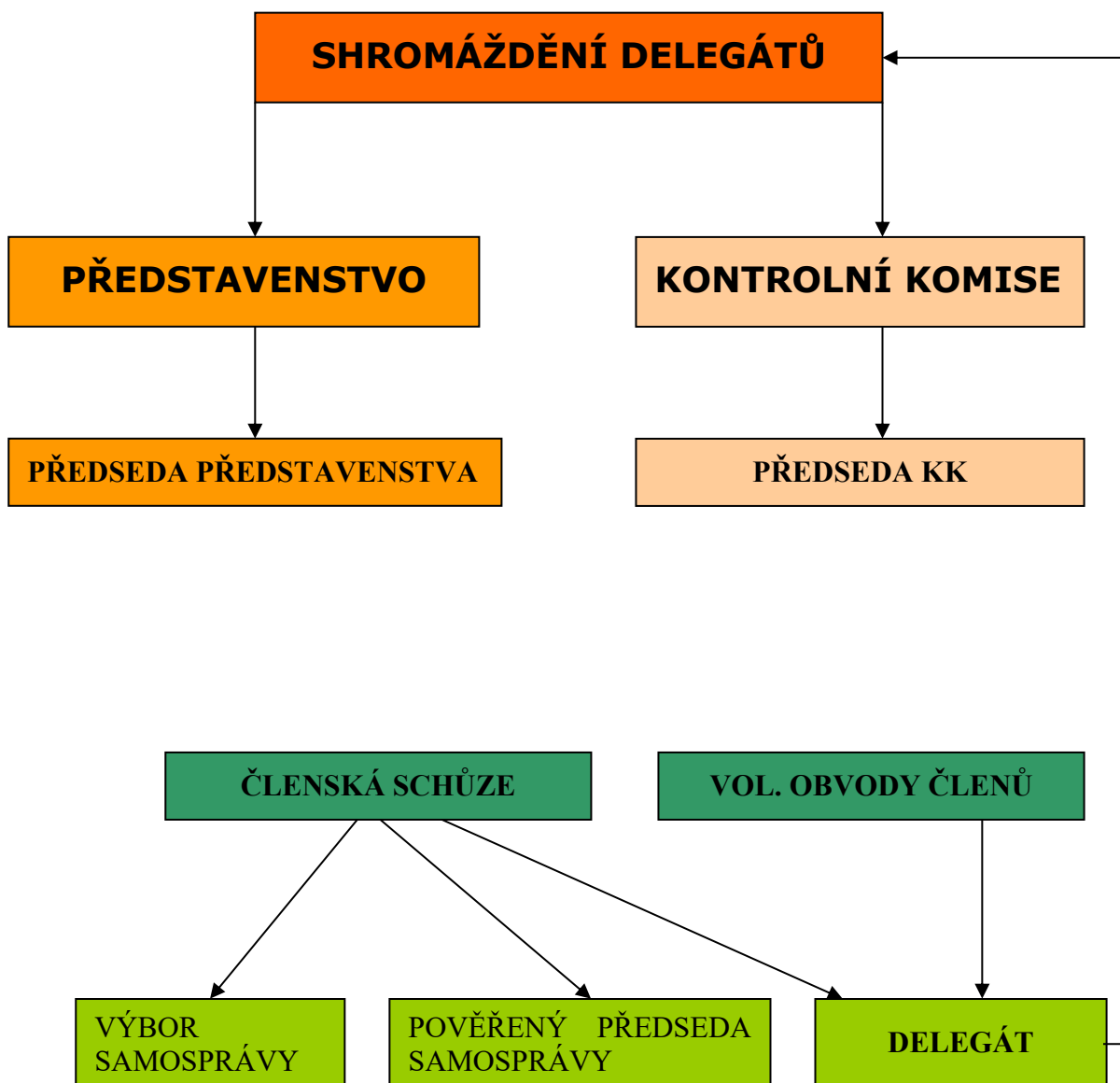
Organizační struktura



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 216 samospráv (k 31. 12. 2019).
- 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 2019

V roce 2019 se konala dvě shromáždění delegátů (SD) svolaná představenstvem družstva v termínech 23. 5. 2019 a 21. 11. 2019.

Jarní shromáždění delegátů se uskutečnilo v Penzionu Lípa v České Lípě za účasti 71 %, tedy 64 přítomných z 90 pozvaných delegátů. Nejvyšší orgán družstva se seznámil s činností volených orgánů, tj. představenstva a kontrolní komise za uplynulé období. Jedním z projednávaných bodů bylo plnění usnesení shromáždění delegátů z 22. 11. 2018.

Kontrolní komise přednesla závěr z kontroly účetní uzávěrky v souvislosti s dalším projednávaným bodem, tj. návrhem na rozdělení zisku za rok 2018. Delegáti byli podrobně seznámeni s výroční zprávou, hospodařením družstva a řádnou účetní závěrkou za rok 2018. Významným bodem programu jarního SD byl návrh plánované výstavby 8 malometrážních bytů z nebytových prostor na adrese Pražská 2923–2928 v České Lípě. Možností výstavby bytů a otázkám financování se představenstvo věnovalo již v průběhu roku 2018, kdy schválilo zadání výstavby a zpracování projektové studie. Záměr výstavby a pronájmu bytů za komerční nájemné byl delegátům přednesen včetně předpokládaného rozpočtu stavby s celkovou návratností 13 let. V diskuzi nebyly k bodům programu podány žádné dotazy. V závěru shromáždění delegátů byl přijat návrh předloženého usnesení beze změny se stoprocentním souhlasem delegátů.

Podzimní shromáždění delegátů se konalo v Penzionu Lípa v České Lípě za účasti 75,5 %, tedy 68 přítomných z 90 pozvaných delegátů. Shromáždění delegátů bylo rovněž usnášení schopné. Delegáti byli seznámeni formou prezentace s činností představenstva, s plněním usnesení SD z 23. 5. 2019 a s výsledky jednotlivých úseků správy družstva za období od 23. 5. 2019 do 21. 11. 2019.

Dále byla členem kontrolní komise přednesena zpráva o činnosti kontrolní komise, přehled provedených kontrol a jejich zjištění. Souhlasné stanovisko kontrolní komise zaznělo i k návrhu rozpočtu na rok 2020. Návrh rozpočtu obsahoval navýšení správního poplatku pro společenství vlastníků s právní subjektivitou o 5 Kč/byt/měsíc, nově na částku 150 Kč bez DPH/byt/měsíc. Výše správních poplatků pro družstevní domy zůstala v roce 2020 beze změn. Předložený návrh rozpočtu rovněž zahrnoval valorizaci odměn delegátům nebo jejich náhradníkům za účast na jednání SD ve výši 500 Kč. Současně byl předložen návrh na navýšení funkcionářské odměny výborů samospráv v minimální výši 50 Kč na byt/měsíc s platností od 1. 1. 2020.

V samostatném bodu představenstvo předložilo ke schválení znění nové smlouvy o výkonu funkce pro členy představenstva a členy kontrolní komise, jejíž schválení patří do výlučné působnosti shromáždění delegátů. Úprava zahrnuje rozšíření činností a povinností vyplývajících z výkonu funkce člena voleného orgánu a upravuje vzájemné vztahy mezi družstvem a členem voleného orgánu.

V rámci diskuze byly podány věcné dotazy, týkající se posouzení míry rizikovosti investic do směnky společnosti Arca Investments a.s. a rozpočtových změn střediska představenstva souvisejících s převodem povinností vyplývajících z nařízení GDPR do kompetence statutárního orgánu družstva. Dotazy byly vysvětleny ředitelem správy Ing. Petrem Mertinem a předsedkyní představenstva Žanetou Kolářovou.

Usnesení předložené návrhovou komisí v závěru SD schválili všichni přítomní delegáti.

Úplná znění usnesení SD jsou nedílnou součástí výroční zprávy.

Činnost představenstva v roce 2019

V roce 2019 zasedalo představenstvo v těchto termínech: 29. 1. 2019, 26. 2. 2019, 26. 3. 2019, 30. 4. 2019, 28. 5. 2019, 25. 6. 2019, 27. 8. 2019, 24. 9. 2019, 29. 10. 2019, 26. 11. 2019 a 17. 12. 2019.

V roce 2019 představenstvo zasedalo ve složení: předsedkyně Žaneta Kolářová, místopředseda Ing. Pavel Mothejzík a členové: Ing. Blanka Fialová, Michaela Uhlířová, Bc. Břetislav Chlup, Pavel Tille, Petr Murka a náhradník představenstva Martin Ponocný s hlasem poradním. Na každém zasedání představenstva byl přítomen ředitel družstva Ing. Petr Mertin a zástupce kontrolní komise. Představenstvo ve svém sedmičlenném složení zasedalo na jednáních téměř se 100 % účastí a bylo vždy usnášení schopné. Zápis z každého zasedání představenstva je založen na sekretariátu družstva. S výtahy z usnesení jsou členové družstva seznamováni prostřednictvím družstevního Zpravodaje.

Výsledky hospodaření a ekonomické materiály na jednání představenstva předkládá ředitel družstva Ing. Petr Mertin. V ekonomické oblasti řeší představenstvo všechny zásadní ekonomické záležitosti.

Pravidelně měsíčně vyhodnocuje stav volných finančních prostředků družstva a návrhy na jejich zhodnocování. Jednou za čtvrt roku projednává přehled dluhů na nájmu na domech ve správě OSBD, včetně spravovaných SVJ s právní subjektivitou. Sleduje čerpání rozpočtu volených orgánů a čerpání rozpočtu mezd na středisku správy. Schvaluje návrh na stanovení nájemních předpisů s úpravami v položkách věcně usměrňované nájemné a zálohové platby na poskytované služby. Na každý rok schvaluje finanční rámec pro poskytování vnitrodružstevních půjček k čerpání pro velké opravy. K činnosti představenstva patří také příprava a svolání jarního a podzimního shromáždění delegátů, které v roce 2019 proběhlo 23. 5. 2019 a 21. 11. 2019. Dále projednává materiály, které předkládá nejvyššímu orgánu družstva (SD), jimiž jsou účetní závěrka, návrh na rozdělení hospodářského výsledku a návrh rozpočtu. K usnesením představenstva v oblasti rozmístění volných finančních prostředků družstva patří schválení tříměsíční prolongace směnky společnosti Arca Investments, a.s. ve výši 23 mil. Kč. V průběhu roku byla tato směnka navýšena na celkový objem investice 40 mil. Kč se splatností 29. 2. 2020. Na jarním SD představenstvo předložilo návrh na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2018 ve výši 1 944 596 Kč a rozdělení části nerozděleného zisku z předchozích let ve výši 1 441 989 Kč. Na podzimním SD byl mimo jiné představenstvem předložen návrh nové smlouvy o výkonu funkce pro členy představenstva a členy kontrolní komise s platností od 1. 1. 2020. Dále zde představenstvo předložilo návrh rozpočtu OSBD Česká Lípa pro rok 2020.

Ve správní oblasti představenstvo projednává bytové záležitosti na základě podkladů bytového oddělení. Jedná se o přijímání nových členů, ukončování členství dohodou a ukončení vystoupením při vzniku SVJ, podnájem bytů, přidělování bytů vyklizených z důvodu exekuce a vyloučení členů družstva dle čl. 23, odst. 2, stanov OSBD Česká Lípa. Jednou ročně projednává zprávu o převodech bytů do osobního vlastnictví a zprávu o zakládání SVJ s právní subjektivitou. V souvislosti s personálními změnami na správě družstva v roce 2020 představenstvo schválilo novelizaci Organizačního řádu s platností od 1. 1. 2020.

V oblasti funkcionářské představenstvo vyhodnocuje činnost a funkčnost jednotlivých samospráv. Dle potřeby se členové představenstva zúčastňují členských schůzí. V průběhu roku 2019 představenstvo ustanovilo správce celkem pro 3 samosprávy, a to z důvodu nezvolení funkčního výboru samosprávy.

V oblasti metodiky představenstvo schválilo zásady volby OSBD Česká Lípa do funkce předsedy společenství v domech SVJ. Reagovalo tak na přibývajícím počtu domů SVJ, kde bylo družstvo zvoleno do funkce statutárního orgánu společenství. V návaznosti na účinnost nařízení GDPR, představenstvo schválilo směrnici k provozu kamerových systémů se záznamem a ochraně osobních údajů pro bytové domy ve vlastnictví družstva OSBD Česká Lípa. Pro členy

družstva byla v průběhu roku 2019 vydána čtyři čísla Zpravodaje OSBD Česká Lípa s distribucí zdarma.

V oblasti technické patří k pravidelně projednávaným bodům sledování zajištění havarijních oprav v bytových domech, projednání zprávy o stavu požární ochrany, zprávy o velkých opravách a přehledu výběrových řízení. V roce 2019 představenstvo rozhodlo o odstranění nevyhovujících septiků pro bytové domy ve vlastnictví družstva a vybudování čistíren odpadních vod s předpokládaným koncem realizace v roce 2020. Jednalo se o domy v lokalitách Stružnice, Chlum, Dřevčice, Volfartice, Valteřice a Skalice u České Lípy. Dále schválilo záměr investice do výstavby 8 bytů z nebytových prostor na adrese Pražská 2923–2928 v České Lípě, zpracování studie a předložení investičního záměru na jarním zasedání SD.

Členové představenstva mimo zasedání působí také v odborných komisích, které zasedají dle potřeby. Jsou jimi hodnotící komise, zastoupená třemi členy představenstva, výběrová komise, inventarizační komise, internetová komise a likvidační komise zastoupená vždy jedním členem představenstva.

Za kontrolní komisi byly představenstvu předkládány závěry z provedených kontrol předsedkyní kontrolní komise paní Jaroslavou Tůnovou.

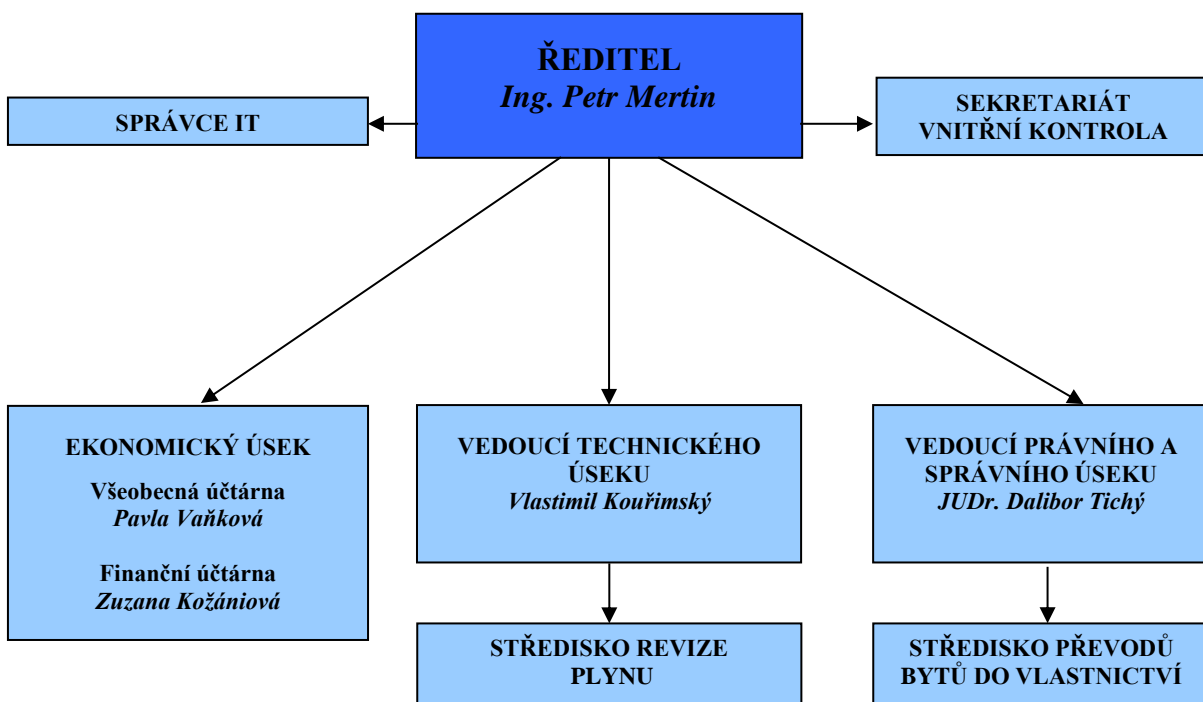
Činnost kontrolní komise (KK) v roce 2019

Základním dokumentem pro práci kontrolní komise (dále jen KK) je plán činnosti, který si připravuje vždy na jedno pololetí s termíny plánovaných zasedání a konkrétními kontrolními úkoly. V souladu s tímto plánem KK uskutečnila 10 zasedání, a při každém jednání byla usnášení schopná. Komise svoji kontrolní činnost dle plánu splnila v celém rozsahu a závěry z kontrol byly projednány včetně navržených opatření na zasedáních představenstva. Účast na těchto zasedáních byla zastoupena předsedkyní KK, kde se vyjadřovala k závěrům provedených kontrol a případně upřesnila navržená opatření. Členové KK se rovněž podíleli na práci odborných komisí představenstva OSBD, jako jejich řádní členové. Jednalo se o komisi pro velká výběrová řízení, inventarizační a legislativní.

Kontrolní komise zrealizovala osm kontrol se zaměřením na jednotlivé oblasti činnosti družstva. Pravidelně před SD jsou prováděny kontroly plnění usnesení ze shromáždění delegátů. Ze zpracovaných písemných protokolů vyplývá, že nebyly zjištěny žádné zásadní nedostatky. V roce 2019 KK řešila jednu stížnost, kterou prošetřila a písemně na ni odpověděla. V hodnoceném období KK nemusela řešit problémy, které by ohrožovaly činnost a chod družstva.

Správa družstva

Správu družstva tvoří 33 zaměstnanců v pracovním poměru. Organizačně je rozdělena na 3 základní úseky. V čele technického a právního a správního úseku jsou 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 podléhá přímo řediteli. Správa družstva vede odborné agendy související s provozem, opravami a modernizací bytových a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva i ve vlastnictví jiných osob. Činnost správy zahrnuje služby v oblasti technické, ekonomické, právní a organizační. Ředitel správy družstva je vedoucím pracovníkem družstva a je rovněž prokuristou. Řídí a organizuje jeho běžnou činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.



Zpráva o činnosti družstva

Rok 2019 byl pro nás především rokem významných zisků z finančních a majetkových investic. V první polovině roku došlo ke schválení dividendy z držby akcií ve společnosti Českolipská teplárenská a.s. Ta byla schválena ve výši téměř 2,4 mil. Kč a ve druhém pololetí jsme ji obdrželi na účet. V průběhu celého roku jsme sledovali významný růst našich portfolií u obou správců aktiv. Pokud bychom mohli hodnotit rok 2019 samostatně, byl zisk velmi příznivý. V kontextu toho, co se děje na kapitálových trzích vzhledem k pandemii Covid – 19, jsou pozitivní čísla z loňského roku již minulostí. V průběhu celého roku jsme spolupracovali se společností Arca Investments a.s. a využívali jejich směnku s výnosem 6% p.a.

V naší hlavní činnosti, kterou je správa nemovitostí, došlo v průběhu roku k dalšímu posunu. V první řadě došlo k největšímu počtu založení SVJ za jeden rok. Příčinou byla novela zákona s povinností zakládat SVJ již při převodu více než 50 % bytů do osobního vlastnictví. Celkem bylo založeno 13 SVJ a u 7 se naše družstvo stalo statutárním orgánem SVJ. V této podobě by dům mohl fungovat minimálně do doby, než majetková účast družstva klesne pod 20 %.

Došlo také k založení SVJ na dvou největších domech v České Lípě na bývalé samosprávě 111 a 279.

Vidíme v praxi, že i domy, kde družstvo již nemá žádnou majetkovou účast, a dokonce i domy, které vznikly z majetku města, si přejí, aby se naše družstvo stalo statutárním orgánem jejich SVJ.

Personální úpravy v roce 2019 nebyly žádné. Pouze v závěru roku se připravovaly personální změny od 1. 1. 2020.

Po hospodářské stránce rok 2019 patřil k roků vykazujícím zisk výrazně větší než obvykle. Hlavní příčinou byl extrémní růst aktiv u obou správců jak České spořitelny a.s., tak Československé obchodní banky a.s. Tento zisk byl více než 6,5 mil. Kč, avšak propad v průběhu března letošního roku ubral z tohoto zisku téměř 5 mil. Kč. Jsme v podobné situaci jako loni, jen výkyv je hlubší a je přesně obrácený.

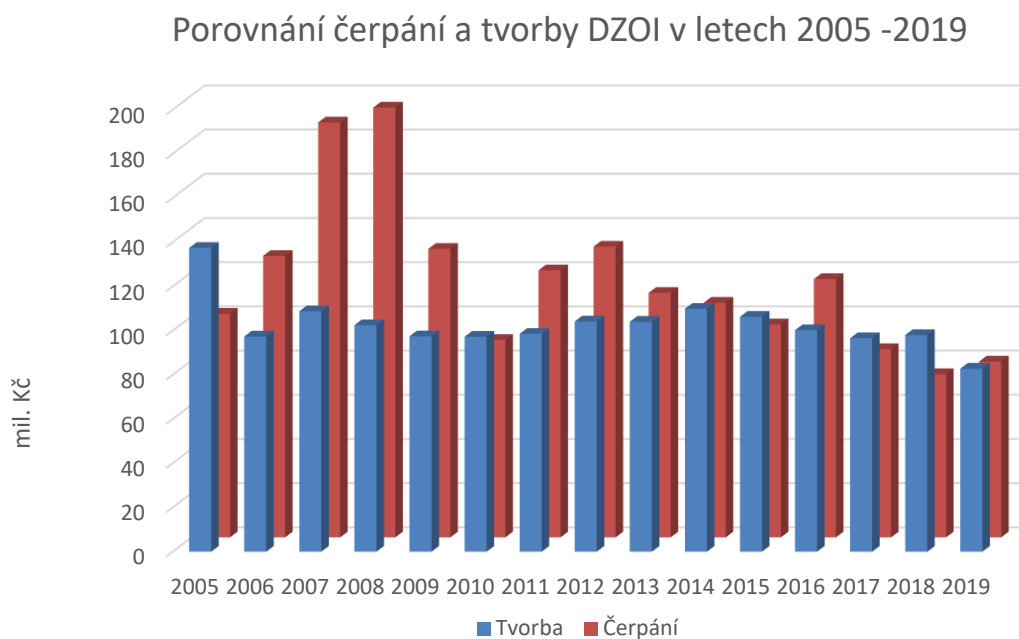
Správní poplatek činil v roce 2019 pro členy družstva 135 Kč/byt a měsíc, pro členy družstva vlastníky 145 Kč/byt a měsíc. Pro SVJ s právní subjektivitou jsme v celém roce vykonávali komplexní správu na základě příkazní smlouvy za 145 Kč/byt a měsíc bez DPH. Pro rok 2019 byl schválen členský příspěvek na činnost družstva. Tento příspěvek byl schválen ve výši 120 Kč/rok. Během roku jsme komunikovali ohledně této nové platby s družstevníky a vysvětlovali nutnost zavedení tohoto poplatku. Jako důsledek jeho zavedení se objevuje častější ukončení členství členů, kteří nemají žádný družstevní byt.

V průběhu celého roku 2019 OSBD Česká Lípa řádně plnilo své závazky vůči všem partnerům a dodavatelům prací.

Technický úsek

Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI)

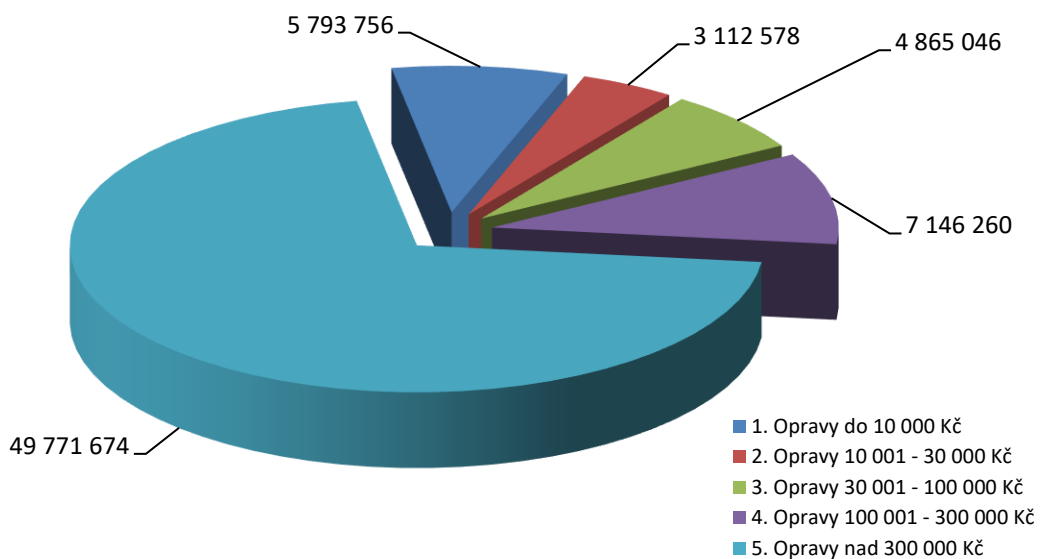
Za rok 2019 byly do DZOI na m² vytvořeny prostředky v celkové výši 82 810 264 Kč, celkové čerpání z DZOI na m² bylo 79 550 629 Kč. Pokračuje trend snižování tvorby a čerpání díky vzniku dalších společenství vlastníků z družstevních domů, čímž se proti loňskému roku snižuje počet těch, kteří přispívají a zároveň i čerpají z tohoto fondu. V následující grafické dokumentaci je uveden celkový přehled čerpání a tvorby DZOI na m².



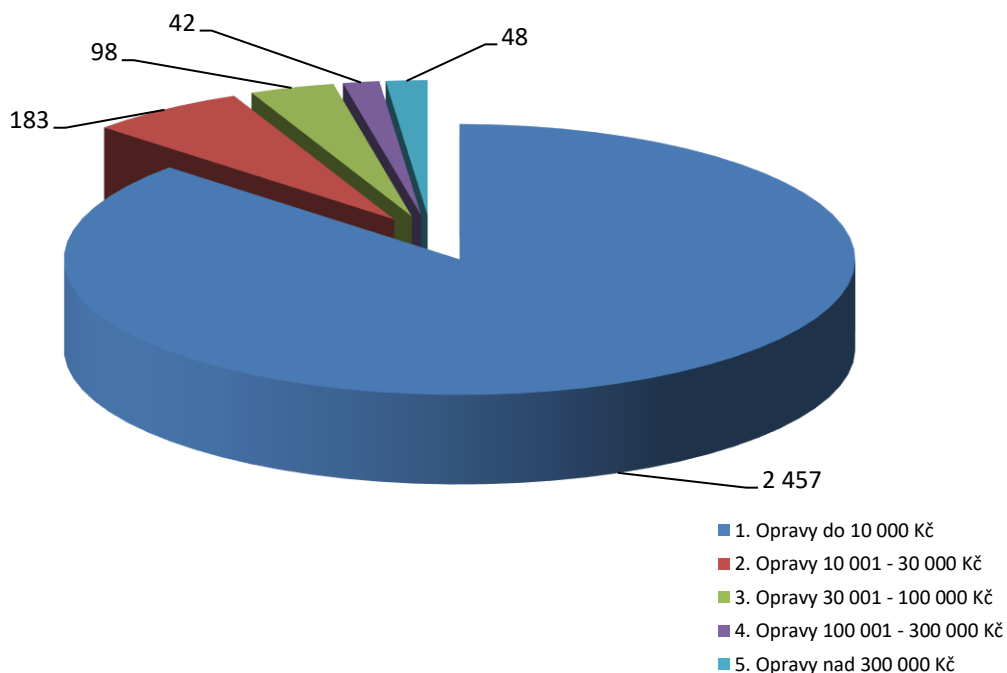
Po odfiltrování všech akcí, které nesouvisely s opravami společných částí domů (montáže E–ITN, drobné nákupy, veškeré revize a následné opravy, dohody, posudky, deratizace, akontace půjček a úvěrů, projekty, stavební dozory apod.) činila celková výše oprav hrazených z DZOI 70 689 314 Kč, počet oprav byl 2 828.

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 nejvíce podílely.

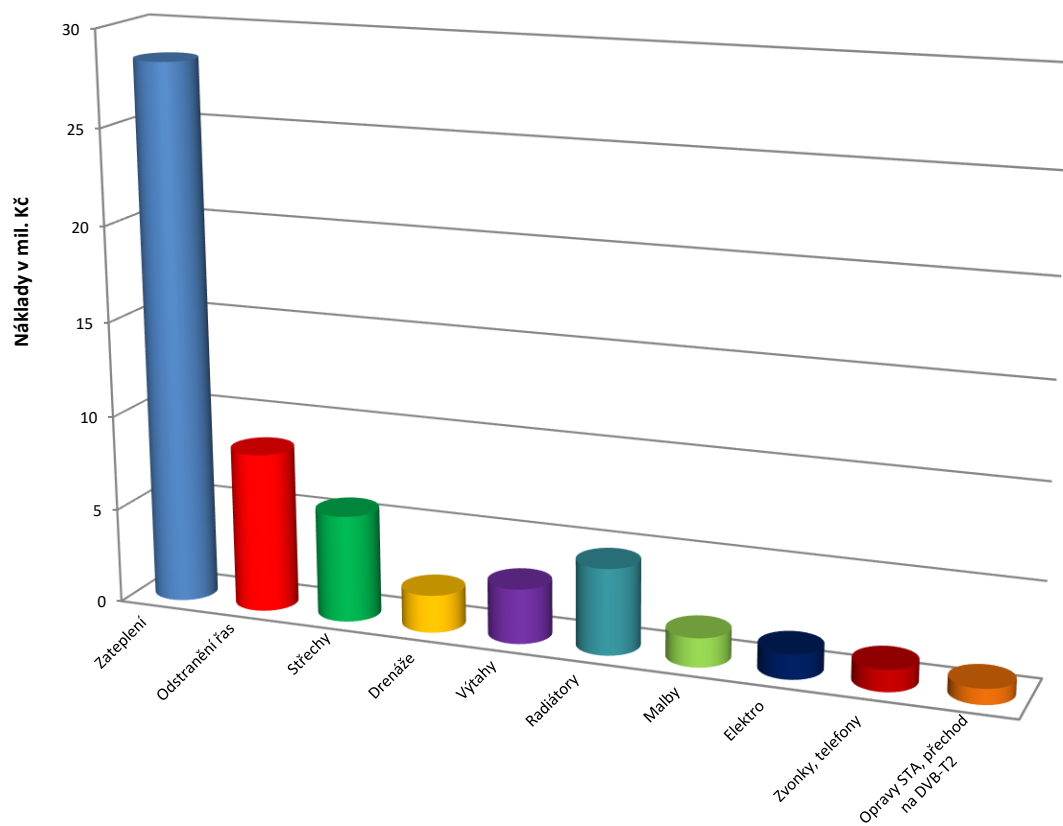
Rozdělení oprav roku 2019 podle výše čerpání



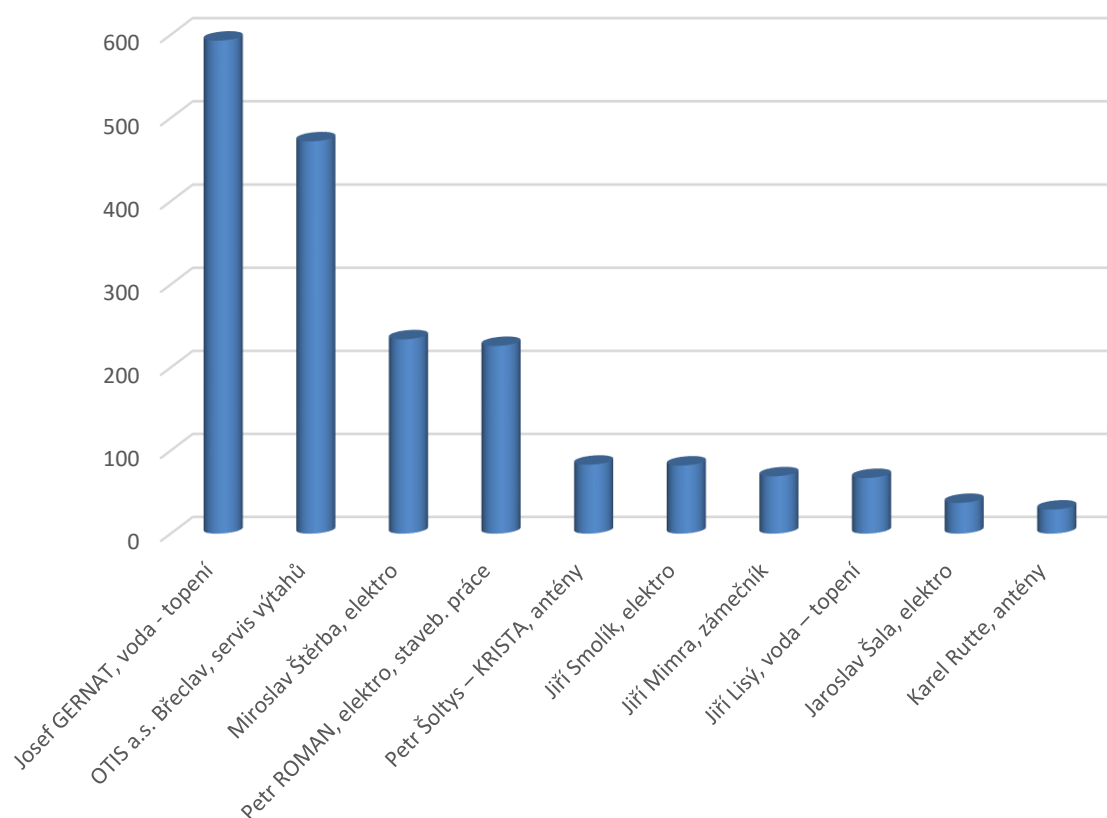
Rozdělení oprav v roce 2019 podle počtu



Výše čerpání DZOI za jednotlivé druhy oprav v roce 2019



Pořadí firem podle počtu akcí v roce 2019



Pořadí firem v počtu akcí se prakticky nemění již několik let, stejně tak počet akcí. Je to dáno neměnným charakterem běžné drobné údržby. Díky přechodu na nový formát televizního vysílání se nám v první desítce objevily hned dvě firmy, zabývající se společnou anténou. Celkem v roce 2019 pro OSBD Česká Lípa pracovalo 130 různých dodavatelů prací a služeb. Rok 2019 nebyl v rámci oprav ničím výjimečný, nejvíce prostředků jsme investovali jako vždy do zateplení domů. Tak, jako skončily plošné výměny oken, se naopak objevilo odstraňování řas a nátěry zateplených fasád a stalo se druhým nejnákladnějším typem oprav. Následují tradičně generální opravy střech, plošné výměny radiátorů, servis výtahů (hlavně díky postupné výměně pohonů), malby společných prostor apod. Nově a mimořádně se investuje více prostředků do úpravy systémů společné televizní antény (STA) z důvodu přechodu na nový typ digitálního vysílání. Tím se poprvé tato práce dostala těsně do první desítky z hlediska nákladů. Celá akce měla skončit v pololetí roku 2020, díky mimořádným okolnostem se však odkládá na neurčito.

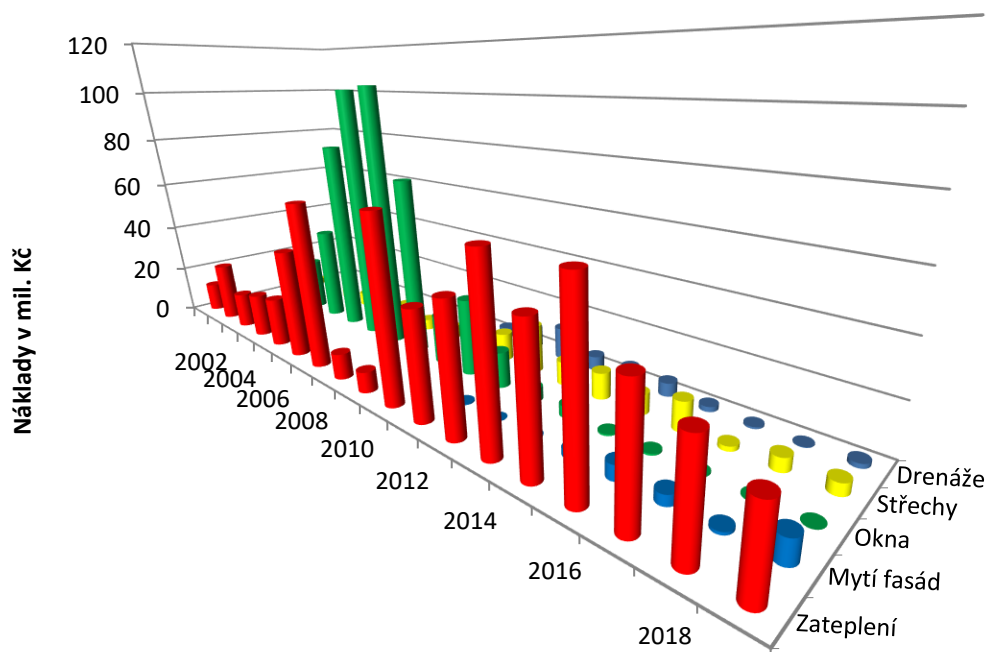
Vývoj velkých oprav domů

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

Rok Celkem	Zateplení		Odstraňování řas, nátěry fasád		Okna		Zateplené střechy		Drenáže	
	poč.	náklad	poč.	náklad	poč.	náklad	poč.	náklad	poč.	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
2018	12	37,16	1	1,01	1	0,32	5	5,07	1	0,26
2019	8	28,31	5	8,4	0	0	4	4,4	2	1,65
Celkem	287	661,68	20	22,07	462	502,29	162	122,53	81	46,86

Z tabulky lze vyčíst různá období z hlediska potřeb domů. Máme za sebou období výměn oken, zateplování domů, oprav spodních izolací domů. Lehce stoupající trend vykazuje mytí a ochranné nátěry zateplených fasád. V první vlně se odstraňováním řas zabývaly spíše firmy, zaměřené na nátěry, nyní se na tento typ prací zaměřily i výrobci zateplovacích systémů. Díky tomu vznikly specializované postupy a materiály a prodloužila se doba poskytovaných záruk. Pokud ze všech grafů a tabulek lze vyčíst snižující se množství oprav a nákladů na ně, je to způsobeno také postupným vznikem společenství vlastníků z původně družstevních domů. Ty totiž nejsou v roční evidenci již zachyceny.

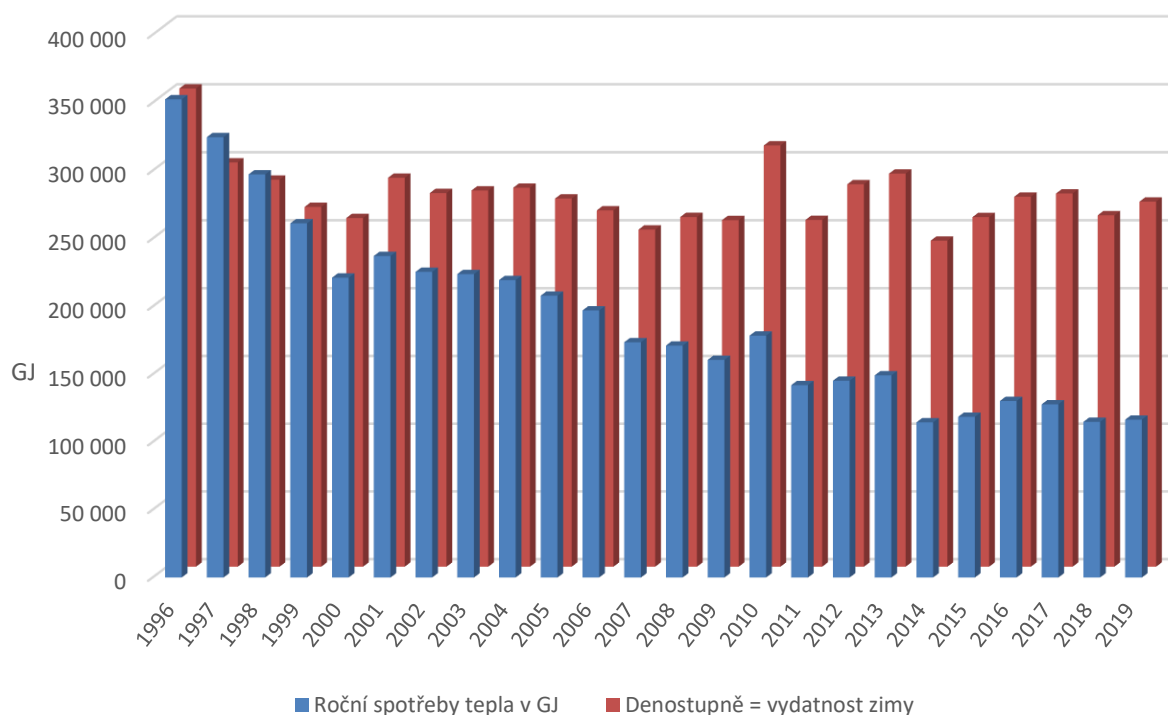
Vývoj celkových nákladů na velké opravy v letech 2002-2019



Spotřeba tepla u domů na centrálním zdroji tepla

Z hlediska vydatnosti zimy patřil rok 2019 k těm lehce podprůměrným. Spotřeba tepla na vytápění se drží někde mezi 0,24 až 0,27 GJ/m² vytápěné plochy, což je velmi nízké číslo. Bez dalších nákladných opatření typu rekuperace vzduchu, trojitá okna, bezkontaktní zateplovací systém apod. už o spotřebě tepla nejvíce rozhoduje vydatnost zimy a chování lidí. 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 - 2019



Ceny tepla v roce 2019

Do našich domů dodává centrální teplo celkem 8 různých dodavatelů. V roce 2019 došlo u většiny dodavatelů ke zvýšení cen tepla vlivem zvyšování mezd, zdražování energií a méně vydatné zimy. Pro rok 2020 se kalkulované ceny lehce snižují, rozhodne však vydatnost zimy a ceny energií.

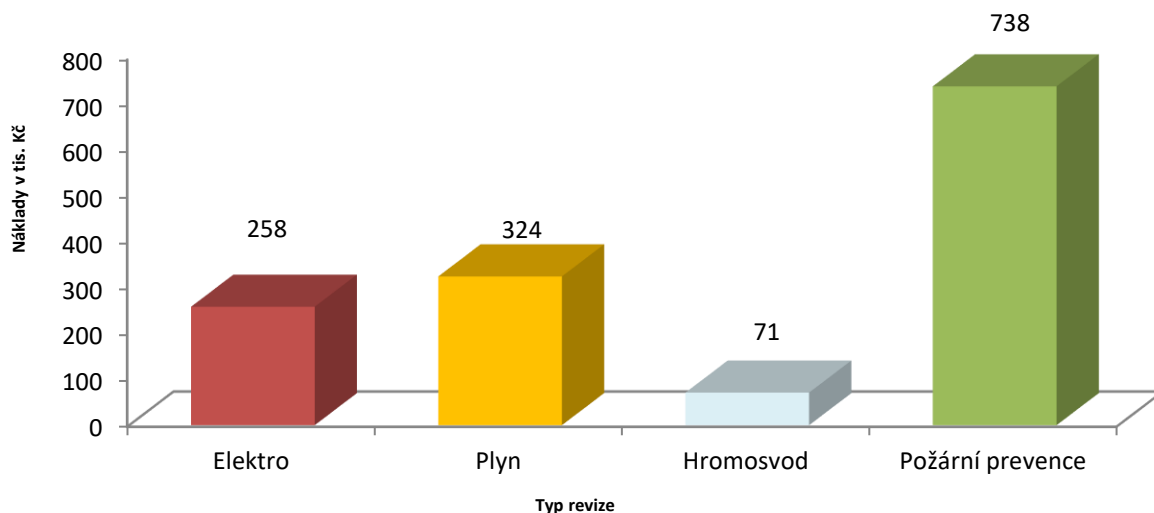
Ceny tepla v Kč/GJ v jednotlivých letech a lokalitách:

Obec	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Odhad 2020
Nový Bor	588	595	619	647	613	664	637	614	535	535	588	561
Česká Lípa	611	600	596	684	680	746	739	703	651	646	669	645
Stráž p. R.	594	553	598	640	634	660	649	588	592	562	620	631
Mimoň	504	518	531	556	578	584	591	597	597	599	636	609
Zákupy	602	564	628	651	648	666	693	651	598	598	598	572
Dubá	616	618	591	675	662	673	613	604	558	581	613	593
Doksy	883	670	654	767	705	804	738	694	616	620	618	616
Kamenický Šenov	536	452	408	508	507	534	469	351	336	413	431	386

Povinné revize

Celkové náklady za povinné revize v roce 2019 činily 1,39 mil. Kč za 514 revizí. V tomto součtu nejsou zahrnuty prohlídky výtahů a komínů ani následné odstraňování závad. Samotné odstraňování závad z těchto revizí stojí naše domy dalších více jak 0,5 mil Kč.

Náklady za povinné revize v roce 2019



Požární ochrana

Požární ochrana v našich domech a v domech společenství vlastníků v naší správě se skládá z několika oblastí kontrol a prevence. Jde o kontroly ručních hasicích přístrojů, kontroly hydrantů a suševodů, kontroly požárních uzávěrů dveří, kontroly přirozeného odvětrávání a konečně preventivní požární prohlídky.

Rok 2019 byl prvním celým rokem, kdy všechny tyto kontroly byly sloučeny do jedné požární kontroly a jedné písemné zprávy.

Požární ochrana v číslech: v loňském roce bylo provedeno celkem 368 komplexních požárních kontrol na 213 domech družstva a 155 domech SVJ. Celkem jsme do kontrol požární techniky a do preventivních požárních prohlídek investovali (včetně SVJ v naší správě) za loňský rok 1 098 017 Kč. V této částce nejsou zahrnuty náklady za odstranění zjištěných vad a za opravy požární techniky.

Od začátku roku došlo k 11 nahlášeným případům odcizení hasební techniky v hodnotě 17 951 Kč. Proti roku 2018 jde o nárůst (loni 5 případů), ale i tak se počet krádeží proti minulosti díky značení proudnic a hadic výrazně snížil. Všechny samosprávy jsou proti krádeži pojištěny, spoluúčast činí 100 Kč za jednu pojistnou událost, plnění pojišťovny tedy bylo 16 851 Kč.

Za rok 2019 bylo hlášeno 7 výjezdů (zásahů) Hasičského záchranného sboru do pěti domů družstva a dvou SVJ v naší správě. Všechny případy byly zaviněny uživateli bytů, škody na společných částech domů hradila pojišťovna. Šlo naštěstí vždy o drobná zahoření bez větších škod či ohrožení zdraví.

V loňském roce proběhly požární kontroly ze strany HZS Libereckého kraje na šesti samosprávách a na čtyřech společenstvích vlastníků. Na jedné samosprávě a jednom SVJ nám zástupce HZS vyměřil pokuty v celkové výši 1 500 Kč. Důvodem byly předměty v únikových cestách (obrázky, botník, květiny), ručně zablokovávané protipožární dveře na chodbě a nevhodně zavěšené ruční hasicí přístroje.

Výstavba čističek odpadních vod (ČOV)

Součástí vlastnictví a správy bytových domů je kromě velkých panelových domů ve městech i velká část vesnických malobytovek. Ty byly postavené většinou svépomocí nebo jako součást zemědělské či podnikové stabilizační výstavby a v 80. letech povinně přiřazené do našeho družstva. S těmito domy přišly i různé technické problémy, např. odkanalizování. Většina z domů byla totiž připojena na septiky v majetku státu s přepadem do místních vodotečí. Kde to bylo možné, provedli jsme přepojení na obecní kanalizaci, v ostatních případech postupně budujeme ČOV.

V roce 2019 jsme vybudovali dvě ČOV pro 5 domů ve Stružnici (39 bytů) a zahájili výstavbu ČOV v Chlumu pro 5 domů (20 bytů) a ČOV v Dřevčicích pro 2 domy (24 bytů). Ty byly dokončeny v březnu 2020. Součástí akcí byla i nová dešťová a splašková kanalizace od domů k nové ČOV a likvidace původních septiků. Celkové náklady na všechny čtyři ČOV činily 6 485 677 Kč, tedy v průměru 78 140 Kč na byt. Všem domům jsme poskytli možnost bezúročného šestiletého splátky.

Záměry družstva v roce 2020

Počátkem roku 2020 byly úkoly zcela jasné – zahájit každoroční sezónu zateplovacích prací, generálních oprav střech, odstraňování řas a dalších velkých oprav. Než jsme však stihli vytvořit a zveřejnit výzvy pro zájemce o tyto práce, změnila se dramaticky situace. Z důvodu virové nákazy byl vyhlášen nouzový stav, de facto zákaz vycházení, čímž se v první vlně velmi zkomplikoval průběh výběrových řízení. Jako domino efekt přišla v druhé vlně na realizační firmy materiálová a pracovní nouze, protože vlivem zavřených hranic a nefungujících výroben jim chybí materiál a zahraniční pracovníci.

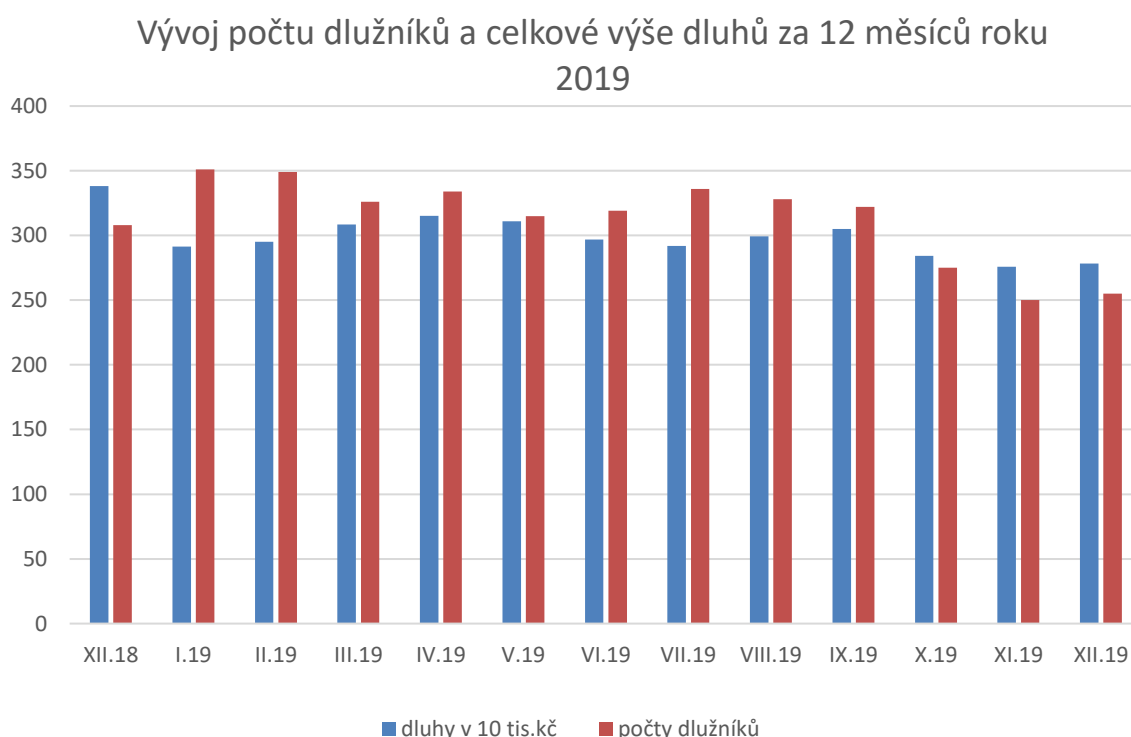
V oblasti přechodu na nový formát vysílání, který měl skončit v pololetí roku 2020, se stát rozhodl pozastavit vypínání původního formátu a přechodových multiplexů, aby neohrozil informovanost občanů, zejména těch starších.

V období vzniku výroční zprávy je proto velmi těžké odhadovat možnosti pro rok 2020.

Ekonomický úsek

Vývoj dluhů a počtu dlužníků na domech ve vlastnictví a správě OSBD Česká Lípa v roce 2019 má podobný obraz jako v letech minulých. Rok 2019 byl však specifický vzhledem k prozatím nejvyššímu počtu nově vzniklých SVJ z našich samospráv v průběhu roku. Celkem jich vzniklo 21. Navíc se jednalo o samosprávy s velkým počtem bytů, např. s. 111 se 184 byty, s. 218 s 96 byty, s. 279 s 94 byty. Tento faktor nutně ovlivnil sledované položky ve třech skupinách, což jsou domy ve vlastnictví OSBD (naše samosprávy), vlastníci na našich samosprávách a SVJ vzniklá z našich bývalých samospráv.

Obě položky v tabulkách i grafu jsou pro názornost porovnávány s prosincem roku 2018.



Porovnání počtu dlužníků a výše dluhů v jednotlivých pásmech na domech OSBD

OSBD	Nájemné k	31.12.2018	Nájemné k	31.12.2019	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	-8,555	77	-9,645	3	-1,090
-2000<=S<-500	26	-29,646	26	-31,395	0	-1,749
-5000<=S<-2000	102	-355,875	68	-239,810	-34	116,065
-15000<=S<-5000	59	-461,923	45	-360,377	-14	101,545
-30000<=S<-15000	16	-348,131	13	-287,177	-3	60,954
S<-30000	31	-2178,241	26	-1853,873	-5	324,368
celkem dluhy	308	-3382,370	255	-2782,277	-53	600,093

Z tabulky je patrný výrazný pokles dluhů i počtu dlužníků na našich samosprávách. Dluhy se snížily o 600 tis. Kč a počet dlužníků o 53. Na konci roku 2019 činil dluh na jednoho dlužníka na samosprávách OSBD cca 10 900 Kč, z toho na vlastníka 13 800 Kč.

Porovnání počtu dlužníků a výše dluhů v jednotlivých pásmech na domech SVJ vzniklých z bývalých samospráv OSBD

SVJ-Býv.samopr.	Nájemné k	31.12.2018	Nájemné k	31.12.2019	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	-0,706	51	-5,062	31	-4,356
-2000<=S<-500	3	-4,325	14	-18,504	11	-14,179
-5000<=S<-2000	23	-85,631	37	-132,669	14	-47,038
-15000<=S<-5000	16	-139,300	17	-138,405	1	0,895
-30000<=S<-15000	5	-106,110	5	-97,152	0	8,958
S<-30000	6	-422,678	6	-382,731	0	39,947
celkem dluhy	73	-758,750	130	-774,523	57	-15,773

Porovnání počtu dlužníků a výše dluhů v jednotlivých pásmech na domech SVJ tzv. cizích

SVJ-CIZÍ	Nájemné k	31.12.2018	Nájemné k	31.12.2019	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	24	-2,099	21	-2,090	-3	0,009
-2000<=S<-500	10	-12,683	6	-6,934	-4	5,749
-5000<=S<-2000	19	-63,639	13	-47,035	-6	16,604
-15000<=S<-5000	12	-96,490	11	-76,768	-1	19,722
-30000<=S<-15000	3	-70,412	5	-109,340	2	-38,928
S<-30000	9	-1123,298	10	-1191,386	1	-68,087
celkem dluhy	77	-1368,621	66	-1433,552	-11	-64,931

Ve všech společenstvích vlastníků ve správě OSBD Česká Lípa bylo na konci roku 2019 celkem 196 dlužníků. Jejich průměrná zadluženost poklesla v průběhu roku 2019 o téměř 3000 Kč.

Ve společenstvích vlastníků vzniklých z našich bývalých samospráv se počet dlužníků zvýšil o 57, a to ve skupinách nejnižších dluhů. Ve společenstvích vlastníků tzv. „cizích“, se počet dlužníků snížil o 11, výše dluhů se však o 65 tis. Kč zvýšila. Tyto údaje jsou ovlivněny různými faktory, především již zmíněným vznikem většího počtu SVJ, počtem dlužníků s vysokými dluhy na jednotlivých domech a úspěšností vymáhání těchto dluhů.

Nebytové prostory ve vlastnictví OSBD Česká Lípa byly získány 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.

V České Lípě nadále trvá pronájem celého objektu včetně pozemku na adrese Barvířská 1607 Československé obchodní bance a.s., který je uzavřen na dobu určitou do 30. 11. 2023. Dům pro nebytové účely na adrese Lužická 1076 je pronajat firmě Vratislav Budský Artix. Probíhá přípravná fáze přestavby tří dlouhodobě neobsazených nebytových prostor na 8 bytů v ulici Pražská, lokalita Lada. V současné době je přerušeno stavební řízení z důvodu žádosti o výjimku na zajištění parkování. Stavební úřad se vyjádří do června 2020. V průběhu roku 2019 došlo k přestavbě uvolněného nebytového prostoru v ul. Pražská a následně k dlouhodobému pronájmu firmě Otis a.s.

V Novém Boru jsou všechny nebytové prostory obsazené.

V souladu se smluvními podmínkami byla v roce 2019 uplatněna valorizace nájmu ve výši roční inflace.

Úsek právní a správní

Tento úsek je zajímavý svou rozmanitostí, neboť se zde prolínají různé činnosti týkající se správy družstva i společenství vlastníků. Jednou z agend tohoto úseku je bytové oddělení neboli členská evidence. Zde se uskutečňují převody družstevních podílů mezi členy družstva, změny vlastnických a užívacích práv, schvalování podnámů či samotná evidence bydlících a spolubydlících osob. Na tomto oddělení máme dvě pracovnice, které mimo výše uvedený výčet činností poskytují také odpovědi různým exekutorům, notářům, insolvenčním správcům, soudům, policii a dalším správním orgánům na dotazy týkající se členství v družstvu a majetkové účasti v něm. S účinností od 1. 1. 2019 byl v našem družstvu zaveden členský příspěvek ve výši 120 Kč ročně. Současně (díky novele zákona) došlo k založení většího počtu společenství vlastníků s právní subjektivitou (viz níže). Obě tyto skutečnosti ovlivnily vyšší počet ukončení členství v našem družstvu, a to buď dohodou nebo vystoupením. Jakmile je totiž založeno společenství vlastníků jako právnická osoba, tak vlastníci bytů zde mají automaticky (ze zákona) své členství. Proto následně již členství v družstvu nepokládají za důležité, a tak jej často ukončují. Tito vlastníci ovšem i nadále zůstávají ve správě našeho družstva. V roce 2019 tak bylo ukončeno členství u 441 případů, což je o 269 více, nežli v roce 2018.

Statistika bytového oddělení (členské evidence) za rok 2019:

počet převodů družstevního podílu:	237
počet výměn bytů:	0
počet schválených podnámů:	282
počet přidělených bytů:	3
počet změn vlastníků:	286
počet žádostí o součinnost exekutorů:	337
počet vydaných exekučních příkazů:	9

Vedle členské evidence zde máme další důležité oddělení pro samosprávy a společenství vlastníků. Je to referát o jednom zaměstnanci, který kontroluje, eviduje a archivuje všechny zápisy z členských a výborových schůzí, včetně zápisů všech spravovaných společenství vlastníků s právní subjektivitou. U domů, kde doposud nevzniklo společenství vlastníků jako právnická osoba současně organizuje zasedání shromáždění vlastníků. Mimo to referát eviduje veškeré funkcionáře jak družstva, tak i statutární orgány spravovaných společenství vlastníků. Poslední dobou se čím dál častěji setkáváme se situacemi, kdy ve společenství vlastníků není jednoduché sehnat adepty k výkonu funkce statutárního orgánu. Tato funkce totiž v sobě zahrnuje jak hmotněprávní, tak i trestněprávní odpovědnost. Současně při výkonu funkce vyžaduje nezbytnou loajalitu, potřebné znalosti a pečlivost, nemluvě o časové flexibilitě zvoleného funkcionáře. Z tohoto důvodu byla představenstvem našeho družstva přijata směrnice o ustanovení domovníka, kde tuto funkci již může nově zastávat i naše družstvo. Na konci roku 2019 vykonáváme funkci předsedy u 20 společenství vlastníků a v jednom případě jsme členem výboru společenství vlastníků.

Statistika samosprávy a shromáždění vlastníků za rok 2019:

počet domů kde proběhla členská schůze:	184
počet odevzdaných zápisů z čl. schůzí:	260
počet domů kde proběhla výborová schůze:	41
počet odevzdaných zápisů z výborové schůze:	53
počet domů kde proběhlo shromáždění vlastníků:	276
počet odevzdaných zápisů ze shromáždění vlastníků:	342

OSBD Česká Lípa umožňuje převody bytů do osobního vlastnictví i nad rámec zákona, a proto zde máme referát zabývající se touto problematikou. Převody jsou uskutečňovány na základě písemných žádostí, které byly družstvu doručeny buď v zákonném termínu (tzn. podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů) nebo nad rámec zákona (tzn. podle čl. 12 písm. m. Stanov OSBD Česká Lípa). Mimo tyto dva způsoby zde také evidujeme žádosti od žadatelů, kteří prozatím nemají své vlastní bydlení. K získání bytu totiž potřebují hypoteční úvěr, který jim může být poskytnut na základě našeho prohlášení o tom, že tento družstevní byt žadateli do roka převedeme. Bankovní institut si zde následně zřídí smluvní zástavní právo k zajištění své pohledávky. Referát převodů bytů je zastoupen jedním zaměstnancem, který současně zajišťuje i převody pozemků a vestavěných garáží. V letošním roce se nám podařilo bezúplatně převést poslední nevyporádané parcely pod domy ve Cvikově. Tyto parcely jsme převedli do osobního vlastnictví oprávněným spoluvlastníkům předmětných domů. Tím, že se převádějí byty do osobního vlastnictví, nám vznikají nová společenství vlastníků s právní subjektivitou. Díky novele zákona jsme v posledních dvou letech založili nejvíce společenství vlastníků v historii našeho družstva. V roce 2019 jsme provedli delimitaci (tzn. účetní vyčlenění) 21 společenství vlastníků s právní subjektivitou s 1009 bytovými jednotkami.

Statistika převodů bytů do vlastnictví za rok 2019:

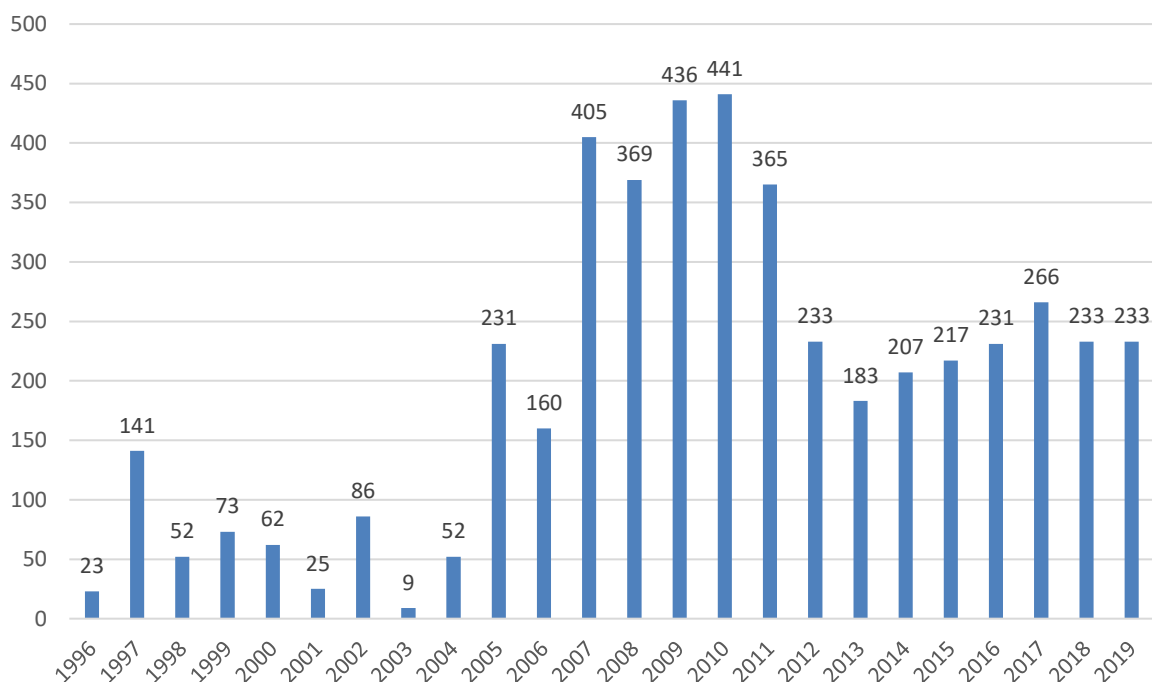
počet převedených byt. jednotek:	233
počet převedených garáží:	1
počet převedených pozemků tvořících jeden funkční celek (PTJFC)	8
počet delimitovaných (účetně oddělených) společenství vlastníků:	21 (1009 bj)

Posledním důležitým referátem tohoto úseku je právní oddělení našeho družstva. Zde máme dva zaměstnance, kteří se především zabývají vymáháním pohledávek po lhůtě splatnosti, kde také osobně zastupují družstvo před soudy a dalšími správními orgány. Zde je důležité vědět, že díky kvalitnímu způsobu upomínání a dobré spolupráci s ekonomickým úsekem se nám podařilo udržet výši dluhů na nejnižší možné hranici posledních let. Za tento uspokojivý stav samozřejmě může i současná dobrá ekonomická situace v našem kraji. Referát se mimo výše uvedené zabývá také prací s insolvenčními dlužníky. Insolvenční řízení zaznamenalo v roce 2019 dvě rozsáhlé novely insolvenčního zákona na které jsme pohotově zareagovali k zajištění našich pohledávek. Právní oddělení se současně účastní soudních dražeb a výkonů rozhodnutí, které mohou skončit i vyklizením bytu. Pokud dojde k vyklizení družstevního bytu, pak celý proces vyklizení řídí soudní vykonavatel za asistence policie, vyklízecí firmy a zaměstnance právního oddělení. Poslední důležitou agendou tohoto referátu je vyřizování žádostí a stížností. Stížnosti se týkají nejčastěji porušování občanského soužití jako je nadměrný hluk či zápach v bytě, nedovolené užívání společných prostor nebo neprovádění úklidu v domě.

Statistika právního oddělení za rok 2019:

počet výstrah před vyloučením:	11
počet odeslaných platebních rozkazů:	47
počet soudních jednání:	31
počet vyklizených bytů:	2
počet návrhů na výkon rozhodnutí:	16
počet přihlášených insolvencí:	4
počet řešených stížností:	62

Počet převedených bytů do os. vlastnictví



Vyřizování pojistných událostí v roce 2019

V roce 2019 bylo pojišťovnou Kooperativa a.s. vyřízeno 102 pojistných událostí, z toho 3 škody byly uzavřeny pojišťovnou bez plnění. Z celkového počtu výše uvedených pojistných událostí bylo správou družstva vyřízeno 38 škod pro námi spravovaná Společenství vlastníků s právní subjektivitou a výše zaslání plnění byla v částce 420 762 Kč, smluvní spoluúčast činila 5 500 Kč. Celková výše obdrženého plnění za všechny pojistné události, na základě námi dodaných podkladů, činila za rok 2019 částku 963 030 Kč. Smluvní spoluúčast z těchto pojistných událostí byla vyčíslena na 14 200 Kč.

Vyřizování stížností a žádostí

Za období roku 2019 bylo na družstvo doručeno celkem 98 písemných podání od uživatelů bytů ve správě družstva. Počet stížností se oproti roku 2018 snížil o 40 a dosáhl čísla 70. Žádosti bylo představenstvem družstva projednáno 28, což je o 5 více než v roce 2018. Na všechna podání bylo písemně odpovězeno, nebo byla řešena přímo na domě pracovníky právního oddělení. Průměrná doba vyřízení podání činila cca 22 dní. Nejčastějším důvodem pro napsání stížnosti bylo narušování občanského soužití (hlasitá hudba, rušení nočního klidu, dupání, křik, arogance, naschvály, vandalismus, vulgární chování), a to převážně u bytů s podnájemníky nebo nájemníky u vlastníků bytů. Těchto stížností bylo doručeno 62.

Celkem 8 stížností bylo opakovaných, a to na soužití mezi nájemníky. Na předsedu samosprávy a správu domu bylo celkem 6 stížností. Jedna stížnost se také týkala zvýšení záloh na vodné a stočné. Též byla jedna stížnost na nesprávný postup OSBD při řešení stížnosti. Obě tyto stížnosti byly neoprávněné. Celkem 65 stížností bylo oprávněných a 5 stížností neoprávněných. Žádosti se týkaly především obnovení členství, nájemní smlouvy a prominutí poplatků z prodlení. Představenstvo předložené žádosti projednalo a v 17 případech žádosti vyhovělo zcela, částečně bylo vyhověno jedné žádosti a jedna byla odložena z důvodu trvání dědického řízení.

Zaměstnanecká politika

Družstvo při naplňování zaměstnanecké a sociální politiky vycházelo a plnilo ustanovení kolektivní smlouvy uzavřené na rok 2019. Mzdy k 1. 1. 2019 byly valorizovány o 5 % plošně. V souladu s Kolektivní smlouvou na rok 2019 byly vyplaceny nadstavbové složky mzdy a odměny při životních výročí. Zaměstnavatel rovněž v roce 2019 přispěl zaměstnancům na životní kapitálové pojištění částkou 73 550 Kč. Stejně jako v předchozích letech byl v roce 2019 sociální fond rozdělen podle směrnice o čerpání sociálního fondu. Zaměstnancům byly na účty SF převedeny finanční prostředky, ze kterých si jednotlivci čerpali finanční výdaje podle zásad použití sociálního fondu. Sociální fond je tvořen přídělem z čistého zisku a o výši přídělu každoročně rozhoduje shromáždění delegátů. Ze zisku roku 2018 byla do sociálního fondu přidělena pro rok 2019 částka 497 tis. Kč. Zaměstnavatel poskytl všem zaměstnancům dovolenou v délce 28 pracovních dnů. Také v roce 2019 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 390 034 Kč. Dále přispěl zaměstnancům při příležitosti pracovních výročí dle kolektivní smlouvy mimořádný příspěvek do penzijního pojištění zaměstnance. Počet zaměstnanců činil 33 zaměstnanců v THP profesi. Na dohodu o práci konanou mimo pracovní poměr byla uzavřena DPČ s pověřenou osobou v oblasti GDPR.

Struktura zaměstnanců OSBD Česká Lípa k 31. 12. 2019

M U Ž I	Ž E N Y	C E L K E M
7	27	34+1 DPČ

Mzdové náklady (tis. Kč)

Plán	Čerpání	%
12 720	12 705	99,88

Za rok 2019 bylo v pracovní neschopnosti (PN) 12 zaměstnanců a zameškali 411 pracovních dnů. Náhrady podle kolektivní smlouvy (první 3 dny PN) činily 40 181 Kč, podle zákona (prvních 14 dnů PN) 62 161 Kč. Náhrady za zákonné volno zaměstnanců činily 227 370 Kč.

Hospodaření družstva za rok 2019

Dlouhodobý nehmotný majetek, stav k 31. 12. 2019 3 361 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 3 343 tis. Kč. Zařazen byl majetek v hodnotě 18 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek

Stavby odpisované, stav k 31. 12. 2019 47 198 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 2019 došlo k zařazení technického zhodnocení ve výši nebytového prostoru k pronájmu firmě Otis a.s.

Stavby družstevní, stav k 31. 12. 2019 822 546 tis. Kč

Jedná se o bytové domy a garáže na samosprávách. Převody bytů do vlastnictví členů družstva za rok 2019 a následné vyvedení hodnoty bytů z majetku činilo 42 678 tis. Kč.

Movitý majetek, stav k 31. 12. 2019 17 974 tis. Kč

Jedná se o veškerý hmotný majetek správy i samospráv vyjma staveb. Na počátku roku byl stav tohoto majetku 17 680 tis. Kč. Pořízen byl movitý majetek za 661 tis. Kč (418 tis. Kč na správě, 243 tis. Kč na samosprávách) a vyřazen, prodán či zlikvidován za 367 tis. Kč (366 tis. Kč na správě, 1 tis. Kč na samosprávách).

Pozemky, stav k 31. 12. 2019 13 982 tis. Kč

Evidujeme pozemky získané bezúplatně a koupí. Na počátku roku 2019 mělo družstvo ve vlastnictví pozemky v hodnotě 14 939 tis. Kč. S převody bytů do vlastnictví členů byly převedeny pozemky v hodnotě 957 tis. Kč.

Stav finančních prostředků družstva

REKAPITULACE	01.01.2019	31.12.2019
Pokladna - hotovost	63 238,00	78 580,00
Ceniny	310 458,00	349 612,00
ČSOB a.s.	116 764 648,22	82 525 149,01
ČS a.s.	1 122 862,25	1 098 277,14
Komerční banka a.s.	11 502 936,32	0,00
ČMSS a.s.	34 933 697,92	34 933 697,92
Celkem	164 697 840,71	118 985 316,07

Cenné papíry nakoupené a držené do splatnosti:		
CAPITOL-PROFILE:B938CZ	Nákup: 25.7.2019	5 000 000,00

Ostatní investice do CP

Investiční spolupráce a nákup směnky v 8/2018 a 5/2019:		
Arca Investments a.s.		40 000 000,00
Nákup akcií ČLT v 9/2018:		
Českolipské teplo a.s. 19,99% podíl		29 787 637,97

Aktiva u správců aktiv

Investice CP	01.01.2019	31.12.2019
ČS a.s. správce aktiv	60 546 507,59	64 312 472,82
ČSOB a.s. asset management	59 045 947,20	61 823 314,38

Stav dluhů na nájmu

OSBD	Nájemné k 31.12.2018		Nájemné k 31.12.2019		Porovnání	
	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0	74	-8,555	77	-9,645	3	-1,090
-2000<=S<-500	26	-29,646	26	-31,395	0	-1,749
-5000<=S<-2000	102	-355,875	68	-239,810	-34	116,065
-15000<=S<-5000	59	-461,923	45	-360,377	-14	101,545
-30000<=S<-15000	16	-348,131	13	-287,177	-3	60,954
S<-30000	31	-2178,241	26	-1853,873	-5	324,368
celkem dluhy	308	-3382,370	255	-2782,277	-53	600,093

Vývoj měsíčního předpisu úhrad v roce 2019

Období změny předpisu	01/2019	04/2019	07/2019	10/2019
předpis za OSBD	30,9 mil. Kč	30,9 mil. Kč	27,6 mil. Kč	28 mil. Kč

Vývoj výběru penále od roku 2015 do roku 2019

rok	2015	2016	2017	2018	2019
předepsané	2 710 698 Kč	3 092 051 Kč	3 391 172 Kč	2 046 176 Kč	2 302 575 Kč
vybrané	2 880 800 Kč	3 608 658 Kč	3 369 818 Kč	2 156 043 Kč	2 626 172 Kč

Stavy kapitálových fondů k 31. 12. 2019

Základní kapitál ZČV	7 592	tis. Kč
Fond družstevní výstavby	673 077	tis. Kč
Fond členských podílů	126 212	tis. Kč
Zdroje krytí pozemků od státu	11 477	tis. Kč
Sociální fond	360	tis. Kč
Ostatní fondy ze zisku	11 330	tis. Kč
Nerozdělený zisk	12 900	tis. Kč
Nedělitelný fond	18 205	tis. Kč

Výsledek hospodaření družstva za rok 2019

		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	146,2	0,1	2,7		281,4	430,5
502	spotřeba energie		1747,2			215,8	1963,0
503	spotřeba neskl. dodávek		1,9			41,3	43,2
511	opravy a udržování	46727,4	1104,6			310,6	48142,7
512	cestovné		38,1			4,5	42,6
513	náklady na reprezentaci			36,7		12,8	49,5
518	ostatní služby	1390,0	29,5	61,9		2130,0	3611,4
521	mzdové prostředky	7469,8	761,1	133,0		12705,0	21068,8
523	odměny voleným orgánům	348,3		824,4			1172,7
524	zákonné soc. a zdr. pojištění	78,0	204,5	189,0		4425,7	4897,2
525	ostatní soc. příspěvky		14,3			612,8	627,0
527	příspěvky na stravné zaměstn.		23,0			430,8	453,9
531	silniční daň		1,1			9,0	10,1
532	daně z nemovitosti	2970,2	14,3			17,5	3002,1
538	ostatní daně a poplatky	3,3	5,0			56,1	64,4
540	jiné prov. výnosy SVJ					799,1	799,1
541	zůst.cena prod.majetku						0,0
543	dary						0,0
545	placené penále	0,5					0,5
546	odpis nedob. pohl.						0,0
547	mim. provozní náklady	14,7	0,0			0,0	14,8
548	pojištění a ost. provozní nákl.	1359,2	6,1			695,8	2061,1
551	odpisy	477,4	686,4	5,5		1459,2	2628,5
559	tvorba opravných položek					-271,9	-271,9
562	placené úroky	3214,7					3214,7
564	náklady přecenění CP				44,2		44,2
566	náklady z prodeje CP				53256,2		53256,2
568	ostatní finanční nákl.	3715,7	15,7	16,5	282,8	203,2	4233,8
574	tvorba rez. anuita	27,7					27,7
579	opr. pol. dluhopisy						0,0
582	manka a škody						0,0
588	aktivace kotelny		-1940,8				-1940,8
591	daň z příjmu práv. osoby						0,0
599	vnitropodnikové náklady	13369,9	70,6				13440,4
5*	Celkem náklady	81313,1	2782,7	1269,9	53583,2	24138,6	163087,5
	výnosy - účt.třída 6						
účet	druh výnosů						
602	tržby za služby	30971,3	269,1			7447,3	38687,8
640	jiné prov. výnosy SVJ					799,1	799,1
641	výnosy z vyř. DHM, aktivace kot	4,2				27,0	31,2
644	přijaté penále od obyvatel	5,8				2315,1	2320,8
646	výnosy z odpisu pohl.						0,0
648	pronájmy, popl. za přev. a ost.	50112,7	4104,5			1605,7	55822,9
662	úroky z úložek				2098,8	1754,6	3853,4
664	výnosy z přecenění CP				3697,4		3697,4
665	výnosy z dl. fin. majetku				2398,9		2398,9
666	výnosy z prodeje CP				56145,9		56145,9
668	přijaté fin. poplatky	920,5	0,0		58,4	0,0	978,9
674	zúčt. rez. anuita						0,0
6991*	revize plynu, popl.projekt		357,5				357,5
6993*	ost. vnitro výkony, půjčky					2006,0	2006,0
6994*	správní poplatek					11076,9	11076,9
6*	Celkem příjmy	82014,6	4731,2	0,0	64399,4	27031,6	178176,8
	Hosp. výsledek = zisk	701,5	1948,5	-1269,9	10816,2	2893,0	15089,3

Rekapitulace hospodářského výsledku (HV) za rok 2019

Název	stř.	náklady	výnosy	HV
Nebyty Česká Lípa	93**	720 750	416 842	-303 908
Nebyty Nový Bor	94**	228 613	275 170	46 557
Nová budova - banka	991	630 108	2 101 350	1 471 241
Nebyty Lužická CL	9904	22 374	176 127	153 753
Revize plynu	950	607 985	612 259	4 273
Stř. převodu bytů a garáží	980	281 950	858 496	576 546
Středisko přefakturací	999	220 056	220 056	0
Mezisosoučet stř.ost.hosp.		2 711 837	4 660 299	1 948 462
Správa	990	24 138 592	24 307 905	169 313
Středisko úroků a půjček	992		2 723 672	2 723 672
Mezisosoučet Správy		24 138 592	27 031 577	2 892 985
CP do splatnosti	9921	50 000	1 906 312	1 856 312
správa aktiv ČS	9922	22 357 564	26 123 529	3 765 965
správa aktiv ČSOB	9923	31 175 678	33 970 616	2 794 938
ČLT - dividenda	9924		2 398 936	2 398 936
Mezisosoučet investice		53 583 242	64 399 393	10 816 151
Kontrolní komise	993	183 254		-183 254
Představenstvo	994	870 873		-870 873
Shromáždění delegátů	996	215 730		-215 730
Mezisosoučet vol.orgánů		1 269 857	0	-1 269 857
Celkový mezisosoučet		81 703 529	96 091 269	14 387 741
Bytová střediska	101-8999	81 312 488	82 014 586	702 099
Kotelny		2 011 704	2 011 704	0,00
Celkem za OSBD		163 016 016	178 105 856	15 089 840
Dan z příjmu vypočtená daňovým poradcem				2 746 420
Čistý zisk po zdanění				12 343 420
Nerozdělený zisk z předchozích let na hospodaření správy				12 900 270

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, převodů bytů a garáží do vlastnictví). HV za tuto skupinu středisek činí **1 948 462 Kč**. V lokalitě Lada se podařilo obsadit jeden nebytový prostor firmou OTIS a.s. Předtím bylo nutné tyto prostory zrekonstruovat. Nájem je uzavřen na dobu neurčitou se sankcí, pokud by došlo k ukončení nájmu ze strany nájemce do konce roku 2027. Nadále jsou tak tři nebytové prostory neobsazené a celkový výnos z pronájmů je tedy menší.

Druhý blok spolu tvoří středisko správy družstva a středisko úroků. Správa družstva skončila rok 2019 se ziskem ve výši **169 313 Kč**. Ve výsledku správy byl plánován zisk ve výši 46 tis. Kč a skutečnost je lepší o 123 tis. Kč. Ve výsledku střediska úroků a půjček jsou úrokové výnosy účtů u bank a bonusového vkladu ČMSS (524 000 Kč) a 50 % výnosů z vnitrodružstevních půjček (969 102 Kč) celkem ve výši 2 723 672 Kč. HV za druhý blok činí **2 892 985 Kč**.

Třetí blok rekapituluje výsledky investic do cenných papírů (CP). Ty jsou rozděleny do čtyř samostatných investičních středisek. Středisko 9921 jsou investice do CP držných do splatnosti. Středisko 9922 vykazuje výsledky investic provedených správcem aktiv České

spořitelny a. s. Třetí středisko 9923 zobrazuje investice provedené správcem aktiv ČSOB a. s. Čtvrté středisko eviduje výnosy z držby akcionářského podílu v Českolipské teplárenské a.s. Celkově investice do CP vykazují zisk **10 816 151 Kč**. S ohledem na současný ekonomický vývoj trhů po vyhlášení nouzového stavu kvůli pandemii koronaviru COVID – 19 jsou zisky středisek 9922 a 9923 vymazány a následující vývoj je v tuto chvíli velmi nejasný.

Čtvrtý blok představují nákladová střediska volených orgánů. Dohromady náklady dosáhly částky **1 269 857 Kč**.

Poslední blok představují bytová střediska. Bytová střediska dosáhla zisku před DPPO ve výši **702 099 Kč**.

Celkem tedy družstvo vykázalo za rok 2019 hrubý zisk **15 089 840 Kč**. Daň z příjmu v roce 2019 vypočtená daňovým poradcem je ve výši 2 746 420 Kč. Celkový čistý zisk za rok 2019 činí **12 343 420 Kč**. Z minulých let je k rozdělení předkládán nerozdělený zisk ve výši **12 900 270 Kč**.

Návrh na rozdělení HV 2019 a zisků z minulých let

1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:		702 099
Alikvótní podíl na DPPO		127 785
Po dani z příjmu k rozdělení		574 314
2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:		
Úroky TÚ, BÚ a technická pomoc půjčky(1/2)		2 723 672
1/2 zisku z cených papírů	9921	928 156
Mezisoučet		3 651 829
Alikvótní podíl na DPPO		664 650
podíl na zisku z dividendy ČLT	9924 po zdanění 19% sazbou	782 055
Pro samosprávy k rozdělení do FBH účet 423		3 769 234
3/ Z nerozděleného zisku přidělit do soc. fondu 4% rozpočtu mezd		569 000
4/ Nerozdělený zisk z CP na krytí ztrát z jejich držby		7 040 016
5/ Nerozdělený zisk středisek správy za rok 2006-18 12 900 270 Kč + zisk 2019		13 291 126

Návrh na rozdělení HV za rok 2019 je připraven na základě konzultací vedení družstva a představenstva družstva. Ve schválené podobě jej předkládá představenstvo delegátům. Vychází již tradičně z principu rozdělit samosprávám větší část zisku k použití na údržbu bytových domů. Současně je však nutné přihlédnout k vývoji ekonomiky v prvním pololetí 2020 a uplatnit zásadu opatrnosti při rozdělení zisku z cenných papírů. K jednotlivým blokům je dále podrobnější komentář.

1. HV bytových středisek po odečtení alikvotní části DPPO přidělit do FBH (fond bytového hospodářství) jednotlivých samospráv tak, jak si jej vytvořily. Vypočtený alikvotní podíl daně je ve výši 127 785 Kč a výše čistého zisku všech bytových středisek je **574 314 Kč**.
2. Významnou položkou k rozdělení je ta část HV, která vzniká z úroků a ostatních finančních výnosů. Patří sem výnosy dosažené střediskem 992 ve výši 2 723 672 Kč a skupinou středisek cenných papírů 9921-4. Ze zisku střediska 9921 je zde navrženo k rozdělení 50 %. Ze zisků středisek našich správců aktiv 9922 a 9923 je celý zisk navržen po zdanění odložit do nového nerozděleného zisku sloužícího na pokrytí ztrát vzniklých z držby cenných papírů.

Zisk střediska 9924 je tvořen dividendou ČLT a.s. a tento zisk je rozdělen podle navrženého plánu schváleného představenstvem. Do rezerv je počítáno s 1/3 zisku a zbývající 2/3 jsou rozděleny samosprávám dle schválených klíčů. Pro jednu třetinu je klíčem objem spotřeby tepla od ČLT a.s. a pro druhou třetinu je klíč stejný jako u rozdělení úroků samosprávám. Celková částka po zdanění k rozdělení pro naše samosprávy je ve výši 782 055 Kč.

V součtu se za celý blok jedná o **3 769 234 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. 2019 a bude přidělena do FBH jednotlivých samospráv do konce následujícího měsíce po měsíci, ve kterém bude schválen HV na jednání shromáždění delegátů. SVJ obdrží podíl na HV 2019, pokud v uplynulém roce byla ještě samosprávou a delimitace proběhla v průběhu roku 2019 nebo k lednu 2020.

3. Ze zisku přidělit do sociálního fondu 569 000 Kč. Jedná se o příděl dle schválené směrnice. Příděl je ve výši 4% z plánovaných mezd.
4. Vytvoření nového nerozděleného zisku **7 040 016 Kč** na případné krytí ztrát z držby cenných papírů.
5. Na nerozděleném zisku středisek správy ponechat částku **12 900 270 Kč** z minulých let a ze zisku za rok 2019 přidělit částku 390 856 Kč. Tímto odloženým ziskem v celkové výši **13 291 126 Kč** lze pokrýt hospodaření správy v budoucích letech.

Záměry družstva v roce 2020

- **V oblasti investiční** zahájit po vydání stavebního povolení plánovanou výstavbu bytů z nebytových prostor na adrese Pražská 2923-2928 v České Lípě. Zajistit studii přestavby stávající podatelny správy družstva na klientské centrum. Vytvořit nový design webových stránek družstva www.osbd.cz. V rámci modernizace web. stránek přejít na aplikaci G5I v Integri. Pořídít novou moderní telefonní ústřednu s rozšířenými službami.
- **V oblasti ekonomické** se v rámci správy bytových domů vyrovnat s důsledky koronavirové krize v ČR, která předpokládá hospodářský dopad na všechny právnické osoby a celkové zpomalení ekonomiky. Zajišťovat bezpečnou diverzifikaci v rámci investic volných finančních prostředků. Z pozice akcionáře společnosti ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ, a. s. zastupovat družstvo v dozorčí radě a na valné hromadě společnosti. Nadále podporovat inovativní přístup k rozvoji centrálního zdroje tepla v České Lípě.
- **V oblasti funkcionářské** zajistit konání voleb v roce 2020 do představenstva a kontrolní komise. Prostřednictvím členů představenstva zajistit řádný průběh voleb výborů samospráv, kde zaznamenáváme generační obměnu zástupců domů.
- **V oblasti správní**, na domech se smíšeným vlastnictvím, uspořádat alespoň jedno shromáždění společenství vlastníků jednotek za kalendářní rok. Na domech SVJ s menšinovým podílem více jak 20 % družstevních bytů uspořádat alespoň jednou ročně informativní schůzi členů družstva a jejich podněty přenést na shromáždění vlastníků příslušného SVJ. V rámci správy nabízet domům SVJ službu týkající se výkonu funkce statutárního orgánu společenství. Rozšiřovat správu vykonávanou družstvem i na další bytové domy. V průběhu roku 2020 vydat 4 čísla Zpravodaje OSBD Česká Lípa vždy s nákladem 10 tis. kusů a zajistit distribuci.
- **V oblasti právní** zahájit přípravu změn stanov OSBD Česká Lípa souvisejících s přijatým zákonem č. 33/2020 Sb., který novelizuje původní zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích s účinností od 1. 7. 2020.
- **V oblasti personální** zpracovat koncepci zajišťování funkce domovníka při zvyšujícím se počtu spravovaných SVJ, kde družstvo vykonává funkci statutárního orgánu společenství. Zpracovat organizační změny ve struktuře správy u funkce vnitřní kontroly a přesunout personální a mzdovou agendu na úsek ředitele. Agendu vyplývající z nařízení GDPR, související s povinností správce osobních údajů, zahrnout do výkonu funkce předsedy představenstva. Zahájit vzdělávací program zaměstnanců z dotačního programu POVEZ 2, který slouží ke zvýšení kvalifikace a odbornosti jednotlivých zaměstnanců.
- **V oblasti metodiky** spolupracovat se Svazem českých a moravských bytových družstev. Zúčastňovat se jednání rady bytových družstev severočeské oblasti v Ústí nad Labem. V průběhu roku uskutečnit semináře pro funkcionáře SVJ a dále semináře určené předsedům výborů a delegátům.
- **V oblasti technické** udržovat dostatečnou výši DZOI jednotlivých domů pro další opravy a investice, zejména údržbu zateplených fasád, generální opravy střech atd. Pro spravovaná SVJ zpracovávat roční plány oprav v systému Integri. Dokončit výstavbu čistíren odpadních vod pro domy ve vesnických lokalitách. Zpracovat koncepci údržby vzduchotechniky v bytových domech. Plošně zrealizovat instalaci systému průběžného sběru dat z bytových indikátorů tepla a vodoměrů na domech ve vlastnictví družstva v souladu s evropskou směrnicí č. 2018/2002/EU o spotřebě tepla a teplé vody.

Zpráva Kontrolní komise OSBD Česká Lípa za rok 2019

Kontrolní komise /dále jen KK/ pracovala v průběhu roku 2019 v kompletním složení: předseda Jaroslava Tůnová, místopředseda Zbyněk Zoubek, členové Mgr. Světlana Pilařová, Jana Lohrová, Mgr. Jiří Nejezchleba, náhradník Jiří Doutnáč.

Kontrolní komise průběžně dohlížela na činnost představenstva s důrazem na kontrolu celkového stavu hospodaření, správu majetku a dodržování zákonných norem a vnitřních předpisů. Komise měla zabezpečeny všechny nezbytné podmínky k tomu, aby mohla plnit veškeré funkce určené jí stanovami OSBD a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

Kontrolní komise v roce 2019 provedla následující kontroly:

- Kontrola stížností za rok 2018
- Vyřazení majetku prodejem a fyzickou likvidací za rok 2018.
- Kontrola účetní závěrky v souvislosti s návrhem na rozdělení zisku za rok 2018
- Kontrola pokladny
- Kontrola čerpání DZOI na vybraných samosprávách v částkách do 50 tisíc Kč.
- Kontrola plnění usnesení SD
- Kontrola dodržování směrnice spisového a skartačního řádu
- Kontrola rozdělení hospodářského výsledku za rok 2018 dle usnesení jarního SD z 23. 5. 2019

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 2019 provedli členové KK Jana Lohrová a Mgr. Jiří Nejezchleba v souladu s čl. 73 odst. 2 Stanov OSBD Česká Lípa a plánem kontrol na I. pololetí 2020. Podklady a informace předložila za správu družstva hlavní účetní paní Lenka Dalecká

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. 2019 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 2019 včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku.

Finanční část

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

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	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
	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený						
5.	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
	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený						
5.	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		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
1.	Výdaje příštích období	142	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období	143	0	0	0	0

ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2018 k 31. 12. 2018

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Akt. brutto běžné obd.	Akt. korekce běžné obd.	Akt. netto běžné obd.	Akt. netto minulý obd.
	AKTIVA CELKEM	(ř. 02+03+37+78)	1	1588872	-44858	1544014	1573322
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		2	-127	0	-127	-124
B.	Stálá aktiva	(ř. 04+14+27)	3	981831	-41105	940726	979839
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 11)	4	3343	-3256	87	25
1.	Nehmotné výsledky vývoje		5	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	(ř. 07+08)	6	3343	-3256	87	25
2.1.	Software		7	3343	-3256	87	25
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 nehmotný 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	944873	-37850	907023	951127
1.	Pozemky a stavby	(ř. 16+17)	15	927127	-23207	903920	947744
1.1.	Pozemky		16	14940	0	14940	15949
1.2.	Stavby		17	912187	-23207	888980	931795
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		18	17680	-14642	3038	3333
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	65	0	65	50
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		25	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		26	65	0	65	50
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 28 až 34)	27	33616	0	33616	28687
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	33616	0	33616	28687
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+72+75)	37	605817	-3754	602063	591241
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+68)	46	298642	-3754	294888	322027
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 až 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	298642	-3754	294888	322027
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	146038	-3753	142285	154123
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	152603	0	152603	167904
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	0
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		65	15773	0	15773	14687
2.4.5.	Dohadné účty aktivní		66	155	0	155	1226
2.4.6.	Jiné pohledávky		67	136675	0	136675	151991
3.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 69+70+71)	68	0	0	0	0
3.1.	Náklady příštích období		69	0	0	0	0
3.2.	Komplexní náklady příštích období		70	0	0	0	0
3.3.	Příjmy příštích období		71	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 73+74)	72	128828	0	128828	98722
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		73	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		74	128828	0	128828	98722
C.IV.	Peněžní prostředky	(ř. 76+77)	75	178347	0	178347	170492
1.	Peněžní prostředky v pokladně		76	374	0	374	244
2.	Peněžní prostředky na účtech		77	177973	0	177973	170248
D.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 79+80+81)	78	1352	0	1352	2366
1.	Náklady příštích období		79	49	0	49	160
2.	Komplexní náklady příštích období		80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		81	1303	0	1303	2206
	PASIVA CELKEM	(ř. 83+105+110+147)	82	1544014	0	1544014	1573322
A.	Vlastní kapitál	(ř. 84+88+96+99+102+103)	83	934793	0	934793	975135
A.I.	Základní kapitál	(ř. 85+86+87)	84	7851	0	7851	8015
1.	Základní kapitál		85	7851	0	7851	8015
2.	Vlastní podíly (-)		86	0	0	0	0

3.	Změny základního kapitálu		87	0	0	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	(ř. 89+90)	88	850068	0	850068	887604
1.	Ážio		89	0	0	0	0
2.	Kapitálové fondy	(ř. 91 až 95)	90	850068	0	850068	887604
2.1.	Ostatní kapitálové fondy		91	850068	0	850068	887604
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		92	0	0	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korpo		93	0	0	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		94	0	0	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		95	0	0	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	(ř. 97+98)	96	49257	0	49257	48936
1.	Ostatní rezervní fond		97	0	0	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy		98	49257	0	49257	48936
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	(ř. 100+101)	99	25672	0	25672	23607
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		100	25672	0	25672	23607
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		101	0	0	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01- (+84+88+96+99+105+110+147)		102	1945	0	1945	6973
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		103	0	0	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	(ř. 105+110)	104	609222	0	609222	598188
B.	Rezervy	(ř. 106 až 109)	105	1060	0	1060	1028
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		106	0	0	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů		107	0	0	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		108	0	0	0	0
4.	Ostatní rezervy		109	1060	0	1060	1028
C.	Závazky	(ř. 111+126+144)	110	608161	0	608161	597159
C.I.	Dlouhodobé závazky	(ř. 112 až 122)	111	399116	0	399116	378417
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 113+114)	112	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		113	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		114	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		115	102326	0	102326	119454
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		116	296790	0	296790	258963
4.	Závazky z obchodních vztahů		117	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		118	0	0	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		119	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv		120	0	0	0	0
8.	Odložený daňový závazek		121	0	0	0	0
9.	Závazky - ostatní	(ř. 123 až 125)	122	0	0	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům		123	0	0	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní		124	0	0	0	0
9.3.	Jiné závazky		125	0	0	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	(ř. 127 až 136)	126	209045	0	209045	218742
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 128+129)	127	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		128	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		129	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		130	0	0	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		131	204812	0	204812	211490
4.	Závazky z obchodních vztahů		132	-6583	0	-6583	-2462

5.	Krátkodobé směnky k úhradě		133	0	0	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		134	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv		135	0	0	0	0
8.	Závazky ostatní	(ř. 137 až 143)	136	10816	0	10816	9714
8.1.	Závazky ke společníkům		137	381	0	381	369
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		138	0	0	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům		139	2108	0	2108	1999
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		140	770	0	770	733
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		141	1141	0	1141	2091
8.6.	Dohadné účty pasivní		142	883	0	883	1077
8.7.	Jiné závazky		143	5533	0	5533	3445
C.III.	Časové rozlišení pasiv	(ř. 145+146)	144	0	0	0	0
1.	Výdaje příštích období		145	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		146	0	0	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	(ř. 148+149)	147	0	0	0	0
1.	Výdaje příštích období		148	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		149	0	0	0	0

ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2019 k 31. 12. 2019

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+78)	1	1516055	-46848	1469207	1544014
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		2	-176	0	-176	-127
B.	Stálá aktiva	(ř. 04+14+27)	3	943331	-43366	899965	940726
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 11)	4	3361	-3300	61	87
1.	Nehmotné výsledky vývoje		5	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	(ř. 07+08)	6	3361	-3300	61	87
2.1.	Software		7	3361	-3300	61	87
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 nehmotný 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	905182	-40066	865116	907023
1.	Pozemky a stavby	(ř. 16+17)	15	883726	-24460	859266	903920
1.1.	Pozemky		16	13982	0	13982	14940
1.2.	Stavby		17	869744	-24460	845284	888980
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		18	17974	-15607	2367	3038
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	3483	0	3483	65
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		25	314	0	314	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		26	3169	0	3169	65
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 28 až 34)	27	34788	0	34788	33616
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	34788	0	34788	33616
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+72+75)	37	572586	-3481	569105	602063
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+68)	46	287278	-3481	283797	294888
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 až 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	287278	-3481	283797	294888
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	138334	-878	137456	142285
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	148945	-2604	146341	152603
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	0
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		65	15140	0	15140	15773
2.4.5.	Dohadné účty aktivní		66	502	0	502	155
2.4.6.	Jiné pohledávky		67	133302	-2603	130699	136675
3.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 69+70+71)	68	0	0	0	0
3.1.	Náklady příštích období		69	0	0	0	0
3.2.	Komplexní náklady příštích období		70	0	0	0	0
3.3.	Příjmy příštích období		71	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 73+74)	72	149391	0	149391	128828
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		73	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		74	149391	0	149391	128828
C.IV.	Peněžní prostředky	(ř. 76+77)	75	135917	0	135917	178347
1.	Peněžní prostředky v pokladně		76	426	0	426	374
2.	Peněžní prostředky na účtech		77	135491	0	135491	177973
D.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 79+80+81)	78	313	0	313	1352
1.	Náklady příštích období		79	128	0	128	49
2.	Komplexní náklady příštích období		80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		81	185	0	185	1303
	PASIVA CELKEM	(ř. 83+105+110+147) (ř. 84+88+96+99+102+103)	82	1469207	0	1469207	1544014
A.	Vlastní kapitál	(ř. 85+86+87)	83	900508	0	900508	934793
A.I.	Základní kapitál	(ř. 85+86+87)	84	7591	0	7591	7851
1.	Základní kapitál		85	7591	0	7591	7851
2.	Vlastní podíly (-)		86	0	0	0	0

3.	Změny základního kapitálu		87	0	0	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	(ř. 89+90)	88	810836	0	810836	850068
1.	Ážio		89	0	0	0	0
2.	Kapitálové fondy	(ř. 91 až 95)	90	810836	0	810836	850068
2.1.	Ostatní kapitálové fondy		91	810836	0	810836	850068
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		92	0	0	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korpo		93	0	0	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		94	0	0	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		95	0	0	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	(ř. 97+98)	96	45508	0	45508	49257
1.	Ostatní rezervní fond		97	0	0	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy		98	45508	0	45508	49257
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	(ř. 100+101)	99	24230	0	24230	25672
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrzená ztráta minulých let (+/-)		100	24230	0	24230	25672
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		101	0	0	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01- (+84+88+96+99+105+110+147)		102	12343	0	12343	1945
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		103	0	0	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	(ř. 105+110)	104	568699	0	568699	609222
B.	Rezervy	(ř. 106 až 109)	105	1088	0	1088	1060
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		106	0	0	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů		107	0	0	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		108	0	0	0	0
4.	Ostatní rezervy		109	1088	0	1088	1060
C.	Závazky	(ř. 111+126+144)	110	567611	0	567611	608161
C.I.	Dlouhodobé závazky	(ř. 112 až 122)	111	365826	0	365826	399116
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 113+114)	112	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		113	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		114	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		115	85731	0	85731	102326
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		116	280095	0	280095	296790
4.	Závazky z obchodních vztahů		117	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		118	0	0	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		119	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv		120	0	0	0	0
8.	Odložený daňový závazek		121	0	0	0	0
9.	Závazky - ostatní	(ř. 123 až 125)	122	0	0	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům		123	0	0	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní		124	0	0	0	0
9.3.	Jiné závazky		125	0	0	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	(ř. 127 až 136)	126	201785	0	201785	209045
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 128+129)	127	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		128	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		129	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		130	0	0	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		131	187206	0	187206	204812
4.	Závazky z obchodních vztahů		132	-2230	0	-2230	-6583

5.	Krátkodobé směnky k úhradě		133	0	0	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		134	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv		135	0	0	0	0
8.	Závazky ostatní	(ř. 137 až 143)	136	16809	0	16809	10816
8.1.	Závazky ke společníkům		137	396	0	396	381
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		138	0	0	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům		139	2290	0	2290	2108
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		140	903	0	903	770
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		141	3942	0	3942	1141
8.6.	Dohadné účty pasivní		142	928	0	928	883
8.7.	Jiné závazky		143	8350	0	8350	5533
C.III.	Časové rozlišení pasiv	(ř. 145+146)	144	0	0	0	0
1.	Výdaje příštích období		145	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		146	0	0	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	(ř. 148+149)	147	0	0	0	0
1.	Výdaje příštích období		148	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		149	0	0	0	0

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, zdravotní 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 vládající 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 obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +		56	190505	166957

Výkaz zisku a ztrát za rok 2018 ke dni 31. 12. 2018

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		1	37999	37885
II.	Tržby za prodej zboží		2	0	0
A	Výkonová spotřeba	(ř. 04 až 06)	3	52070	73274
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie		5	2486	2499
3.	Služby		6	49584	70775
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		7	0	0
C.	Aktivace (-)		8	-1978	2018
D.	Osobní náklady	(ř. 10+11)	9	26804	25405
1.	Mzdové náklady		10	21187	20104
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	(ř. 12+13)	11	5617	5301
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	5209	4930
2.2.	Ostatní náklady		13	408	371
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	(ř. 15 až 19)	14	2510	2793
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	(ř. 16+17)	15	2609	2543
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv		16	2609	2543
1.II	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku doč		17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob		18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek		19	-99	250
III.	Ostatní provozní výnosy	(ř. 21 až 23)	20	57460	78130
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	123	103
2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy		23	57337	78027
F.	Ostatní provozní náklady	(ř. 25 až 29)	24	5517	5896
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	3	5
2.	Prodaný materiál		26	0	0
3.	Daně a poplatky		27	3246	3412
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdo		28	0	0
5.	Jiné provozní náklady		29	2268	2479
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	10536	10665
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 vládaající osoba		36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	37545	69363
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	(ř. 40+41)	39	1590	962
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o		40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	1590	962
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	34	581

J.	Nákladové úroky a podobné náklady	(ř. 44+45)	43	3878	4595
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající		44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	3878	4595
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	38929	73528
K.	Ostatní finanční náklady		47	7653	4804
		(ř. 31-34+35- 38+39-42-			
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	43+46-47)	48	-8591	-3691
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	(ř. 30+48)	49	1945	6974
L.	Daň z příjmů	(ř. 51+52)	50	0	1
1.	Daň z příjmů splatná		51	0	1
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	(ř. 30+48-50)	53	1945	6973
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 53-54)	55	1945	6973
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +		56	135978	190505

Výkaz zisku a ztrát za rok 2019 ke dni 31. 12. 2019

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		1	38688	37999
II.	Tržby za prodej zboží		2	0	0
A	Výkonová spotřeba	(ř. 04 až 06)	3	54283	52070
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie		5	2437	2486
3.	Služby		6	51846	49584
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		7	0	0
C.	Aktivace (-)		8	-1941	-1978
D.	Osobní náklady	(ř. 10+11)	9	28220	26804
1.	Mzdové náklady		10	22242	21187
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	(ř. 12+13)	11	5978	5617
02.I	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	5524	5209
2.2.	Ostatní náklady		13	454	408
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	(ř. 15 až 19)	14	2357	2510
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	(ř. 16+17)	15	2629	2609
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv		16	2629	2609
01.II	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku doč		17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob		18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek		19	-272	-99
III.	Ostatní provozní výnosy	(ř. 21 až 23)	20	58175	57460
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	31	123
2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy		23	58144	57337
F.	Ostatní provozní náklady	(ř. 25 až 29)	24	5153	5517
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	0	3
2.	Prodaný materiál		26	0	0
3.	Daně a poplatky		27	3077	3246
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdo		28	0	0
5.	Jiné provozní náklady		29	2076	2268
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	8791	10536
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	(ř. 32+33)	31	2400	0
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů		33	2400	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 vládající osoba		36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	53256	37545
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	(ř. 40+41)	39	3853	1590
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o		40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	3853	1590
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	-28	34
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	(ř. 44+45)	43	3215	3878
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající		44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	3215	3878

VII.	Ostatní finanční výnosy		46	60822	38929
K.	Ostatní finanční náklady		47	4278	7653
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 31-34+35-38+39+42-43+46-47)	48	6298	-8591
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	(ř. 30+48)	49	15089	1945
L.	Daň z příjmů	(ř. 51+52)	50	2746	0
1.	Daň z příjmů splatná		51	2746	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	(ř. 30+48-50)	53	12343	1945
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 53-54)	55	12343	1945
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +		56	163937	135978

Příloha k účetní závěrce za rok 2019

Příloha účetní závěrky pro podnikatele ke dni 31. 12. 2019, 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. schváleno. 30. 1. 1974, č. j. 105-148-6/11-73Jk.

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	33
- z toho řídicích pracovníků	5

	2019	2018
Osobní náklady za družstvo celkem	27 592 602	26 217 645
- z toho: mzdové náklady	21 068 833	20 011 304
zákonné sociální pojištění	4 897 164	4 622 925
náklady na stravenky	453 866	407 820
odměny statutárních orgánů	1 172 739	1 175 596

	2019	2018
Ostatní plnění vedoucím pracovníkům		
- služební auto pro soukromé účely ředitele	75 528	75 528
- služební auto pro soukromé účely ved. tech. úseku	47 988	45 958
- služební auto pro soukromé účely ved. práv. úseku	41 880	41 880

Ostatní sociální pojištění za zaměstnance		
- životní pojištění a penzijní připojištění	627 036	585 946

k čl. III INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH 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 5 mil. Kč. Dluhopisy držené do splatnosti jsou vedeny jako dlouhodobý finanční majetek. Stav k 31. 12. 2019 je 5 mil. Kč. O těchto CP jednotka účtuje na účtech 065. Účetní jednotka vlastní dále CP k obchodování s různou dobou splatností.

Dluhopisy určené k obchodování jsou vedeny jako krátkodobý finanční majetek. O těchto CP jednotka účtuje na účtech 253.

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

Účetní jednotka má uzavřenu k 31. 12. 2019 rámcovou smlouvu o investiční spolupráci se společností Arca Investments, a.s. Slovenská republika v celkové hodnotě 40 mil. Kč. Směnku z tohoto obchodu jednotka účtuje na účtu 256, jedná se o krátkodobý finanční majetek.

Účetní jednotka v roce 2018 uzavřela třístrannou akcionářskou dohodu mezi společností Českolipské teplo a.s. a Českolipská teplárenská a.s. (dále jen Společnost). Účetní jednotka se stala akcionářem Společnosti a vlastní akcie, které představují 19,99 % podílu na základním kapitálu Společnosti.

Akcie jsou vedeny na účtu 063.

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

	2019	2018
Úvěry poskytnuté na družstevní výstavbu		
jištěné zástavním právem pro MF ČR		
účet 461 35	27 386 108	31 792 052
Úvěry poskytnuté na opravy a investice bytových domů		
zajištěny smluvním zástavním právem		
účet 461 11	58 343 842	70 534 297

Přehled dlouhodobých úvěrů k 31.12.2019

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.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.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.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.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.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.715	1/2015	23.11.2028	14 let
s.724	1/2017	20.12.2028	12 let
s.729	7/2019	21.06.2029	10 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.742	1/2019	21.12.2028	10 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.786	1/2019	22.12.2031	13 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	2019	2018
je poskytnuta z programu panel		
účet 346 10	2 038 539	2 112 265

Dotace ze státního rozpočtu		
dotace na vzdělávání zaměstnanců		
účet 346 20	0	0

**Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek
2019**

<u>účet</u>	<u>název</u>	<u>pořizovací cena</u>	<u>oprávky</u>
013 11,073 11	software	2 882 191	2 836 450
010 10,20, 070 10,20	DNM	478 934	463 824
021 10,081 10	budovy odpis	47 198 395	24 459 715
021 20	budovy družst	822 545 550	
022 20,082 20	přístroje	6 594 793	5 744 259
022 30,082 30	zařízení	1 203 292	919 383
022 31,082 31	počítače	946 629	781 045
022 40,082 40	dopr. prostředky	2 415 960	1 579 392
022 50,082 50	inventář	58 539	58 539
022 60,70,80, 082 60,70,80	DHM	6 754 295	6 523 488
031 10,20,30	pozemky	13 981 869	

2018

<u>účet</u>	<u>název</u>	<u>pořizovací cena</u>	<u>oprávky</u>
013 11,073 11	software	2 882 191	2 802 130
010 10,20, 070 10,20	DNM	460 794	453 390
021 10,081 10	budovy odpis	46 964 016	23 206 855
021 20	budovy družst	865 223 269	
022 20,082 20	přístroje	6 711 336	5 749 880
022 30,082 30	zařízení	1 108 294	784 562
022 31,082 31	počítače	710 080	710 080
022 40,082 40	dopr. prostředky	2 415 960	1 110 780
022 50,082 50	inventář	58 539	58 539
022 60,70,80, 082 60,70,80	DHM	6 676 072	6 228 798
031 10,20,30	pozemky	14 939 285	

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

účet		účetní hodnota
021 10	budovy odpisované	47 198 395
021 20	budovy družstevní	822 545 550

účet	současné ocenění majetku pro pojištění	
021 10	budovy odpisované	45 000 000
021 20	budovy družstevní	7 664 220 000

Finanční majetek**Dlouhodobý**

účet		2019	2018
065 01	CP-Inv cert -302120 plášť (ČSOB)	5 000 000	0
065 03	CP-HZL-2003635 (ČSOB)	0	5 000 000
065 04	CP-HZL-2003635 AUV(ČSOB)	0	27 166

Krátkodobý

účet		2019	2018
253 01	CP-ČSOB CZ2003635	0	3 000 600
253 15	CP-ČSOB CZ8475308	0	5 633 721
253 16	CP-ČSOB CZ8474590	19 406 584	38 070 717
253 17	CP-ČSOB CZ8475092	16 572 727	3 378 691
253 18	CP-ČSOB CZ2005275	2 497 850	2 496 000
253 19	CP-ČSOB CZ3704702	3 000 000	3 000 000
253 20	CP-ČS CZ8474541	8 305 029	4 609 520
253 21	CP-ČS CZ8473030	0	2 382 668
253 22	CP-ČS CZ8473477	3 225 280	5 847 038
253 23	CP-ČS CZ8473469	7 280 232	6 459 446
253 25	CP-ČS CZ1004105	15 910 750	15 864 250
253 26	CP-ČS ATA1AUY6	0	7 007 000
253 28	CP-ČS LU823449342	0	955 124
253 32	CP-ČS CZ1003859	0	2 633 750
253 33	CP-ČS CZ8475209	0	1 204 988
253 34	CP-ČS CZ1004469	2 227 780	0
253 35	CP-ČS CZ1003123	13 506 442	0
253 36	CP-ČS CZ8473188	2 674 622	0
253 37	CP-ČS CZ1004253	1 051 450	0
253 60	CP-ČSOB CZ2006000	3 300 594	3 284 490
253 61	CP-ČSOB 770000001116	10 432 159	0

Směnka

účet		2019	2018
256 01	Směnka-CP do1 roku držené do spl 40 000 000		23 000 000

Akcie

účet		2019	2018
063 03	Real CP apod.-AKCIE-do20 % vč	29 787 638	28 588 170

Pohledávky

		2019	2018
Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti		2 617 923	1 512 038
účet			
311 10	Odběratelé	8 230	8 151
311 20	Zúčt. úhr. za užívání bytu, dluh nad 5 tis. sestava BE	2 501 427	1 414 607
311 30	Nebytové prostory	36 774	28 514
311 51	Členský roční příspěvek	31 918	0
311 60	Pohledávky v insolvenční	11 241	0
378 32	Pohledávky ostatní	8 954	35 049
378 60	Právní – Ostatní	19 379	25 717

Opravné položky k pohledávkám

účet

391 10	OP k pohledávkám v insolvenční		878 079
---------------	--------------------------------	--	---------

Opravná položka k pohledávkám je stanovena kvalifikovaným odhadem právního oddělení.

391 20	OP nevybrané penále		2 603 599
---------------	---------------------	--	-----------

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.

	2019	2018
- ZČV členů	7 592 000	7 850 000

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.	1 060 345	1 028 367
- stav k 31. 12.	1 088 051	1 060 345

Výnosy z běžné činnosti

- příspěvek na správu	11 563 484	12 192 678
- poplatky za převody, úkony v pokladně	2 173 150	2 525 351

- poplatky za pronájem	4 062 322	4 172 820
Podrozvahová evidence		
souhrnná výše evidence 750 30	895 702	844 053

Významné události, které nastaly po datu účetní závěrky

V důsledku pandemie COVID – 19 došlo k výraznému poklesu finanční hodnoty portfolia u ČS, a.s. a ČSOB, a.s.

	k 29. 2. 2020	k 29. 3. 2020
Portfolio ČS, a.s.	63 737 694,61	60 151 668,32
Portfolio ČSOB, a.s.	61 336 426,95	60 037 116,48

Ostatní informace k účetní závěrce

Na základě uzavřené smlouvy provedla audit účetní závěrky firma LN-Audit s.r.o.

Odměna auditora za provedení auditu 2019 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 2019 byla sjednána v celkové výši Kč 35 000 bez DPH.

Usnesení SD konaných v roce 2019

Usnesení SD z 23. 5. 2019

A. Shromáždění delegátů vzalo na vědomí

1. Informace z výroční zprávy přednesené předsedkyní představenstva Žanetou Kolářovou o činnosti družstva za rok 2018.

B. Shromáždění delegátů schválilo

2. Zprávu o činnosti představenstva za období od 22. 11. 2018 do 23. 5. 2019 a plnění usnesení ze shromáždění delegátů 22. 11. 2018.
3. Zprávu kontrolní komise za období od 22. 11. 2018 do 23. 5. 2019.
4. Zprávu mandátové komise.
5. Výroční zprávu o hospodaření družstva a řádnou účetní závěrku za rok 2018.
6. Rozdělení a užití zisku za rok 2018 ve výši 1 944 596 Kč. Z nerozděleného zisku z předchozích let ve výši 14 342 259 Kč použít na rozdělení částku ve výši 1 441 989 Kč a zbývající část ve výši 12 900 270 Kč ponechat na nerozděleném zisku.

1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:	917 163
Alikvótní podíl na DPPO	
Po dani z příjmu k rozdělení	917 163
2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:	
Úroky TÚ, BÚ a technická pomoc půjčky(1/2)	1 972 422
1/2 zisku z cených papírů	
Mezisoučet	1 972 422
Alikvótní podíl na DPPO	
Pro samosprávu k rozdělení do FBH účet 423	1 972 422
3/ Z nerozděleného zisku přidělit do soc. fondu 4% rozpočtu mezd	497 000
4/ Nerozdělený zisk středisek správy za rok 2006-17 14 342 259 Kč - z toho rozdělit 1 441 989 Kč	12 900 270

7. Bytovou výstavbu 8 malometrážních bytů v nebytových prostorách Pražská 2923-2928 Česká Lípa.

C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu

1. Provést rozdělení zisku roku 2018 ve výši 1 972 422 Kč podle schváleného klíče do 30. 6. 2019 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 21. 11. 2019

A. Shromáždění delegátů bere na vědomí

Plnění usnesení shromáždění delegátů z 23. 5. 2019.

B. Shromáždění delegátů schvaluje

1. Zprávu mandátové komise.
2. Zprávu o činnosti představenstva a o činnosti družstva za období od 23. 5. 2019 do 21. 11. 2019.
3. Zprávu kontrolní komise za období od 23. 5. 2019 do 21. 11. 2019.
4. Rozpočet družstva OSBD Česká Lípa pro rok 2020 v předloženém znění.
5. Dle článku III., odst. 2, směrnice pro odměňování volených a poradních orgánů odměnu pro členy výborů samospráv v minimální výši 50 Kč na byt a měsíc od 1. 1. 2020.
6. Výši odměny delegáta nebo náhradníka delegáta za účast na jednání SD od 1. 1. 2020 na částku 500 Kč hrubého.
7. Smlouvu o výkonu funkce pro členy představenstva a členy kontrolní komise v předloženém znění s účinností od 1. 1. 2020.

C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu

Prostřednictvím Zpravodaje informovat členy družstva o průběhu SD.



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

Výtisk č. 1

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená členům družstva

Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa

o ověření účetní závěrky a výroční zprávy družstva k 31.12.2019

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 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2019 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 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2019 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.

Naš 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 obdržných 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 vznikat 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:

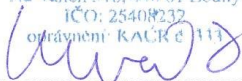
- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (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 nepřetržitosti 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: 30. dubna 2020

I.N - AUDIT s.r.o.
Na Valích 510, 440 01 Louny
IČO: 25408232
obrávnění: KAČK e 113



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 2020. Všechna práva vyhrazena