



Výroční zpráva 2020



*Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa
Barvířská 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 2020, požární ochrana, pojistné události v roce 2020, vyřizování stížností a žádostí, zaměstnanecká politika.

Hospodaření družstva za rok 2020

Záměry družstva v roce 2021

Zpráva kontrolní komise

Výrok auditora

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

Usnesení SD konaných v roce 2020

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 2020. Součástí výroční zprávy jsou i přehledně zpracované informace o našem družstvu, o činnosti volených orgánů v uplynulém roce a výhledu do dalšího období.

Rok 2020 je beze sporu rokem poznamenaným pandemií koronaviru, která ovlivnila fungování většiny právnických subjektů napříč všemi podnikatelskými činnostmi, včetně velkých bytových družstev. Důležitým faktorem pro jejich další fungování je schopnost reagovat na výpadky ekonomiky a vlastní ekonomická stabilita. Nevyčíslitelné dopady pandemie se stále více promítají do celosvětové ekonomické a hospodářské situace. I naše družstvo stojí před vyrovnáním se s důsledky propadu finančních trhů a investičních fondů v roce 2020. Výsledek hospodaření družstva za rok 2020 je vlivem vzniklé pohledávky investovaných finančních prostředků oproti jiným rokům ztrátový. Je nutno říci, že stabilitu družstva a schopnost vyrovnat se s neočekávanými ekonomickými dopady koronaviru zajišťují vytvořené rezervy, diverzifikace volných finančních prostředků družstva a ostatní investiční záměry družstva, které se nám daří dlouhodobě úspěšně realizovat. V tomto směru vnímám družstvo jako stabilní subjekt.

V roce 2020 proběhly řádné volby představenstva a kontrolní komise. V obou orgánech došlo k částečné obměně v jejich složení a oba orgány plní svoje povinnosti tak, jak jim ukládají stanovy OSBD Česká Lípa. V roce 2021 bude důležité zpracovat metodiku pro volby delegátů a úspěšně zkoordinovat přípravu kandidátů do voleb v roce 2022. Současně nás čeká úprava stanov našeho družstva vyvolaná novelami občanského zákona a zákona o obchodních korporacích v roce 2020.

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**

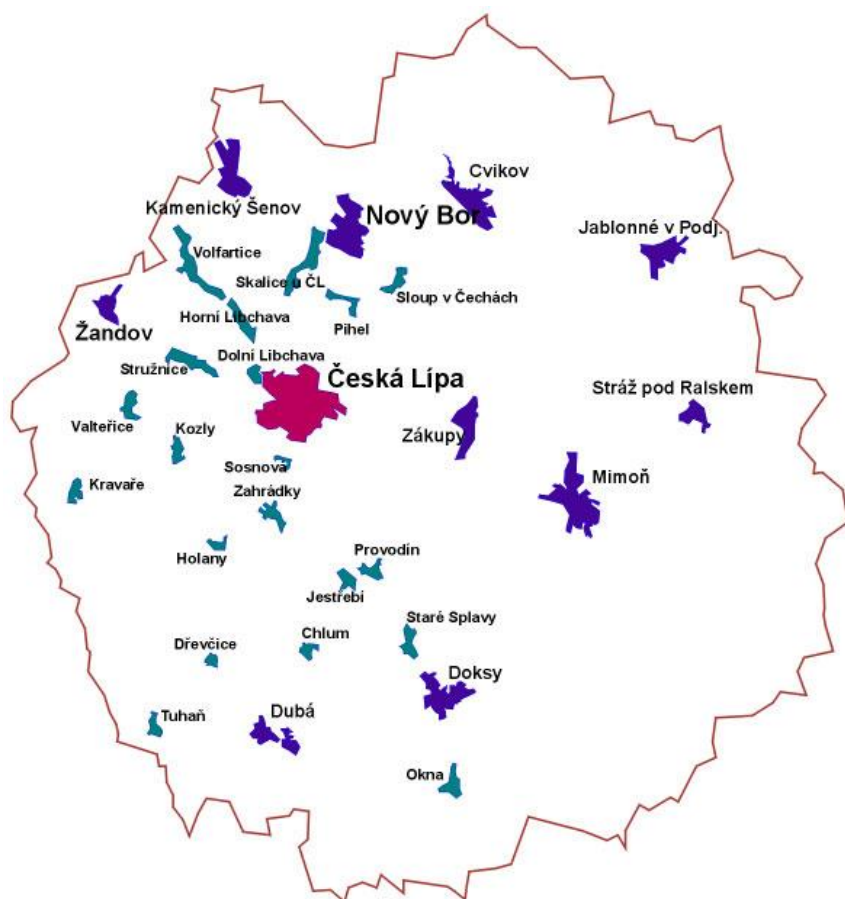
Předmět činnosti

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 10 329 bytů (370 domů) a 118 garáží vestavěných v domech. Je největším bytovým družstvem v Libereckém kraji.
- Družstvo má bytový fond rozmístěný v 29 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
Tuhaň	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
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
10329	4515	5814	118	72

Počet domů ve správě celkem k 31. 12. 2020: **370** z toho **209** družstevních a **161** cizích.

Členská základna

Počet členů	7068
Počet členů vlastníků	2539
Počet vlastníků nečlenů v BD	447
Počet vlastníků nečlenů v SVJ	2945
Počet nově přijatých členů	3
Zánik členství dohodou	207
Zánik členství vystoupením	35
Zánik členství vyloučením	2

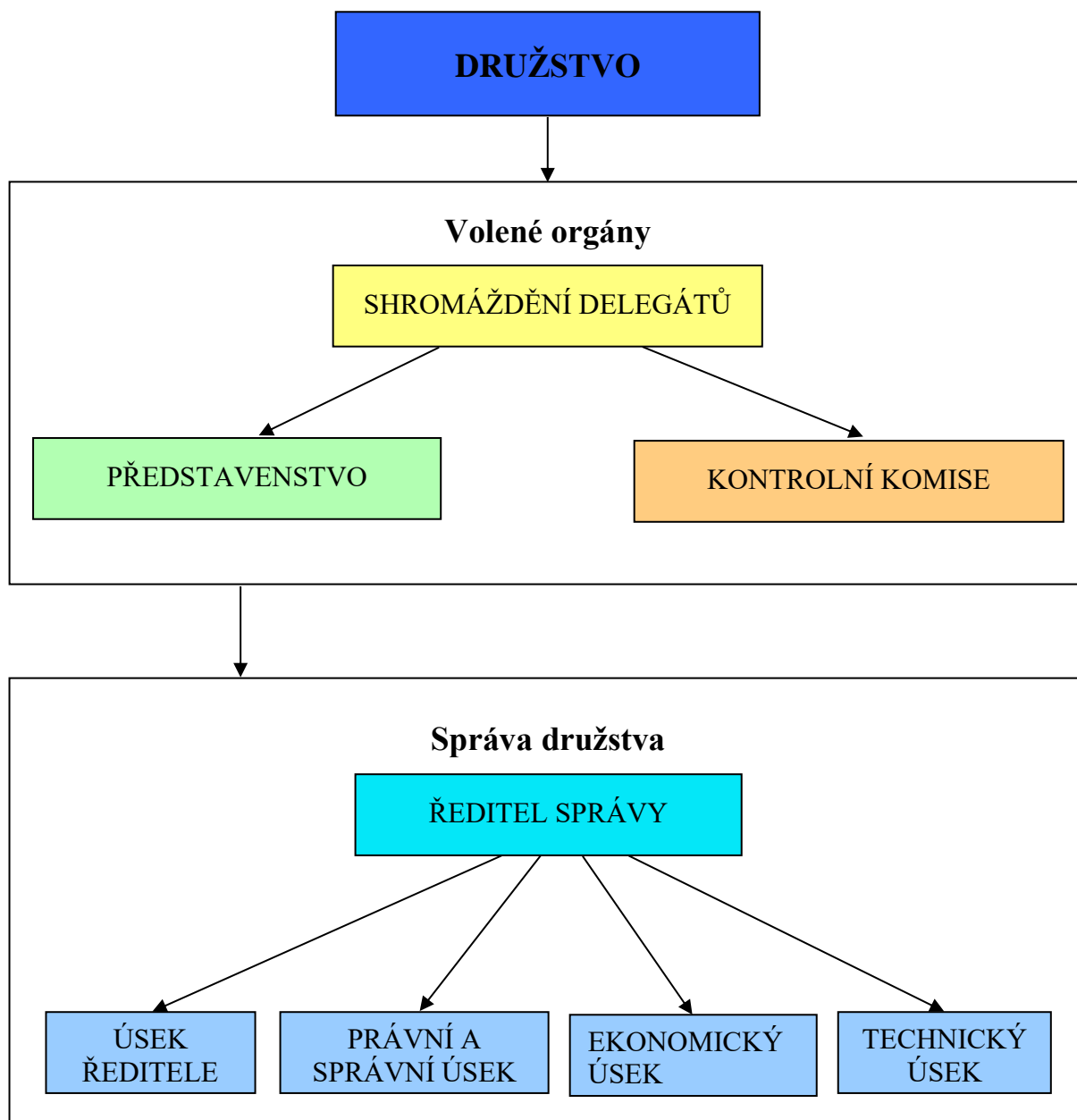
Počet SVJ (společenství vlastníků) s právní subjektivitou ve správě OSBD Česká Lípa ke konci roku 2020

SVJ vlastní (vzniklá z domů OSBD)		SVJ cizí	
121 domů	2851 bytů	40 domů	1094 bytů

Pozn.: V SVJ, která vznikla převodem družstevních bytových jednotek do vlastnictví členů, tj. 121 s počtem 2851 bytů, je 513 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.

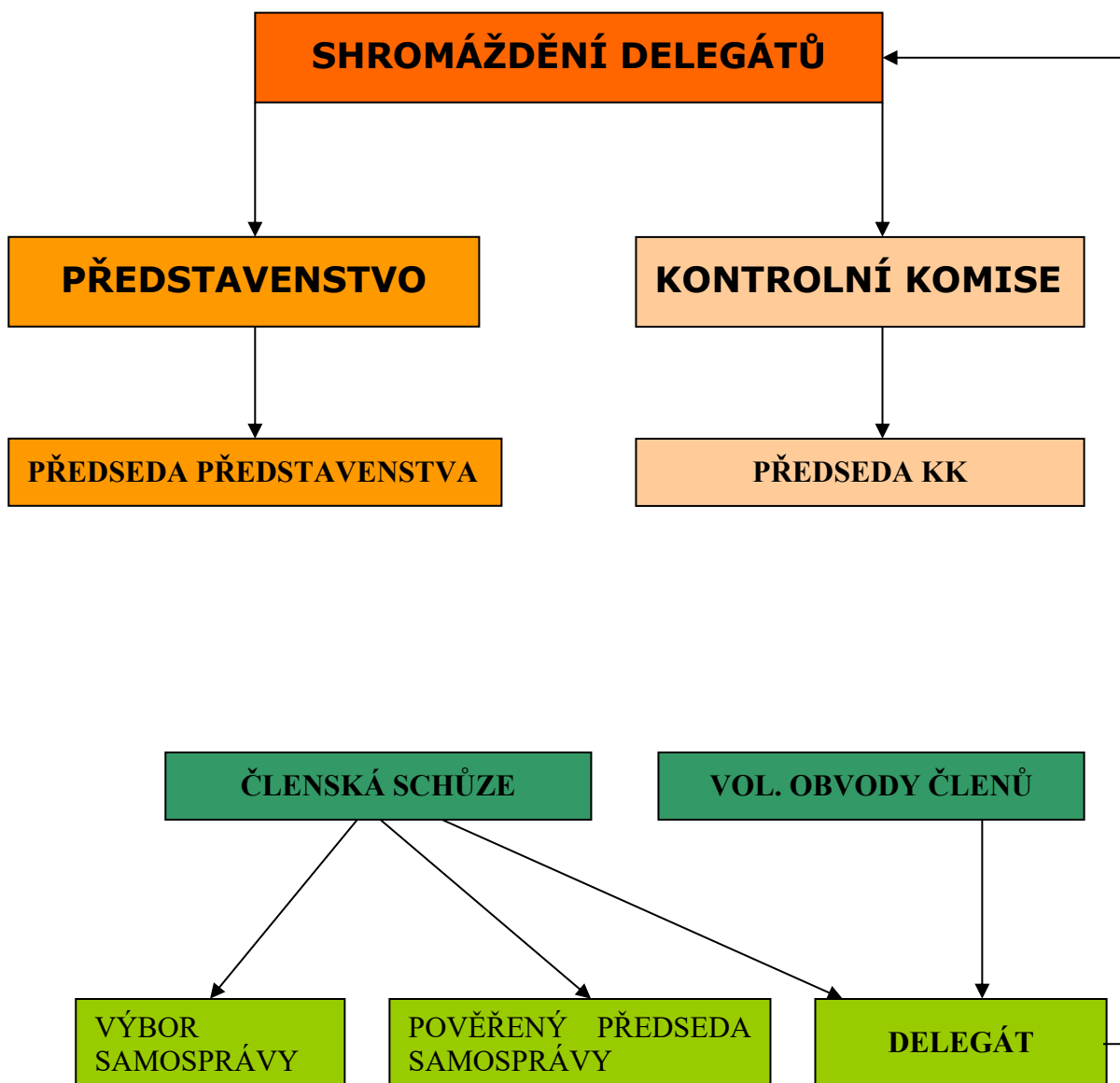
Organizační struktura



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 209 samospráv (k 31. 12. 2020).
- 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
	Martin Ponocný
	Pavel Tille
	Ing. Bohdan Pánek
	Ing. Blanka Fialová

Členové kontrolní komise

Předseda kontrolní komise	Jiří Doutnáč
Místopředseda	Zbyněk Zoubek
Členové	Mgr. Světlana Pilařová
	Jiří Vičan

Činnost shromáždění delegátů (SD) v roce 2020

V roce 2020 se konalo jedno shromáždění delegátů svolané představenstvem družstva. Tradiční květnové zasedání nejvyššího orgánu družstva bylo výjimečně odloženo z důvodu vyhlášení nouzového stavu v ČR v důsledku výskytu nákazy onemocnění COVID-19 a konalo se v odloženém termínu 23. 7. 2020 v sálu Kulturního domu Crystal v České Lípě. Z pozvaných 84 delegátů bylo v době zahájení přítomno 54. Účastí 64,3 % bylo zasedání usnášení schopné. Hlavním bodem jednání bylo seznámení se s výroční zprávou za předchozí rok 2019, jejíž součástí byla řádná účetní závěrka za rok 2019 a návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2019. Návrh rozdělení hospodářského výsledku, předložený představenstvem družstva, zahrnoval oproti jiným rokům odložení zisku z držby cenných papírů na vytvoření rezerv pro případ propadu výnosů z cenných papírů, či pokrytí ztrát z držby cenných papírů v budoucích letech.

Významnou součástí shromáždění delegátů byly řádné volby do představenstva a kontrolní komise na nové 5leté období. V obou orgánech došlo k částečné obměně. Do představenstva bylo z navržených kandidátů zvoleno sedm členů a jeden náhradník, do orgánu kontrolní komise byli zvoleni pouze čtyři členové. Pro řádné doplnění orgánu kontrolní komise proběhne v souladu se stanovami OSBD Česká Lípa dovolba pátého člena a náhradníka kontrolní komise na nejbližším svolaném shromáždění delegátů. Nové složení obou orgánů je jmenovitě uvedeno v úvodní části výroční zprávy.

V závěru zasedání byli delegáti seznámeni s návrhem usnesení, ke kterému nebyly vzneseny žádné protinávry, a předložený návrh usnesení byl přijat všemi přítomnými delegáty beze změn. Úplné znění usnesení shromáždění delegátů ze dne 23. 7. 2020 je nedílnou součástí výroční zprávy.

Podzimní shromáždění delegátů se z důvodu vypuknutí druhé vlny pandemie koronaviru v listopadu 2020 nekonalo.

Činnost představenstva v roce 2020

V roce 2020 zasedalo představenstvo v těchto termínech: 28. 1. 2020, 25. 2. 2020, 31. 3. 2020, 28. 4. 2020, 26. 5. 2020, 30. 6. 2020, 25. 8. 2020, 29. 9. 2020, 27. 10. 2020, 24. 11. 2020 a 15. 12. 2020.

V roce 2020 v období do 23. 7. 2020 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.

V souvislosti s končícím funkčním volebním obdobím členů představenstva a členů kontrolní komise během trvání nouzového stavu v ČR, vyhlášeného ke dni 12. 3. 2020, došlo k automatickému prodloužení funkčního období členů představenstva do 18. 8. 2020, dle přijatého zákona č. 191/2020 Sb., zákon o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2.

Po volbách do orgánů družstva, uskutečněných na shromáždění delegátů dne 23. 7. 2020, zasedalo představenstvo ve složení: předsedkyně Žaneta Kolářová, místopředseda Ing. Pavel Mothejzík a členové: Ing. Blanka Fialová, Bc. Břetislav Chlup, Pavel Tille, Martin Ponocný a náhradník představenstva Michaela Uhlířová s hlasem poradním.

Účast členů představenstva dosahovala téměř 100 %. Na každém zasedání představenstva byl přítomen ředitel družstva Ing. Petr Mertin a předseda kontrolní komise v daném funkčním období. Představenstvo se řídilo schváleným pololetním plánem a současně členové představenstva zasedali v komisích představenstva, které se v průběhu roku scházely dle potřeby. Představenstvo projednalo záležitosti předložené ředitelem družstva týkající se řízení a činnosti družstva. Dále se zabývalo výsledky kontrol provedených kontrolní komisí, s nimiž bylo seznámeno zástupcem kontrolní komise.

V ekonomické oblasti představenstvo průběžně kontrolovalo hospodaření správy, které zahrnovalo čtvrtletní stav dluhů na nájmem, čerpání rozpočtu volených orgánů a rozbor mzdových nákladů správy družstva. Měsíčně sledovalo výnosy z rozmístění finančních prostředků a projednávalo návrhy na jejich zhodnocování. Dále představenstvo schválilo návrh na stanovení nájmemních předpisů s úpravami v položkách věcně usměrňované nájmemné a zálohové platby na poskytované služby. Seznámilo se s řádnou inventarizací za rok 2019 a schválilo zhodnocení a závěr HIK z inventury roku 2019. Na jarní shromáždění delegátů, konané 23. 7. 2020, předložilo účetní závěrku roku 2019 a návrh na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2019 ve výši 12 343 420 Kč. Návrh zahrnoval nově vytvoření nerozděleného zisku na případné krytí ztrát z držby cenných papírů. Dále představenstvo projednalo návrh rozpočtu družstva pro rok 2021 a plán investic a oprav určený k projednání na podzimní shromáždění delegátů.

V oblasti investiční přijalo představenstvo začátkem roku rozhodnutí o snížení koncentračního rizika a schválilo snížení výše vložených finančních prostředků do směnky společnosti Arca Investments, a.s. na 20 mil. Kč. V průběhu roku se společnost Arca Investments, a.s. ocitla v platební neschopnosti vůči svým klientům a požádala o poskytnutí dočasné ochrany podle zákona č. 62/2020 Z.z. ve znění zákona č. 92/2020 Z.z. (Lex Corona) s účinností ochrany od 2. 7. 2020. V této souvislosti vznikla družstvu ke dni splatnosti směnky 29. 8. 2020 neuhrazená směnečná pohledávka společnosti Arca Investments, a.s. Pro kvalifikovaný dohled nad pohledávkou Arca Investments, a.s. a pro poskytování právního poradenství rozhodlo představenstvo o zastupování věřitele OSBD Česká Lípa ve věci vymáhání pohledávky Arca Investments, a.s. advokátní kancelář Žižlavský, advokátní kancelář s.r.o., Široká 5, Praha 1, 110 00. V říjnu 2020 představenstvo schválilo přihlášení pohledávky společnosti Arca Investments, a.s. v celé výši směnečné pohledávky do insolvenčního řízení vedeného v České republice.

V závěru roku 2020 představenstvo schválilo vítěze výběrového řízení pro realizaci schváleného investičního záměru přestavby nebytových prostor na malometrážní byty na adrese Pražská 2923–2938 v České Lípě, jejíž realizace byla zahájena v listopadu 2020.

V oblasti technické představenstvo stanovilo způsob financování vynaložených prostředků na likvidaci septiků a vybudování čistíren odpadních vod, které byly všechny v roce 2020 dokončeny. Schválilo finanční objem vnitrodružstevních půjček pro čerpání prostředků k realizaci velkých oprav samospráv pro rok 2021, s rozdělením poskytovaných půjček na velké opravy a půjčky pro vesnické malobytové domy. Dále představenstvo sledovalo zajištění havarijních oprav v bytových domech a projednalo zprávu o stavu požární ochrany na domech OSBD.

V oblasti funkcionářské představenstvo připravilo volby 2020 do orgánů družstva, schválilo seznam kandidátů a potvrdilo splnění podmínek kandidátů pro volbu do orgánů družstva dle stanov OSBD Česká Lípa. V souvislosti s vyhlášeným nouzovým stavem v ČR na jaře 2020, projednalo odklad jarního shromáždění delegátů a stanovilo termín jeho konání na 23. 7. 2020, kdy proběhla volba nového představenstva a kontrolní komise.

Ve správní oblasti byly představenstvem měsíčně projednány záležitosti z bytového oddělení. Jednalo se o přijímání nových členů, ukončování členství dohodou a ukončení vystoupením při vzniku SVJ, dále podnájem bytů a vyloučení členů z družstva.

Redakční rada připravila vydání čtyř čísel Zpravodaje OSBD Česká Lípa s distribucí zdarma všem členům družstva.

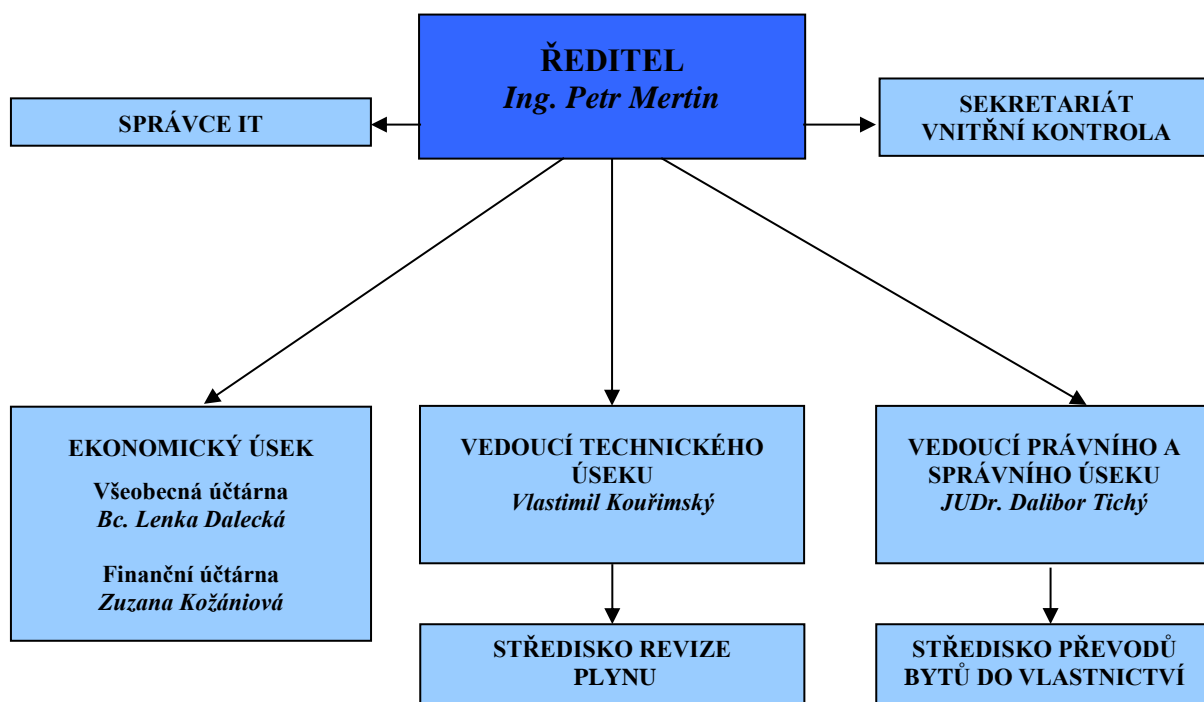
Činnost kontrolní komise (KK) v roce 2020

Rok 2020 byl nejen pro kontrolní komisi rokem volebním, od 24. 7. 2020 tedy komise pracuje v obměněném složení. 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 11 zasedání, a při každém jednání byla usnášení schopná. Komise svoji kontrolní činnost dle plánu splnila prakticky v celém rozsahu a závěry z kontrol byly projednány na zasedáních představenstva. Účast na těchto zasedáních byla zastoupena předsedkyní a po volbách předsedou KK, kde se vyjadřovali k závěrům provedených kontrol. Členové KK se rovněž podíleli na práci odborných komisí představenstva OSBD, jako jejich řádní členové. Jednalo se o komisi pro velká výběrová řízení a komisi inventarizační.

Kontrolní komise zrealizovala šest kontrol se zaměřením na jednotlivé oblasti činnosti družstva. Před shromážděním delegátů byla provedena kontrola plnění usnesení ze SD. Ze zpracovaných písemných protokolů vyplývá, že nebyly zjištěny žádné zásadní nedostatky. 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. Do náplně vnitřní kontroly byla přesunuta personální agenda a pod ní byla převedena mzdová účtárna. 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 pracovních a ostatních obecně závazných právních předpisů.



Zpráva o činnosti družstva

Rok 2020 byl pro nás především rokem dopadů hospodářské krize vzniklé v důsledku pandemie COVID - 19. Na počátku roku došlo k bezprecedentnímu propadu všech trhů a s tím i našich aktiv, která máme zainvestována do cenných papírů. Následně v polovině roku došlo u našeho významného partnera, společnosti Arca Investments, a.s., k požádání o ochranu před věřiteli, což v závěru roku 2020 skončilo vyhlášením úpadku a podáním žádosti o insolvenční řízení. Tato skutečnost má významný vliv na výsledek hospodaření za celý rok 2020. Ostatní naše investice se vrátily na své původní hodnoty, a dokonce jsme jejich držbou realizovali zisk. Také došlo ke schválení dividendy z držby akcií ve společnosti Českolipská teplárenská a.s. Ta byla schválena ve výši téměř 2,2 mil. Kč a ve druhém pololetí jsme ji obdrželi na náš účet.

Pronájem budovy banky je nadále stabilním příjmem do hospodaření družstva převyšujícím částku 2 mil. Kč. Významný posun nastal v přestavbě tří nebytových prostor na osm malometrážních bytů. Poté, co jsme obdrželi stavební povolení, byla vybrána ve výběrovém řízení realizační firma a došlo k zahájení celé přestavby, která by měla být dokončena ve druhé polovině roku 2021.

V průběhu roku jsme instalovali nové servery a do konce roku 2020 zprovoznili úplně nové internetové stránky družstva. Od našeho dodavatele informačního systému Integri jsme pořídili a zprovoznili internetovou aplikaci Integri G5i pro komunikaci s klienty. Dále došlo k pořízení nové telefonní ústředny s automatickou spojovatelkou a dalšími moderními funkcemi pro zvýšení kvality našich služeb.

V naší hlavní činnosti, kterou je správa nemovitostí, došlo v průběhu roku k mimořádným situacím. Tato činnost byla v průběhu celého roku významně ovlivněna epidemiologickou situací. V první řadě bylo nutné přijímat velmi operativně různá provozní opatření v návaznosti na překotná rozhodování státu a současně nebylo možné téměř celých rok řádně svolávat schůze na domech. Krátké letní období nenahradilo tu velkou část roku, kdy schůzovat nešlo. Další významnou mimořádnou změnou bylo „jarní“ SD svolané na konec července a nemožnost svolat podzimní listopadové jednání SD, které každoročně schvaluje rozpočet na další rok.

Stále pokračuje trend, že 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 od 1. 1. 2020 byly provedeny v návaznosti na odchod do důchodu pracovnice vnitřní kontroly. V souvislosti s touto změnou byla upravena pracovní náplň na této pozici. Nově byla k této funkci přidána personální agenda družstva i všech SVJ. Funkce byla nazvána vedoucí personálního oddělení a vnitřní kontroly. Mzdová účtárna byla převedena do jejího řízení.

Po hospodářské stránce patřil rok 2020 k rokům s obvyklým výsledkem hospodaření. Pouze záúčtování opravné položky na směnku Arca Investments, a.s. tento výsledek zásadně mění. Opravnou položku jsme vytvořili na základě doporučení našeho auditora.

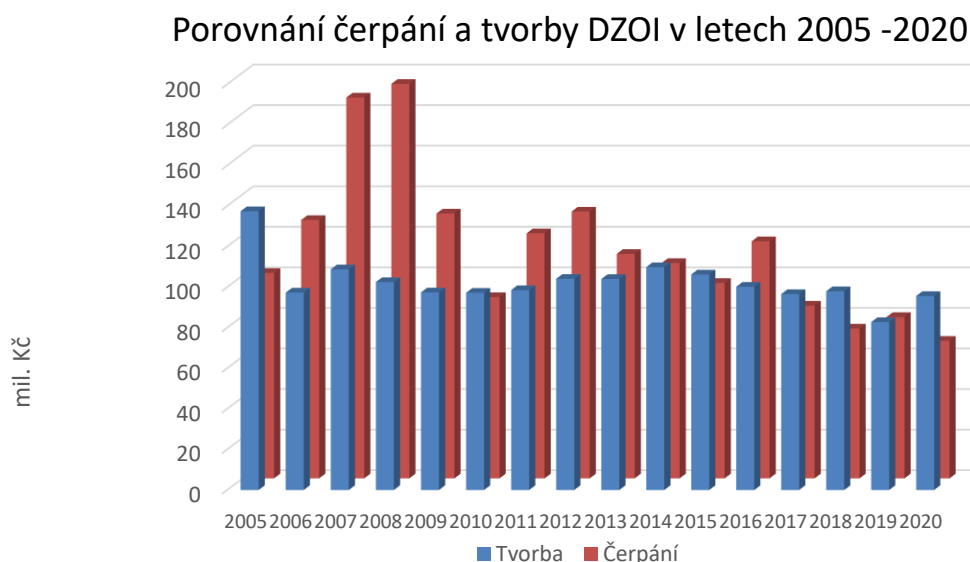
Správní poplatek činil v roce 2020 pro členy družstva 135 Kč/byt a měsíc, pro členy družstva vlastníky 145 Kč/byt a měsíc. Pro SVJ s právní subjektivitou jsme k 1. 4. 2020 valorizovali správní poplatek na základě příkazní smlouvy ze 145 Kč/byt na částku 150 Kč/byt a měsíc bez DPH. I v roce 2020 platili všichni členové družstva členský příspěvek na činnost družstva ve výši 120 Kč/rok.

V průběhu celého roku 2020 OSBD Česká Lípa řádně plnilo své závazky vůči všem partnerům a dodavatelům prací.

Technický úsek

Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI)

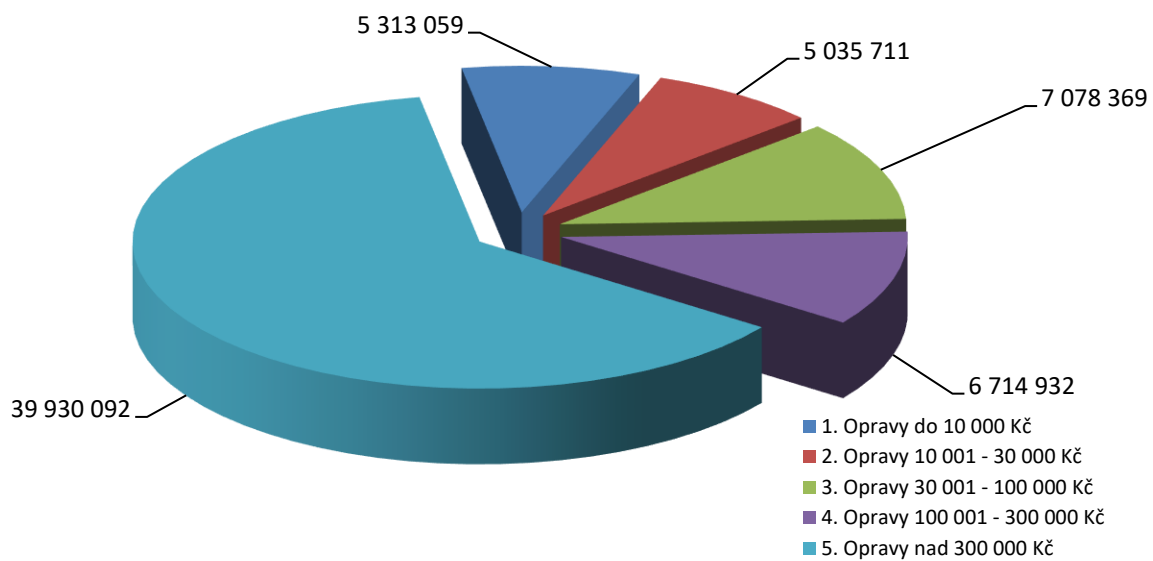
Za rok 2020 byly do DZOI na m² vytvořeny prostředky v celkové výši 95 690 519 Kč, celkové čerpání z DZOI na m² bylo 67 827 232 Kč. Pokračuje trend snižování tvorby a čerpání díky vzniku dalších společenství vlastníků z družstevních domů, čímž se proti loňskému roku snižuje počet těch, kteří přispívají a zároveň i čerpají z tohoto fondu. V následující grafické dokumentaci je uveden celkový přehled čerpání a tvorby DZOI na m².



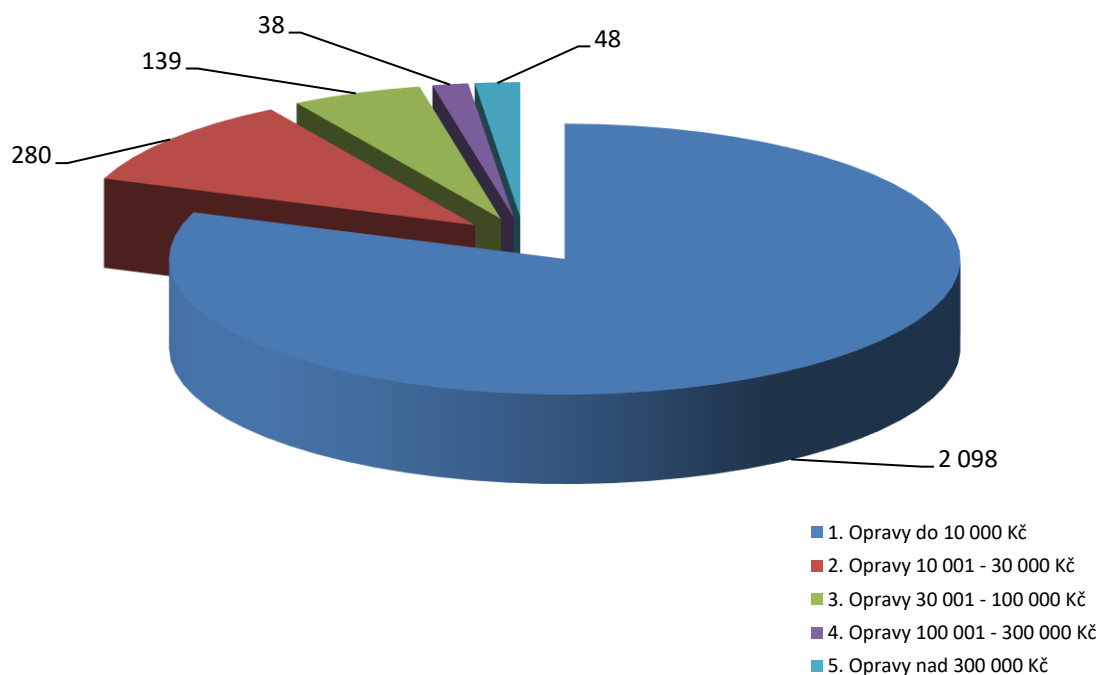
Po odfiltrování všech akcí, které nesouvisely s opravami společných částí domů (montáže E–ITN, drobné nákupy, veškeré revize a následné opravy, dohody, posudky, deratizace, akontace půjček a úvěrů, projekty, stavební dozory apod.) činila celková výše oprav hrazených z DZOI 64 072 163 Kč, počet oprav byl 2 603.

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.

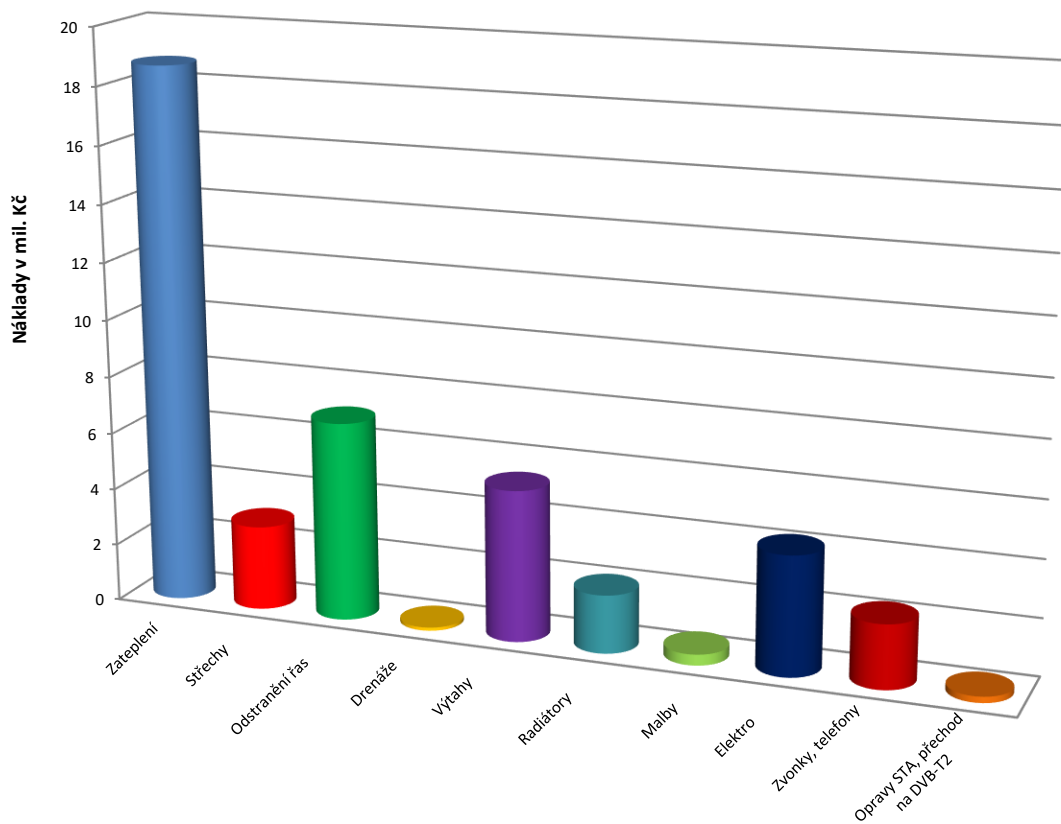
Rozdělení oprav roku 2020 podle výše čerpání



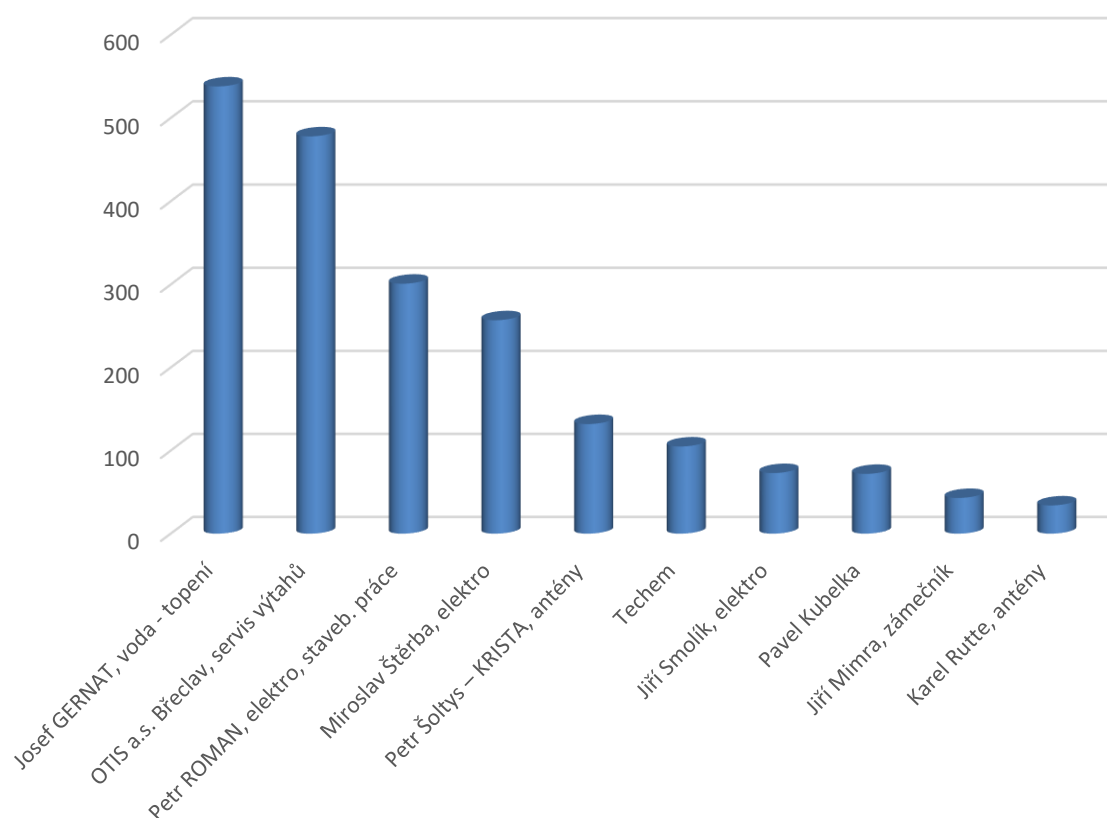
Rozdělení oprav v roce 2020 podle počtu



Výše čerpání DZOI za jednotlivé druhy oprav v roce 2020



Pořadí firem podle počtu akcí v roce 2020



Pořadí firem v počtu akcí se prakticky nemění již několik let, stejně tak počet akcí. Je to dáno neměnným charakterem běžné drobné údržby. Díky doběhu přechodu na nový formát televizního vysílání z loňského roku se v první desítce udržely hned dvě firmy, zabývající se pozemním příjmem TV signálu. Dále se díky instalaci on-line sběru dat z bytových měřičů tepla a vod mezi prvními deseti nově objevila firma Techem.

Celkem v roce 2020 pro OSBD Česká Lípa pracovalo 92 různých dodavatelů prací a služeb. Rok 2020 byl z hlediska oprav výjimečný. V průběhu roku se neustále měnila epidemiologická pravidla. Jednak nebylo možné větší opravy odhlasovat, jednak byla větší kapacitní nouze na straně firem, zejména stavebních. Do roku 2021 jsme proto posunuli tři domy se zateplením a jednu plochou střechu.

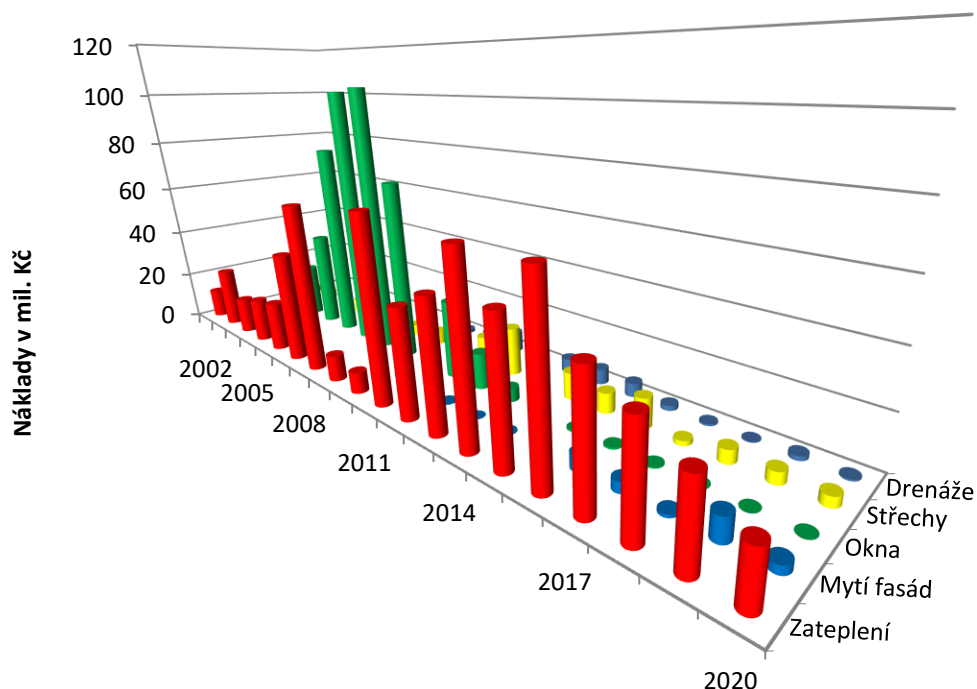
Vývoj velkých oprav domů

(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
2020	4	18,61	3	2,93	0	0	2	3,73	2	0,58
Celkem	291	680,29	23	25	462	502,29	164	126,26	83	47,44

Z přehledu vyplývá, že počet velkých oprav klesá a s tím i finanční objem použitých prostředků. Důvody jsou hned tři, z toho dva objektivní a neovlivnitelné. První objektivní důvod je skutečnost, že z družstevních domů průběžně vznikají společenství vlastníků. Ta mají oddělené účetnictví, které se v družstevních přehledech nezohlední, takže jejich opravy zde nejsou vidět. Druhým objektivním důvodem je to, že většina domů již má první vlnu velkých oprav a rekonstrukcí za sebou. Do budoucna přibude pouze mytí a nátěr zateplených fasád. Třetím důvodem je pandemicky mimořádný rok, kdy nebylo možné schůzovat a rozhodovat. Mnoho akcí se proto ani nepřipravilo, což se projeví i v roce 2021.

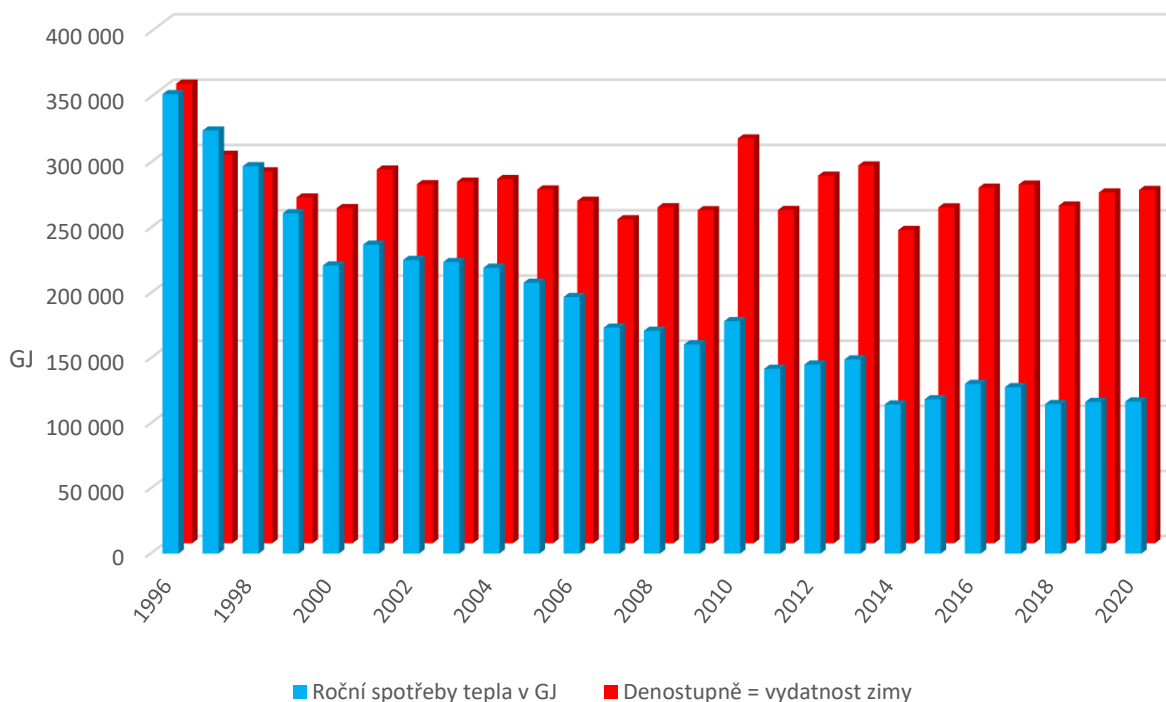
Vývoj celkových nákladů na velké opravy v letech 2002-2020



Spotřeba tepla u domů na centrálním zdroji tepla

Z hlediska vydatnosti zimy patřil rok 2020 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 - 2020



Ceny tepla v roce 2020

Do našich domů dodává centrální teplo celkem 8 různých dodavatelů. V roce 2020 došlo u většiny dodavatelů k mírnému snížení cen tepla, zřejmě díky vydatnější zimě. Pro rok 2021 se kalkulované ceny dále snižují, rozhodne však vydatnost zimy a ceny vstupních energií.

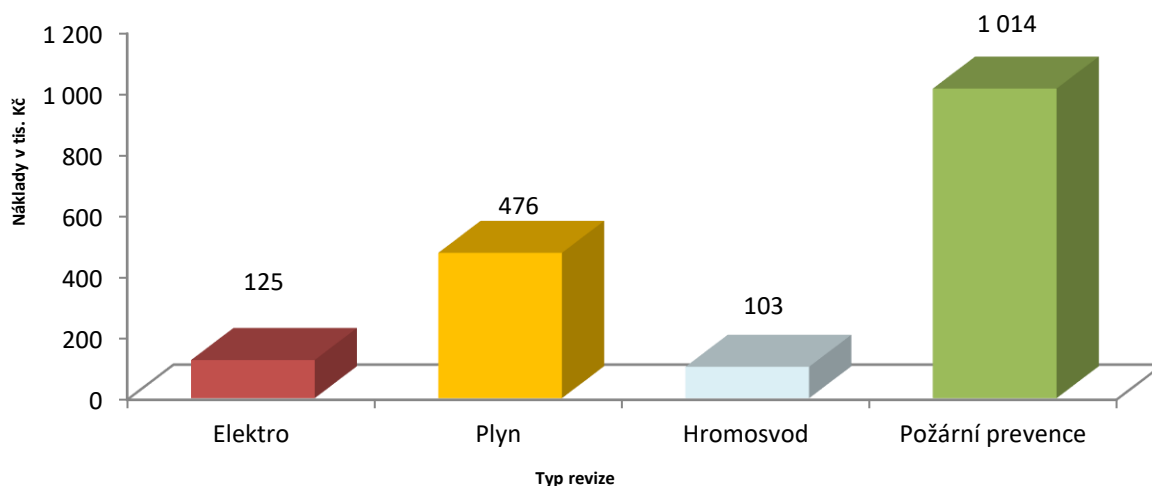
Ceny tepla v Kč/GJ v jednotlivých letech a lokalitách:

Obec	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Odhad 2021
Nový Bor	595	619	647	613	664	637	614	535	535	588	561	539
Česká Lípa	600	596	684	680	746	739	703	651	646	669	652	633
Stráž p. R.	553	598	640	634	660	649	588	592	562	620	620	562
Mimoň	518	531	556	578	584	591	597	597	599	636	609	609
Zákupy	564	628	651	648	666	693	651	598	598	598	572	571
Dubá	618	591	675	662	673	613	604	558	581	613	589	582
Doksy	670	654	767	705	804	738	694	616	620	618	616	614
Kamenický Šenov	452	408	508	507	534	469	351	336	413	431	387	365

Povinné revize

Celkové náklady za povinné revize v roce 2020 činily 1,72 mil. Kč za 455 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 2020



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.

Požární ochrana v číslech: v loňském roce bylo provedeno celkem 367 komplexních požárních kontrol na 207 domech družstva a 160 domech SVJ. Celkem jsme do kontrol požární techniky a do preventivních požárních prohlídek investovali (včetně SVJ v naší správě) za loňský rok 1 111 205 Kč. V této částce nejsou zahrnuty náklady za odstranění zjištěných vad a za opravy požární techniky.

V roce 2020 došlo k 15 nahlášeným případům odcizení hasební techniky v hodnotě 24 394 Kč. Proti roku 2019 jde o mírný nárůst (11 případů), ale i tak se počet krádeží proti minulosti díky značení hasební techniky výrazně snížil. Všechny samosprávy jsou proti krádeži pojištěny, spoluúčast činí 100 Kč za jednu pojistnou událost, plnění pojišťovny tedy bylo 22 894 Kč.

Za rok 2020 bylo hlášeno 9 výjezdů (zásahů) Hasičského záchranného sboru do 6 domů družstva a 3 SVJ v naší správě. Všechny případy byly zaviněny uživateli bytů (zanesená spalínová cesta, nepořádek na lodžii, zapálená svíčka, cigareta, potraviny na plotně), 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 osmi samosprávách a na jednom společenství vlastníků. Všechny kontroly byly bez závad. Díky nouzovému stavu však proběhly tzv. „od stolu“ pouze kontrolou dokumentace, bez prohlídky na domě.

Záměry družstva v roce 2021

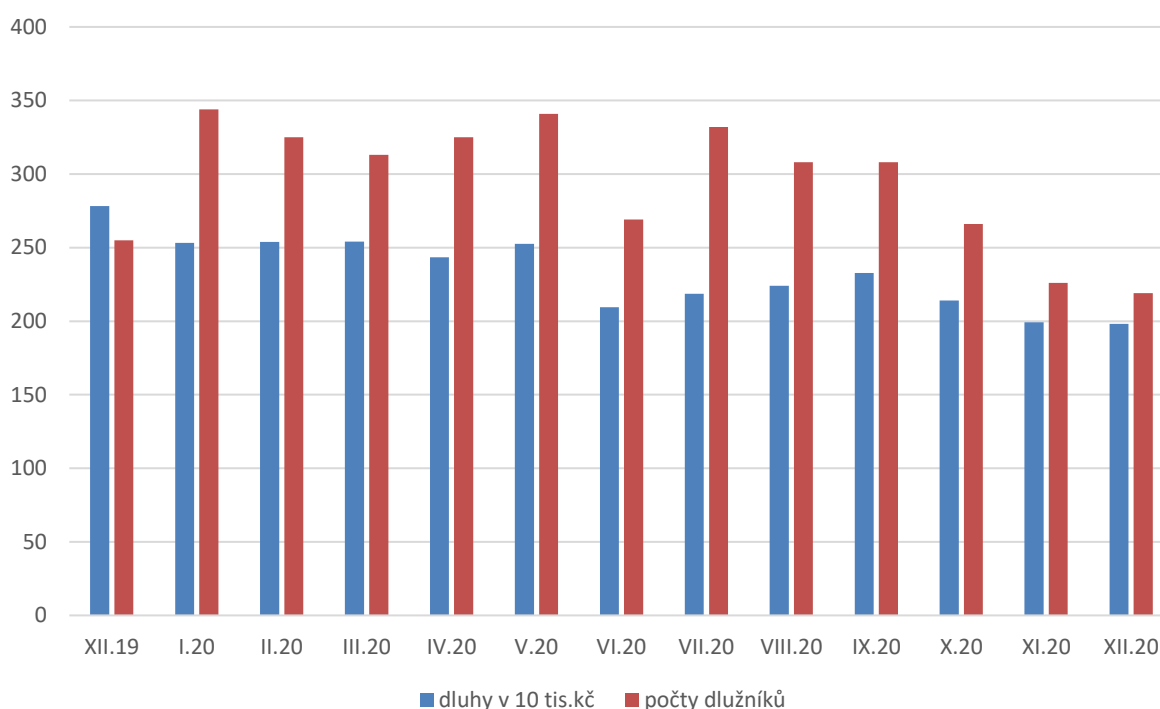
Stejně jako rok 2020, je i tento rok poznamenán mimořádnými okolnostmi. Díky opakovaně prodlužovanému nouzovému stavu se omezila, až prakticky zastavila obvyklá jarní procedura schvalování velkých oprav. Kvůli zákazu shromažďování se nekonají členské schůze ani shromáždění vlastníků. Na domech se proto provádí pouze nezbytná údržba a opravy.

Ekonomický úsek

Vývoj dluhů a počtu dlužníků na domech ve vlastnictví a správě OSBD Česká Lípa je v roce 2020 dosti překvapivý. Vzhledem k tomu, že byl téměř celý rok poznamenán pandemií koronaviru, která zasáhla do všech oblastí života lidí, je pokles dluhů o 800 tis. Kč poměrně nečekaný. Celková výše dluhů těsně pod 2 mil. Kč je nejnižší za mnoho předcházejících let. V polovině roku je jako každoročně v grafu patrný významný pokles dluhů, který byl způsoben započtením přeplatků vyúčtování zálohových plateb za rok 2019 na dluhy.

Obě položky jsou pro názornost porovnávány s prosincem roku 2019.

Vývoj počtu dlužníků a celkové výše dluhů
za 12 měsíců roku 2020



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

OSBD	Nájemné k	31.12.2019	Nájemné k	31.12.2020	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	77	-9,645	66	-6,646	-11	2,999
-2000<=S<-500	26	-31,395	28	-31,392	2	0,003
-5000<=S<-2000	68	-239,810	55	-193,915	-13	45,895
-15000<=S<-5000	45	-360,377	40	-319,844	-5	40,534
-30000<=S<-15000	13	-287,177	12	-253,219	-1	33,958
S<-30000	26	-1853,873	18	-1176,657	-8	677,216
celkem dluhy	255	-2782,277	219	-1981,672	-36	800,605

Z tabulky je patrný výrazný pokles dluhů i počtu dlužníků na našich samosprávách. Meziročně se snížily dluhy ve všech skupinách dluhů a stejně tak, kromě jedné skupiny, i počet dlužníků, celkem o 36. Nejvíce se snížily dluhy ve skupině nejvyšších dluhů, tedy nad 30 tis. Kč.

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

SVJ - Býv.samosp.	Nájemné k	31.12.2019	Nájemné k	31.12.2020	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	51	-5,062	72	-6,317	21	-1,255
-2000<=S<-500	14	-18,504	15	-18,152	1	0,352
-5000<=S<-2000	37	-132,669	32	-114,449	-5	18,220
-15000<=S<-5000	17	-138,405	22	-168,808	5	-30,403
-30000<=S<-15000	5	-97,152	2	-44,297	-3	52,855
S<-30000	6	-382,731	9	-636,474	3	-253,743
celkem dluhy	130	-774,523	152	-988,497	22	-213,974

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

SVJ-CIZÍ	Nájemné k	31.12.2019	Nájemné k	31.12.2020	Porovnání	
Saldo je S	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0	21	-2,090	20	-1,548	-1	0,542
-2000<=S<-500	6	-6,934	10	-13,087	4	-6,153
-5000<=S<-2000	13	-47,035	13	-44,791	0	2,244
-15000<=S<-5000	11	-76,768	13	-109,583	2	-32,815
-30000<=S<-15000	5	-109,340	8	-166,954	3	-57,614
S<-30000	10	-1191,386	9	-1118,558	-1	72,828
celkem dluhy	66	-1433,552	73	-1454,520	7	-20,968

Ve všech společenstvích vlastníků ve správě OSBD Česká Lípa bylo na konci roku 2020 celkem 225 dlužníků.

Ve společenstvích vlastníků vzniklých z našich samospráv se počet dlužníků zvýšil o 22 a výše dluhů se zvýšila o 214 tis. Kč. Ve společenstvích tzv. „cizích“, která k nám přešla do správy, je výše dluhů i počtu dlužníků srovnatelná s rokem předchozím.

Ve společenstvích vlastníků nejsou tyto údaje zcela vypovídající vzhledem k navyšujícímu se počtu SVJ v obou skupinách.

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 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 do 31. 8. 2025 firmě Vratislav Budský Artix. Na adrese Pražská 2925 je od roku 2016 v pronájmu nebytový prostor, kde sídlí firma Stomatologie Lada s.r.o. Smlouva je uzavřena na dobu určitou do roku 2031. Na adrese Pražská 2924, sídliště Lada je po přestavbě od roku 2019 v dlouhodobém pronájmu firmě OTIS a.s. jeden nebytový prostor. Ve stejné lokalitě začala na konci roku 2020 přestavba tří dlouhodobě neobsazených nebytových prostor na 8 nájemních malometrážních bytů. Jejich dokončení se předpokládá v průběhu roku 2021.

V Novém Boru jsou všechny nebytové prostory obsazené.

V souladu se smluvními podmínkami byla v roce 2020 uplatněna valorizace nájmu ve výši roční inflace.

Úsek právní a správní

Jednou z důležitých agend tohoto úseku je bytové oddělení, známé také jako členská evidence. Na tomto oddělení se provádějí převody družstevních podílů mezi členy družstva, změny vlastnických a užívacích práv, schvalování podnájmu či samotná evidence bydlících a spolubydlících osob. Mimo výše uvedený výčet činností se zde zpracovávají odpovědi různým exekutorům, notářům, insolvenčním správcům, soudům, policii a dalším správním orgánům na dotazy týkající se členství v družstvu a majetkové účasti v něm. V roce 2020 byla převážná část těchto činností prováděna korespondenčně, a to s ohledem na vydaná vládní opatření proti šíření nemoci Covid – 19, která omezovala osobní kontakt s našimi klienty. I přes veškerá tato opatření bylo bytové oddělení, které je obsazeno dvěma zaměstnanci, plně funkční bez jakýchkoliv větších problémů.

Statistika bytového oddělení (členské evidence) za rok 2020:

počet převodů družstevního podílu:	222
počet schválených podnájmu:	303
počet přidělených bytů:	3
počet změn vlastníků:	253
počet žádostí o součinnost exekutorů:	411
počet vydaných exekučních příkazů:	12

Další důležitou částí úseku je oddělení zabývající se prací se samosprávami a společenstvími vlastníků – referát samospráv a SVJ. Tento referát o jednom zaměstnanci kontroluje, eviduje a archivuje všechny zápisy z členských a výborových schůzí, včetně zápisů všech spravovaných společenství vlastníků s právní subjektivitou. Díky vydaným vládním opatřením proti šíření nemoci Covid – 19 se počet konaných schůzí a shromáždění vlastníků zásadně snížil, a to téměř na polovinu. Rok 2020 byl rokem opravdu složitým pro konání schůzí a shromáždění vlastníků, kde se musí odsouhlasit veškeré důležité činnosti těchto domů. U společenství vlastníků se více využívalo hlasování mimo zasedání – hlasování per rollam. Některé schůze či shromáždění vlastníků dokonce probíhaly venku před domem nebo v různých větších prostorách mimo dům, umožňujících zachování dvoumetrových rozestupů mezi účastníky zasedání, s povinností zajistit nošení roušek (popř. respirátorů) včetně zajištění dezinfekce rukou všech zúčastněných osob. Pokud to situace dovolí a současná vládní omezení se zásadněji uvolní, bude zapotřebí v následujícím období provést schůze a shromáždění vlastníků všude tam, kde to nebylo doposud možné.

Statistika samosprávy a shromáždění vlastníků za rok 2020:

počet domů kde proběhla členská schůze:	123
počet odevzdaných zápisů z čl. schůzí:	150
počet domů kde proběhla výborová schůze:	85
počet odevzdaných zápisů z výborové schůze:	129
počet domů kde proběhlo shromáždění vlastníků:	130
počet odevzdaných zápisů ze shromáždění vlastníků:	152

Naše bytové družstvo umožňuje převody bytů do osobního vlastnictví. Touto problematikou se zabývá jedna referentka, která má také na starosti převody pozemků, vestavěných garáží včetně agendy, zajišťující pojistné události a archiv. Převody bytů do osobního vlastnictví jsou uskutečňovány na základě písemných žádostí, které byly družstvu doručeny buď v zákonném termínu podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů nebo nad rámec zákona, podle čl. 12 písm. m. Stanov OSBD Česká Lípa. Rok 2020 byl významným milníkem v převodech bytů do

osobního vlastnictví. Tímto milníkem je konec zákonných převodů ve smyslu zákona 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, neboť lhůta k jejich uplatnění vůči družstvu uplynula k 31. 12. 2020. Převody bytů tak nadále budou probíhat již pouze v režimu Stanov OSBD Česká Lípa. Na převod bytu tak bude mít nárok pouze ten člen družstva a nájemce družstevního bytu, který jej fakticky fyzicky užívá. Ostatní podmínky pro žadatele o převod bytu do osobního vlastnictví zůstávají nadále stejné. I tento referát byl ovlivněn vládními opatřeními proti šíření nemoci Covid-19, kde samotné převody již neprobíhaly osobně, jak to bylo na družstvu zvykem, nýbrž korespondenčně. Tím, že se převádějí byty do osobního vlastnictví, vznikají nová společenství vlastníků s právní subjektivitou. V roce 2020 jsme provedli delimitaci (tzn. účetní vyčlenění) pěti nových společenství vlastníků s právní subjektivitou se 131 bytovou jednotkou.

Statistika převodů bytů do vlastnictví za rok 2020:

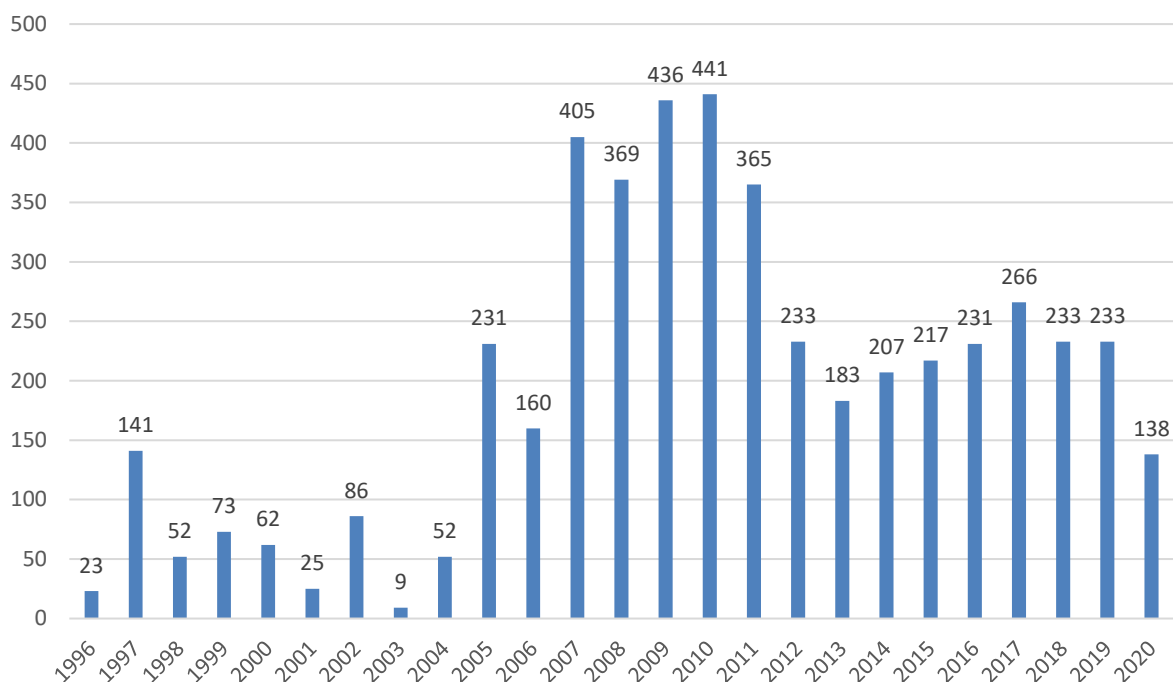
počet převedených byt. jednotek:	138
počet převedených pozemků tvořících jeden funkční celek (PTJFC)	8
počet delimitovaných (účetně oddělených) společenství vlastníků:	5 (131 bj)

Jedním z posledních referátů tohoto úseku je právní oddělení našeho družstva. Zde máme dva zaměstnance, kteří se zabývají administrativní činností vymáhání pohledávek po lhůtě splatnosti. Zde je zapotřebí říci, že samotné vymáhání je procesně náročnější, nežli tomu bylo v minulých obdobích, neboť do těchto řízení vstupují jak insolvenční správci, tak i exekutoři. Platební morálka dlužníků je i v současné době nadále velice dobrá. Otázkou ovšem zůstává, jak tomu bude v následujícím období, kdy stát přestane ze svých financí dotovat nezaměstnané osoby bydlící v družstevních či vlastnických domech. Lze předpokládat, že nárůst dlužníků může být poté vyšší, podobně jako tomu bylo po ekonomické krizi v roce 2008. Referát se mimo výše uvedené zabývá také prací s insolvenčními dlužníky a současně se účastní soudních dražeb a výkonů rozhodnutí, které často končí i vyklizením bytu. 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. Žádosti jsou ohledně obnovení členství v družstvu či prominutí finančních sankcí.

Statistika právního oddělení za rok 2020:

počet výstrah před vyloučením:	2
počet odeslaných platebních rozkazů:	21
počet soudních jednání:	18
počet vyklizených bytů:	2
počet návrhů na výkon rozhodnutí:	8
počet přihlášených insolvencí:	5
počet řešených stížností:	81

Počet převedených bytů do os. vlastnictví



Vyřizování pojistných událostí v roce 2020

V roce 2020 bylo pojišťovnou Kooperativa a.s. vyřízeno 88 pojistných událostí, z toho 5 škod bylo uzavřeno pojišťovnou bez plnění. Z celkového počtu výše uvedených pojistných událostí bylo správou družstva vyřízeno 46 škod pro námi spravovaná společenství vlastníků s právní subjektivitou a výše zaslání plnění byla v částce 576 274 Kč, smluvní spoluúčast činila 3 300 Kč. Celková výše zaslání plnění za všechny pojistné události, na základě námi dodaných podkladů, činila za rok 2020 částku 903 931 Kč. Smluvní spoluúčast z těchto pojistných událostí byla vyčíslena na 5 600 Kč.

Vyřizování stížností a žádostí

Za období roku 2020 bylo na družstvo doručeno celkem 106 písemných podání od uživatelů bytů ve správě družstva, z toho je 84 stížností a 22 žádostí. Počet stížností se oproti roku 2019 zvýšil o 14 a dosáhl čísla 84. Žádostí bylo představenstvem družstva projednáno 22, což je o 6 méně než v roce 2019. Na všechna podání bylo písemně odpovězeno, nebo byla řešena přímo na domě pracovníky právního oddělení. Průměrná doba vyřízení podání činila cca 22 dní.

Jen u některých stížností a žádostí byla překročena doba vyřízení, a to z důvodu čekání na vyjádření soudu, policie, představenstva hlavně z důvodu karantény COVID-19. 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 81.

Zbývající 3 stížnosti byly na členskou schůzi samosprávy, na „černý podnájem“ a na neoprávněný odběr elektřiny. Došlé opakované stížnosti se týkaly soužití mezi nájemníky.

Žádosti podané k projednání představenstvem družstva se týkaly především prominutí poplatků z prodlení, obnovení členství či nájemní smlouvy. Také byly podány dvě žádosti o poskytnutí zápisu ze zasedání představenstva OSBD Česká Lípa.

Veškeré došlé stížnosti a žádosti jsou zaevidovány, je jim přiděleno jednací číslo, datum přijetí a vyřízení, splnění lhůty a jsou uloženy na sekretariátu družstva. Dle směrnice je zasláno sdělení

o evidenci žádosti, stížnosti a informace o 30denní lhůtě na vyřízení žádosti či stížnosti. Žádosti a stížnosti také podléhají kontrole ze strany kontrolní komise. Závěr letošní kontroly zní, že nebylo zjištěno žádné porušení Směrnice o vyřizování stížností a žádostí č. 2-014-0818/02 OSBD a jsou evidovány řádně a svědomitě.

Zaměstnanecká politika

Družstvo při naplňování zaměstnanecké a sociální politiky vycházelo a plnilo ustanovení kolektivní smlouvy uzavřené na rok 2020. Mzdy k 1. 1. 2020 byly valorizovány o 5 % plošně. V souladu s kolektivní smlouvou na rok 2020 byly vyplaceny nadstavbové složky mzdy a odměny při životních výročích. Zaměstnavatel rovněž v roce 2020 přispěl zaměstnancům na životní kapitálové pojištění částkou 56 020 Kč. Stejně jako v předchozích letech byl v roce 2020 sociální fond (SF) rozdělen podle směrnice o čerpání tohoto fondu. Zaměstnancům byly na osobní 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 2019 byla do sociálního fondu přidělena pro rok 2020 částka 569 tis. Kč. Zaměstnavatel poskytl všem zaměstnancům dovolenou v délce 28 pracovních dnů. Také v roce 2020 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 401 250 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.

Struktura zaměstnanců OSBD Česká Lípa k 31. 12. 2020

MUŽI	ŽENY	CELKEM
8	25	33

Mzdové náklady (tis. Kč)

Plán	Čerpání	%
13 510	13 382	99,1

Za rok 2020 bylo v pracovní neschopnosti (PN) nebo v karanténě 18 zaměstnanců a zameškali 482 pracovních dnů. Náhrady za nemoc a karanténu podle zákona (prvních 14 dnů PN) činily 112 284 Kč. Náhrady za zákonné volno zaměstnanců činily 488 472 Kč. Nárůst nákladů za nemoc, karanténu a zákonné volno byl ovlivněn pandemií COVID-19.

Hospodaření družstva za rok 2020

Dlouhodobý nehmotný majetek, stav k 31. 12. 2020 3 796 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 3 361 tis. Kč. V roce 2020 byly nakoupeny nové programy do nových serverů. Zařazen byl majetek v hodnotě 435 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek

Stavby odpisované, stav k 31. 12. 2020 48 342 tis. Kč

Jedná se o budovy správy družstva Barviřská 738, nebytový dům Lužická, budovu k pronájmu bance ČSOB, septiky a kotelny na samosprávách. Během roku 2020 došlo k rekonstrukci a technickému zhodnocení kanceláří předsedkyně představenstva, ředitele a sekretariátu.

Stavby družstevní, stav k 31. 12. 2020 795 841 tis. Kč

Jedná se o bytové domy a garáže na samosprávách. Převody bytů do vlastnictví členů družstva za rok 2020 a následné vyvedení hodnoty bytů z majetku činilo 26 704 tis. Kč.

Movítý majetek, stav k 31. 12. 2020 19 880 tis. Kč

Jedná se o veškerý hmotný majetek správy i samospráv vyjma staveb. Na počátku roku byl stav tohoto majetku 17 974 tis. Kč. Pořízen byl movítý majetek za 2 412 tis. Kč (2 176 tis. Kč na správě, 236 tis. Kč na samosprávách) a vyřazen, prodán či zlikvidován za 506 tis. Kč (467 tis. Kč na správě, 39 tis. Kč na samosprávách).

Pozemky, stav k 31. 12. 2020 13 404 tis. Kč

Evidujeme pozemky získané bezúplatně a koupí. Na počátku roku 2020 mělo družstvo ve vlastnictví pozemky v hodnotě 13 982 tis. Kč. Pořízeny byly pozemky v hodnotě 58 tis. Kč. S převody bytů do vlastnictví členů byly převedeny pozemky v hodnotě 636 tis. Kč.

Stav finančních prostředků družstva

REKAPITULACE	01.01.2020	31.12.2020
Pokladna - hotovost	77 207,00	75 555,00
Ceniny	349 612,00	274 016,00
ČSOB a.s.	82 525 149,01	161 565 130,25
ČS a.s.	1 098 277,14	1 227 391,70
Celkem	84 050 245,15	163 142 092,95

Cenné papíry nakoupené a držené do splatnosti:		
CAPITOL-PROFILE:B938CZ ISIN: CZ302120	Nákup: 25.7.2019	5 000 000,00
Prém.dluhopis EURCZK3 ISIN: XS2107381852	Nákup: 13.2.2020	5 000 000,00
EPH Financing 4,5%/2025 ISIN: CZ3524464	Nákup: 17.3.2020	5 000 000,00
RegioJet Var/2024 ISIN: CZ3522203	Nákup: 19.6.2020	3 000 000,00
Celkem		18 000 000,00

Ostatní investice do CP

Investiční spolupráce a nákup směnky od 8/2018:		
Arca Investments a.s.		20 000 000,00
Nákup akcií ČLT v 9/2018:		
Českolipské teplo a.s. 19,99% podíl		29 787 637,97

Aktiva u správců aktiv

Investice CP	31.12.2019	31.12.2020
ČS a.s. správce aktiv	64 312 472,82	64 681 115,22
ČSOB a.s. asset management	61 823 314,38	62 707 629,88

Stav dluhů na nájmu

OSBD	Nájemné k	31.12.2019	Nájemné k	31.12.2020	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	77	-9,645	66	-6,646	-11	2,999
-2000<=S<-500	26	-31,395	28	-31,392	2	0,003
-5000<=S<-2000	68	-239,810	55	-193,915	-13	45,895
-15000<=S<-5000	45	-360,377	40	-319,844	-5	40,534
-30000<=S<-15000	13	-287,177	12	-253,219	-1	33,958
S<-30000	26	-1853,873	18	-1176,657	-8	677,216
celkem dluhy	255	-2782,277	219	-1981,672	-36	800,605

Vývoj měsíčního předpisu úhrad

Období změny předpisu	01/2020	04/2020	07/2020	10/2020
předpis za OSBD	27,7 mil. Kč	27,7 mil. Kč	27,1 mil. Kč	27,6 mil. Kč

Vývoj výběru penále od roku 2016 do roku 2020

rok	2016	2017	2018	2019	2020
předepsané	3 092 051 Kč	3 391 172 Kč	2 046 176 Kč	2 302 575 Kč	2 071 609 Kč
vybrané	3 608 658 Kč	3 369 818 Kč	2 156 043 Kč	2 626 172 Kč	2 456 888 Kč

Stavy kapitálových fondů k 31. 12. 2020

Základní kapitál ZČV	7 125	tis. Kč
Fond družstevní výstavby	654 711	tis. Kč
Fond členských podílů	126 212	tis. Kč
Zdroje krytí pozemků od státu	10 916	tis. Kč
Sociální fond	369	tis. Kč
Ostatní fondy ze zisku	11 330	tis. Kč
Nerozdělený zisk	20 331	tis. Kč
Nedělitelný fond	18 205	tis. Kč

Výsledek hospodaření družstva za rok 2020

		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	98,9	1,0	2,6		329,5	432,1
502	spotřeba energie		1701,9			213,2	1915,1
503	spotřeba neskl. dodávek		2,5			40,1	42,6
511	opravy a udržování	39071,5	386,9	1,2		182,0	39641,6
512	cestovné		35,9			2,5	38,4
513	náklady na reprezentaci			12,1		10,0	22,1
518	ostatní služby	1558,4	122,3	83,7	9,4	2185,3	3959,2
521	mzdové prostředky	8433,5	863,5	189,5		13387,8	22874,3
523	odměny voleným orgánům	880,6		943,3			1823,9
524	zákonné soc. a zdr. pojištění	87,4	211,9	254,7		3953,9	4507,8
525	ostatní soc. příspěvky		26,2	11,1		621,9	659,2
527	příspěvky na stravné zaměstn.		28,6			461,0	489,5
531	silniční daň		1,1	1,4		8,9	11,4
532	daně z nemovitosti	2788,2	14,3			17,6	2820,1
538	ostatní daně a poplatky		8,0			18,6	26,6
540	jiné prov. výnosy SVJ					873,2	873,2
541	zúst.cena prod.majetku					0,0	0,0
543	dary						0,0
545	placené penále	504,2				51,0	555,2
546	odpis nedob. pohl.						0,0
547	mim. provozní náklady	4,2					4,2
548	pojištění a ost. provozní nákl.	1452,7	4,0	16,0		821,0	2293,7
551	odpisy	427,5	684,0	151,6		1668,5	2931,7
559	tvorba opravných položek					-388,4	-388,4
562	placené úroky	2551,9					2551,9
564	náklady přecenění CP				1054,6		1054,6
566	náklady z prodeje CP				12125,7		12125,7
568	ostatní finanční nákl.	3627,8	15,3	17,3	884,0	201,2	4745,6
574	tvorba rez. anuita	29,0					29,0
579	opravné položky				20299,2		20299,2
582	manka a škody						0,0
588	aktivace kotelny		-1938,8				-1938,8
591	daň z příjmu práv. osoby						0,0
599	vnitropodnikové náklady	12247,3	73,7				12321,0
5*	Celkem náklady	73763,2	2242,3	1684,5	34372,9	24658,8	136721,7
	výnosy - účt. třída 6						
účet	druh výnosů						
602	tržby za služby	30576,3	119,3			8695,7	39391,4
640	jiné prov. výnosy SVJ					873,2	873,2
641	výnosy z vyř. DHM, aktivace kot	5,6				86,0	91,6
644	přijaté penále od obyvatel					2100,2	2100,2
646	výnosy z odpisu pohl.						0,0
648	pronájmy, popl. za přev. a ost.	42748,5	3849,8			1599,4	48197,7
662	úroky z úložek				1348,4	1880,1	3228,6
664	výnosy z přecenění CP				1963,3		1963,3
665	výnosy z dl. fin. majetku				2425,1		2425,1
666	výnosy z prodeje CP				13225,6		13225,6
668	přijaté fin. poplatky	817,6	0,0			0,0	817,7
674	zúčt. rez. anuita						0,0
6991*	revize plynu, popl.projekt		427,3				427,3
6993*	ost. vnitro výkony, půjčky					1791,2	1791,2
6994*	správní poplatek					10102,5	10102,5
6*	Celkem příjmy	74148,1	4396,5	0,0	18962,4	27128,3	124635,3
	Hosp. výsledek = zisk	384,8	2154,1	-1684,5	-15410,4	2469,6	-12086,4

Rekapitulace hospodářského výsledku (HV) za rok 2020

Název	stř.	náklady	výnosy	HV
Nebyty Česká Lípa	93**	137 099	529 943	392 844
Nebyty Nový Bor	94**	48 765	281 921	233 156
Nová budova - banka	991	680 347	2 131 286	1 450 939
Nebyty Lužická CL	9904	155 155	180 753	25 598
Revize plynu	950	644 404	546 705	-97 700
Stř. převodu bytů a garáží	980	394 777	544 073	149 296
Středisko přefakturací	999	181 790	181 790	0
Mezisosoučet stř. ost. hosp.		2 242 337	4 396 471	2 154 134
Správa	990	24 658 763	24 390 304	-268 458
Středisko úroků a půjček	992		2 738 039	2 738 039
Mezisosoučet Správy		24 658 763	27 128 344	2 469 581
CP do splatnosti	9921	20 334 122	1 435 492	-18 898 630
správa aktiv ČS	9922	10 732 896	11 156 593	423 698
správa aktiv ČSOB	9923	3 305 859	4 190 635	884 775
ČLT - dividendy	9924	0	2 179 715	2 179 715
Mezisosoučet investice		34 372 877	18 962 435	-15 410 442
Kontrolní komise	993	231 796		-231 796
Představenstvo	994	1 248 192		-1 248 192
Shromáždění delegátů	996	204 526		-204 526
Mezisosoučet vol. orgánů		1 684 514	0	-1 684 514
Celkový mezisosoučet		62 958 490	50 487 250	-12 471 240
Bytová střediska	101-8999	73 763 249	74 148 079	384 830
Kotelny		1 938 775	1 938 775	0,00
Celkem za OSBD		136 721 739	124 635 329	-12 086 410
Vypočtená daň daňovým poradcem				1 675 300
HV po zdanění				-13 761 710
Nerozdělený zisk z předchozích let na hospodaření správy				13 291 126
Nerozdělený zisk 2019 ze středisek CP				7 040 016

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, středisko převodu bytů a garáží do vlastnictví). HV za tuto skupinu středisek činí **2 154 134 Kč**. V lokalitě Lada se podařilo zahájit přestavbu tří neobsazených nebytových prostor na osm malometrážních bytů. Dokončení přestavby včetně kolaudace je plánováno na druhé pololetí 2021.

Druhý blok spolu tvoří středisko správy družstva a středisko úroků. Správa ukončila rok se ztrátou 268 458 Kč a středisko úroků se ziskem 2 738 039 Kč. Celkový výsledek v roce 2020 za druhý blok je zisk **2 469 581 Kč**. Plánovaný zisk byl ve výši 503 tis. Kč.

Třetí blok rekapituluje výsledky investic do cenných papírů (CP). Ty jsou rozděleny do čtyř samostatných investičních středisek.

Středisko 9921 jsou investice do CP držících do splatnosti. Na tomto středisku jsou mimo jiné evidovány výnosy i náklady z držení směnky Arca Investments, a.s. Právě tato společnost neustále negativní vývoj ekonomiky v období pandemie COVID-19 a došlo k jejímu úpadku. Informace o postupu vymáhání jsou ve zprávě advokátní kanceláře Žižlavský, advokátní

kancelář s.r.o., která nás zastupuje. Na základě doporučení našeho auditora byla z důvodu opatrnosti vytvořena opravná položka ve výši 100 % hodnoty směnky. To má za následek v roce 2020 propad HV této skupiny středisek do ztráty. Následně jakékoli uspokojení naší pohledávky z držby této směnky bude v budoucím období vytvářet zisk ve výši vymožené pohledávky.

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 9924 eviduje výnosy z držby akcionářského podílu v Českolipské teplárenské a.s. Celkově investice do CP vykazují ztrátu **15 410 442 Kč**.

Čtvrtý blok představují nákladová střediska volených orgánů. Dohromady náklady dosáhly částky **1 684 514 Kč**.

Poslední blok představují bytová střediska. Bytová střediska dosáhla zisku před DPPO ve výši **384 830 Kč**.

Celkem tedy družstvo vykázalo za rok 2020 účetní ztrátu **12 086 410 Kč**. Daň z příjmu v roce 2020 vypočtená daňovým poradcem je ve výši 1 675 300 Kč. Konečná výše ztráty za rok 2020 činí **13 761 710 Kč**. Z minulých let je předkládán k vypořádání nerozdělený zisk ve výši **13 291 126 Kč** z hospodaření správy a **7 040 016 Kč** z držby cenných papírů.

Návrh na rozdělení HV 2020 a zisků z minulých let

1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:	384 830
19% DPPO u samospráv s kladným HV	178 965
Po dani z příjmu k rozdělení	205 865
2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:	
Úroky TÚ, BÚ a technická pomoc půjčky (1/2)	2 738 039
Daň z úroků	520 227
Mezisoučet	2 217 812
Dorozdělení dividendy ČLT za minulý rok samosprávám bez tepla ČLT	247 680
podíl na zisku z dividendy ČLT 9924 po zdanění 19% DPPO	942 722
Pro samosprávy k rozdělení do FBH účet 423	3 408 214
3/ Z nerozděleného zisku přidělit do soc. fondu 4% rozpočtu mezd	569 000
4/ Úhrada ztráty z nerozděleného zisku z CP za rok 2019	-7 040 016
5/ Úhrada ztráty z nerozděleného zisku středisek správy	-10 904 773
6/ Zůstatek nerozděleného zisku středisek správy	2 386 353

Návrh na vypořádání HV za rok 2020 a nerozdělených zisků z minulých let je připraven na základě konzultací vedení družstva a představenstva družstva. Ve schválené podobě jej předkládá představenstvo delegátům. Vychází již tradičně z principu rozdělit samosprávám část zisku k použití na údržbu bytových domů.

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 178 965 Kč a výše čistého zisku všech bytových středisek je **205 865 Kč**. V roce 2020 některé samosprávy skončily ve ztrátě a jiné v zisku. Daň je vypočtena ve výši 19% pouze u samospráv, které skončily s kladným HV.
2. Významnou položkou k rozdělení je ta část HV, která vzniká z úroků a ostatních finančních výnosů. V roce 2020 sem patří výnosy dosažené střediskem 992 a střediskem cenných papírů 9924. Na středisku 992 byl vytvořen zisk ve výši 2 738 039 Kč před zdaněním. Po zdanění 19 % sazbou je čistý zisk z úroků ve výši **2 217 812 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. 2020 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 2020, pokud v uplynulém roce byla ještě samosprávou a delimitace proběhla v průběhu roku 2020 nebo k lednu 2021. 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. Kontrolou rozdělení dividendy ČLT a.s., za minulý rok bylo zjištěno, že nebyla rozdělena část zisku připadající na samosprávy, které nejsou zákazníky teplárny. Proto v letošním roce dochází k dodatečnému rozdělení tohoto zisku ve výši 247 680 Kč. Částka za letošní rok po zdanění k rozdělení pro naše samosprávy je ve výši 942 722 Kč.

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. Použití nerozděleného zisku vytvořeného z hospodaření s cennými papíry **7 040 016 Kč** na krytí ztráty vytvořené opravnou položkou na držbu směnky Arca Investments, a.s.
5. Z nerozděleného zisku středisek správy uhradit zbývající část ztráty **10 904 773 Kč**.
6. Na nerozděleném zisku na hospodaření správy ponechat částku **2 386 353 Kč**, kterou lze pokrýt hospodaření správy v budoucích letech.

Záměry družstva v roce 2021

- **V oblasti investiční** zpracovat kalkulaci cen tržního nájemného pro nájemní byty OSBD na adrese Pražská 2923-2928 v České Lípě. Vypracovat směrnici k přidělování a správě bytů OSBD Pražská včetně vzorových dokumentů. Zahájit přestavbu stávající podatelny na správě družstva na klientské centrum. Plně přejít na aplikaci G5i v Integri s přechodem na nové internetové stránky družstva a rozšířit přístup klientů do G5i prostřednictvím mobilní aplikace.
- **V oblasti ekonomické** zajišťovat bezpečnou diverzifikaci volných finančních prostředků družstva v souladu s usnesením SD. S péčí řádného hospodáře přihlásit směnečnou pohledávku společnosti Arca Investments, a.s. do insolvenčního řízení a přijímat v této věci kvalifikovaná rozhodnutí na základě uzavřené smlouvy o poskytování právních služeb a zastupování věřitele OSBD Česká Lípa advokátní kanceláří Žižlavský, s.r.o. Z pozice akcionáře společnosti ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ, a. s. jednat v souladu se zájmy družstva a dbát na plnění investičního záměru. Současně podporovat inovativní přístup k rozvoji centrálního zdroje tepla v České Lípě.
- **V oblasti funkcionářské** svolat na jaře 2021 shromáždění delegátů, které bude zahrnovat program podzimního SD 2020, které se z důvodu pandemie koronaviru v roce 2020 neuskutečnilo. Na nejbližším SD uskutečnit dovolbu pátého člena a náhradníka kontrolní komise. Zpracovat nové uspořádání volebních obvodů v souvislosti s přijetím nových stanov družstva a stanovit volební obvody pro volby delegátů v roce 2022. Vyhodnocovat účast delegátů na SD a průběžně sledovat činnost samospráv.
- **V oblasti správní** pokračovat v zakládání SVJ v souladu s novým občanským zákoníkem. Domům SVJ nabízet výkon funkce statutárního orgánu společenství. Na domech se smíšeným vlastnictvím uspořádat alespoň jedno shromáždění společenství vlastníků jednotek za kalendářní rok. Na domech SVJ s právní subjektivitou, kde družstvo nadále disponuje více jak 20 % spoluvlastnického podílu, uspořádat alespoň jednou ročně informativní schůzi nájemců. Rozšiřovat správu vykonávanou družstvem na další bytové domy. V průběhu roku 2021 vydat 4 čísla Zpravodaje OSBD Česká Lípa s nákladem 10 tisíc kusů a distribuovat ho zdarma všem našim klientům.
- **V oblasti právní** zpracovat návrh úpravy stanov OSBD Česká Lípa v návaznosti na novelu zákona o obchodních korporacích, která nabyla účinnosti 1. 7. 2020. Návrh nových stanov předložit ke schválení na podzimní SD 2021. Vytvořit nové vzorové stanovy pro SVJ v souvislosti s novelou zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákona, upravující bytové spoluvlastnictví a ty dále poskytnout SVJ ve správě družstva. S přijetím nových stanov družstva novelizovat volební řád pro volby na jaře 2022.
- **V oblasti personální** pokračovat ve vzdělávacím programu zaměstnanců z dotačního programu POVEZ 2, který slouží ke zvýšení kvalifikace a odbornosti zaměstnanců.
- **V oblasti metodiky** aktivně využívat školení a porad pořádaných SČMBD Praha, zejména těch s obsahem výkladu nové legislativy v souvislosti s úpravou stanov bytových družstev. Zúčastňovat se jednání Rady bytových družstev severočeské oblasti v Ústí nad Labem, jejímž je družstvo členem. V průběhu roku uskutečnit semináře pro delegáty a funkcionáře samospráv.
- **V oblasti technické** udržovat dostatečnou výši DZOI jednotlivých domů pro další opravy a investice. Pokračovat v 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 2020

Kontrolní komise (dále jen KK) pracovala do voleb 23. 7. 2020 v kompletním složení: předseda Jaroslava Tůnová, místopředseda Zbyněk Zoubek, členové Mgr. Světlana Pilařová, Jana Lohrová, Mgr. Jiří Nejezchleba, náhradník Jiří Doutnáč. Po volbách ve složení: předseda Jiří Doutnáč, místopředseda Zbyněk Zoubek, členové Mgr. Světlana Pilařová a Jiří Vičan. Na nejbližším shromáždění delegátů proběhne volba chybějícího člena KK a náhradníka.

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 2020 provedla následující kontroly:

- Kontrola stížností za rok 2019
- Vyřazení majetku prodejem a fyzickou likvidací za rok 2019.
- Kontrola účetní závěrky v souvislosti s návrhem na rozdělení zisku za rok 2019
- Kontrola pokladny
- Kontrola plnění usnesení SD z 23. 7. 2020
- Kontrola rozdělení hospodářského výsledku za rok 2019 dle usnesení SD z 23. 7. 2020

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 2020 provedli v měsíci duben 2021 členové kontrolní komise pí Pilařová a p. Vičan v souladu s čl. 73 odst. 1 Stanov OSBD Česká Lípa a plánem kontrol na I. pololetí 2021. Podklady a informace předložila za správu družstva hlavní účetní. 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. 2020 má předepsané náležitosti a je sestavena dle platných předpisů.

Finanční část

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 minulá 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) (ř. 84+88+96+99+102+103)	82	1544014	0	1544014	1573322
A.	Vlastní kapitál		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

ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2020 k 31. 12. 2020

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	1511249	-69184	1442065	1469207
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		2	-1298	0	-1298	-176
B.	Stálá aktiva	(ř. 04+14+27)	3	935929	-45792	890137	899965
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 11)	4	3796	-3357	439	61
1.	Nehmotné výsledky vývoje		5	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	(ř. 07+08)	6	3796	-3357	439	61
2.1.	Software		7	3796	-3357	439	61
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 ehmotný majetek a nedokončený						
5.	dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 12+13)	11	0	0	0	0
	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek						
5.1.			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	884561	-42435	842126	865116
1.	Pozemky a stavby	(ř. 16+17)	15	857586	-25740	831846	859266
1.1.	Pozemky		16	13403	0	13403	13982
1.2.	Stavby		17	844183	-25740	818443	845284
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		18	19880	-16695	3185	2367
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	7095	0	7095	3483
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		25	0	0	0	314
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		26	7095	0	7095	3169
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 28 až 34)	27	47572	0	47572	34788
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	47572	0	47572	34788
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	576525	-23392	553133	569105
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	265909	-3093	262816	283797
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
1.5.4.	Jiné pohledávky		56	0	0	0	0
2.	Krátkodobé pohledávky	(ř. 58 až 61)	57	265909	-3093	262816	283797
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	129488	-875	128613	137456
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	136421	-2218	134203	146341
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	17096	0	17096	15140
2.4.5.	Dohadné účty aktivní		66	239	0	239	502
2.4.6.	Jiné pohledávky		67	119086	-2218	116868	130699
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	136974	-20299	116675	149391
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		73	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		74	136974	-20299	116675	149391
C.IV.	Peněžní prostředky	(ř. 76+77)	75	173642	0	173642	135917
1.	Peněžní prostředky v pokladně		76	349	0	349	426
2.	Peněžní prostředky na účtech		77	173293	0	173293	135491
D.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 79+80+81)	78	93	0	93	313
1.	Náklady příštích období		79	93	0	93	128
2.	Komplexní náklady příštích období		80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		81	0	0	0	185
	PASIVA CELKEM	(ř. 83+105+110+147) (ř.	82	1442065	0	1442065	1469207
A.	Vlastní kapitál	84+88+96+99+102+103)	83	861353	0	861353	900508
A.I.	Základní kapitál	(ř. 85+86+87)	84	7125	0	7125	7591
1.	Základní kapitál		85	7125	0	7125	7591
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	787779	0	787779	810836
1.	Ážio		89	0	0	0	0
2.	Kapitálové fondy	(ř. 91 až 95)	90	787779	0	787779	810836
2.1.	Ostatní kapitálové fondy		91	787779	0	787779	810836
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	48550	0	48550	45508
1.	Ostatní rezervní fond		97	0	0	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy		98	48550	0	48550	45508
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	(ř. 100+101)	99	31661	0	31661	24230
1.	Nerозdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		100	31661	0	31661	24230
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	-13762	0	-13762	12343
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		103	0	0	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	(ř. 105+110)	104	579798	0	579798	568699
B.	Rezervy	(ř. 106 až 109)	105	1117	0	1117	1088
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	1117	0	1117	1088
C.	Závazky	(ř. 111+126+144)	110	578681	0	578681	567611
C.I.	Dlouhodobé závazky	(ř. 112 až 122)	111	377076	0	377076	365826

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	68234	0	68234	85731
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		116	308842	0	308842	280095
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	201605	0	201605	201785
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	179953	0	179953	187206
4.	Závazky z obchodních vztahů		132	3015	0	3015	-2230
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	18637	0	18637	16809
8.1.	Závazky ke společníkům		137	382	0	382	396
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		138	0	0	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům		139	2991	0	2991	2290
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		140	1116	0	1116	903
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		141	2234	0	2234	3942
8.6.	Dohadné účty pasivní		142	995	0	995	928
8.7.	Jiné závazky		143	10919	0	10919	8350
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	914	0	914	0
1.	Výdaje příštích období		148	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		149	914	0	914	0

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.I	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 dlouhod. Finanč. majetku - ovládaná ovládající osoba		36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	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+39-42-43+46-47)			
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)		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 obd		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 dlouhod. Finanč. majetku - ovládaná ovládající osoba		36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	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

Výkaz zisku a ztrát za rok 2020 ke dni 31. 12. 2020

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		1	39391	38688
II.	Tržby za prodej zboží		2	0	0
A	Výkonová spotřeba	(ř. 04 až 06)	3	46051	54283
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie		5	2390	2437
3.	Služby		6	43661	51846
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		7	0	0
C.	Aktivace (-)		8	-1939	-1941
D.	Osobní náklady	(ř. 10+11)	9	30355	28220
1.	Mzdové náklady		10	24698	22242
2.	Náklady na sociální zabezpečení, dravotní pojištění a ostatní náklady	(ř. 12+13)	11	5657	5978
02.I	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	5156	5524
2.2.	Ostatní náklady		13	501	454
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	(ř. 15 až 19)	14	2543	2357
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	(ř. 16+17)	15	2931	2629
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv		16	2931	2629
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	-388	-272
III.	Ostatní provozní výnosy	(ř. 21 až 23)	20	51263	58175
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	86	31
2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy		23	51177	58144
F.	Ostatní provozní náklady	(ř. 25 až 29)	24	6584	5153
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	0	0
2.	Prodaný materiál		26	0	0
3.	Daně a poplatky		27	2858	3077
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdo		28	0	0
5.	Jiné provozní náklady		29	3726	2076
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	7060	8791
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	(ř. 32+33)	31	2179	2400
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů		33	2179	2400
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	(ř. 36+37)	35	245	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhod. Finanč. majetku - ovládaná ovládající osoba		36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	245	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	12126	53256
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	(ř. 40+41)	39	3229	3853
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o		40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	3229	3853
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	20328	-28
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	(ř. 44+45)	43	2552	3215
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající		44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	2552	3215
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	16007	60822
K.	Ostatní finanční náklady		47	5800	4278
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	-19146	6298
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	(ř. 30+48)	49	-12086	15089

L.	Daň z příjmů	(ř. 51+52)	50	1676	2746
1.	Daň z příjmů splatná		51	1676	2746
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	(ř. 30+48-50)	53	-13762	12343
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 53-54)	55	-13762	12343
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +		56	112314	163937

Příloha k účetní závěrce za rok 2020

Příloha účetní závěrky pro podnikatele ke dni 31. 12. 2020, 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:	Ing. Blanka Fialová
Člen představenstva:	Martin Ponocný
Člen představenstva:	Ing. Bohdan Pánek

Průměrný počet zaměstnanců během účetního období	33
- z toho řídících pracovníků	5

	2019	2020
Osobní náklady za družstvo celkem	27.592.602	29.706.615
- z toho: mzdové náklady	21.068.833	22.874.325
zákonné sociální pojištění	4.897.164	4.507.834
náklady na stravenky	453.866	500.594
odměny statutárních orgánů	1.172.739	1.823.862
Ostatní plnění vedoucím pracovníkům	2019	2020
- služební auto pro soukromé účely ředitele	75.528	75.528
- služební auto pro soukromé účely ved. tech. úseku	47.988	47.998
- služební auto pro soukromé účely ved. práv. úseku	41.880	55.989
Ostatní sociální pojištění za zaměstnance		
- životní pojištění a penzijní připojištění	627.036	648.153

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 pořizovacího 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 v roce 2019 cenné papíry držené do splatnosti v celkové hodnotě 5 mil. Kč. V roce 2020 prostřednictvím ČS, a.s. nakoupila cenné papíry držené do splatnosti v celkové hodnotě 12 784 293 Kč.

Dluhopisy držené do splatnosti jsou vedeny jako dlouhodobý finanční majetek. Stav k 31. 12. 2020 je 17 784 293 Kč. O těchto CP jednotka účtuje na účtech 065.

Účetní jednotka vlastní dále CP k obchodování s různou dobou splatnosti. Dluhopisy určené k obchodování jsou vedeny jako krátkodobý finanční majetek. O těchto CP jednotka účtuje na účtech 253.

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

Účetní jednotka má uzavřenu k 31. 12. 2020 rámcovou smlouvu o investiční spolupráci se společností Arca Investments, a.s. Slovenská republika v celkové hodnotě 20 299 178 Kč. Směnku z tohoto obchodu jednotka účtuje na účtu 256, jedná se o krátkodobý finanční majetek. Směnka je k 31. 12. 2020 přihlášena v insolvenčním řízení.

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 v celkové hodnotě 29 787 638 Kč jsou vedeny na účtu 063.

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

	2019	2020
Úvěry poskytnuté na družstevní výstavbu		
jištěné zástavním právem pro MF ČR		
účet 461 35	27.386.108	23.150.380
Úvěry poskytnuté na opravy a investice bytových domů		
zajištěny smluvním zástavním právem		
účet 461 11	58.343.842	45.084.672

Přehled dlouhodobých úvěrů k 31.12.2020

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.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.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.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	2020
je poskytnuta z programu Panel		
účet 346 10	2.038.539	1.915.983

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	

2020

<u>účet</u>	<u>název</u>	<u>pořizovací cena</u>	<u>oprávky</u>
013 11,073 11	software	3.267.832	2.870.770
010 10,20, 070 10,20	DNM	528.026	486.062
021 10,081 10	budovy odpis.	48.341.521	25.739.851
021 20	budovy družst.	795.841.097	
022 20,082 20	přístroje	6.594.793	5.937.171
022 30,082 30	zařízení	1.258.841	1.055.223
022 31,082 31	počítače	1.584.141	896.917
022 40,082 40	dopr. prostředky	3.030.565	1.877.117
022 50,082 50	inventář	47.900	47.900
022 60,70,80, 082 60,70,80	DHM	7.363.545	6.880.642
031 10,20,30	pozemky	13.403.849	

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

<u>účet</u>		<u>účetní hodnota</u>
021 10	budovy odpisované	48.341.521
021 20	budovy družstevní	795.841.097

<u>účet</u>	současné ocenění majetku pro pojištění	
021 10	budovy odpisované	45.000.000
021 20	budovy družstevní	7.353.476.000

Finanční majetek

Dlouhodobý

účet		2019	2020
065 01	CP-Inv.cert.-302120 (ČSOB)	5.000.000	5.000.000
065 03	CP-EUR-XS2107381852 (ČS)	0	5.000.000
065 05	CP-EPH-3524464 (ČS)	0	5.000.000
065 07	CP-RegioJet-3522203 plášť (ČS)	0	2.788.440
065 08	CP-RegioJet-3522203 AÚV (ČS)	0	- 4.147

Krátkodobý

účet		2019	2020
253 16	CP-ČSOB CZ8474590	19.406.584	19.718.533
253 17	CP-ČSOB CZ8475092	16.572.727	26.198.207
253 18	CP-ČSOB CZ2005275	2.497.850	2.498.125
253 19	CP-ČSOB CZ3704702	3.000.000	0
253 20	CP-ČS CZ8474541	8.305.029	5.937.283
253 22	CP-ČS CZ8473477	3.225.280	3.258.422
253 23	CP-ČS CZ8473469	7.280.232	6.897.522
253 25	CP-ČS CZ1004105	15.910.750	15.515.578
253 33	CP-ČS CZ8475209	0	89.879
253 34	CP-ČS CZ1004469	2.227.780	2.313.570
253 35	CP-ČS CZ1003123	13.506.442	13.230.814
253 36	CP-ČS CZ8473188	2.674.622	1.694.425
253 37	CP-ČS CZ1004253	1.051.450	1.075.250
253 38	CP-ČS CZ1005870	0	4.081.800
253 60	CP-ČSOB CZ2006000	3.300.594	3.299.505
253 61	CP-ČSOB 770000001116	10.432.159	10.866.297

Směnka

účet		2019	2020
256 01	Směnka-CP do1 roku držené do spl.	40.000.000	20.299.178

Akcie

účet		2019	2020
063 03	Real. CP a pod.-AKCIE-do 20% vč	29.787.638	29.787.638

Opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku

účet		2020
291 10	OP ke krátkodobému finančnímu majetku	20.299.178

Opravná položka byla vytvořena na doporučení auditora ve výši 100 % přihlášené směnečné pohledávky v insolvenčním řízení sp. zn. MSPH 98 INS 19600/2020 vedené u Městského soudu v Praze proti společnosti Arca Investments, a.s. Směnka je evidována na účtu 256 01.

Pohledávky

		2019	2020
Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti		2.617.923	1.938.035
účet			
311 10	Odběratelé	8.230	7.281
311 20	Zúčt.úhr.za užívání bytu, dluh nad 5 tis. Kč sestava BE	2.501.427	1.749.720
311 30	Nebytové prostory	36.774	17.778
311 51	Členský roční příspěvek	31.918	46.170
311 60	Pohledávky v insolvenční	11.241	101.358
378 32	Pohledávky ostatní	8.954	0
378 60	Právní – ostatní	19.379	15.728

Opravné položky k pohledávkám

účet

391 10	OP k pohledávkám v insolvenční		874.960
---------------	--------------------------------	--	---------

Opravná položka k pohledávkám je stanovena kvalifikovaným odhadem právního oddělení.

391 20	OP nevybrané penále		2.218.319
---------------	---------------------	--	-----------

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	2020
- ZČV členů	7.592.000	7.125.000

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	1.088.051
- stav k 31. 12.	1.088.051	1.117.007

Výnosy z běžné činnosti

- příspěvek na správu	11.563.484	10.659.517
- poplatky za převody, úkony v pokladně	2.173.150	1.808.160

- poplatky za pronájmy	4.062.322	4.231.280
Podrozvahová evidence		
souhrnná výše evidence 750 30	895.702	874.960

Významné události, které nastaly po datu účetní závěrky

Od data účetní závěrky do doby sestavení přílohy k účetní závěrce za rok 2020 nedošlo k žádným významným událostem.

Ostatní informace k účetní závěrce

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

Odměna auditora za provedení auditu 2020 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 2020 byla sjednána v celkové výši Kč 35.000. Dodavatel je neplátce DPH.

Usnesení SD konaných v roce 2020

Usnesení SD z 23. 7. 2020

A. Shromáždění delegátů bere na vědomí

1. Zprávu ředitele OSBD Česká Lípa Ing. Petra Mertina o činnosti družstva za rok 2019.

B. Shromáždění delegátů schvaluje

1. Zprávu o činnosti představenstva za období od 21. 11. 2019 do 23. 7. 2020 a plnění usnesení ze shromáždění delegátů 21. 11. 2019.
2. Zprávu kontrolní komise za období od 21. 11. 2019 do 23. 7. 2020.
3. Zprávu mandátové komise.
4. Výroční zprávu o hospodaření družstva a řádnou účetní závěrku roku 2019.
5. Rozdělení a užití zisku za rok 2019 ve výši 3 769 234 Kč, dále vytvoření nového nerozděleného zisku ve výši 7 040 016 Kč na krytí ztrát z držby cenných papírů a tvorbu nerozděleného zisku z předchozích let ve výši 13 291 126 Kč.

1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:		702 099
<i>Alikvótní podíl na DPPO</i>		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
Mezisosčet		3 651 829
<i>Alikvótní podíl na DPPO</i>		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

6. Volbu představenstva:

Zvolení členové představenstva:

Žaneta Kolářová
Pavel Tille
Ing. Blanka Fialová
Bc. Břetislav Chlup
Ing. Pavel Mothejzík
Martin Ponocný
Ing. Bohdan Pánek

Zvolení náhradníci představenstva:

Michaela Uhlířová

7. Volbu kontrolní komise:

Zvolení členové kontrolní komise:

Zbyněk Zoubek

Mgr. Světlana Pilařová

Jiří Doutnáč

Jiří Vičan

8. Povolání zastupujícího člena shromáždění delegátů do konce volebního období tj. do 30. 4. 2022 s právy a povinnostmi řádného člena:

- volební obvod č. 13 - Jitka Hodná
- volební obvod č. 25 - Ivo Šrutka
- volební obvod č. 28 - Bc. Břetislav Chlup
- volební obvod č. 31 - Miroslav Ježák
- volební obvod č. 90 - Danuše Jelínková

C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu

1. Provést rozdělení zisku roku 2019 ve výši 3 769 234 Kč, podle schváleného klíče do 31. 8. 2020 samosprávám do fondu bytového hospodářství.
2. Prostřednictvím Zpravodaje a internetových stránek družstva informovat členy družstva o průběhu SD a zveřejnit usnesení 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 31.12.2020

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 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2020 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 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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

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

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

Datum zprávy auditora: 14. května 2021

LN - AUDIT s.r.o.
Na Valích 510, 440 01 Louny

IČO: 25408232



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 2021. Všechna práva vyhrazena