



Výroční zpráva 2021



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

Obsah

Úvodní slovo předsedkyně představenstva	3
Profil OSBD Česká Lípa	4
Předmět činnosti	4
Základní informace	5
Organizační struktura	7
Volené orgány družstva	8
Zpráva o činnosti družstva.....	14
Technický úsek	15
Ekonomický úsek	22
Úsek právní a správní	24
Zaměstnanecká politika	27
Hospodaření družstva	28
Záměry družstva v roce 2022	35
Zpráva kontrolní komise OSBD Česká Lípa.....	36
Finanční část	37
Příloha k účetní závěrce.....	54
Usnesení Shromáždění delegátů.....	61
Usnesení SD z 17. 6. 2021.....	61
Usnesení SD z 25. 11. 2021.....	63
Zpráva auditora.....	64

Úvodní slovo předsedkyně představenstva

Vážení družstevníci, vážení klienti a obchodní partneři,

předkládáme vám výroční zprávu Okresního stavebního bytového družstva Česká Lípa. Výroční zpráva prezentuje zejména hospodářské výsledky dosažené v roce 2021. V ucelené podobě pak také obsahuje základní informace o družstvu, jeho organizační strukturu, přehled činnosti v roce 2021 a záměry pro další období.

Činnost družstva byla v tomto roce ovlivněna pokračující pandemií covid-19. Výrazně byl ovlivněn provoz správy pro veřejnost, která pocítila v době pandemie značná omezení. Tato zkušenost nám ukázala zvýšenou poptávku našich klientů po elektronické komunikaci. Prostřednictvím webových stránek družstva nabízíme přístup na klientský portál G5i, prostřednictvím kterého si každý klient může zadat konkrétní požadavek a získat potřebné informace z pohodlí domova. Neméně byl v době nouzového stavu omezen chod domů samospráv a SV, které neměly možnost svolávat členské schůze a shromáždění vlastníků a rozhodovat o opravách a investicích. Dá se říci, že rok 2021 nás v technické a stavební činnosti omezil na realizaci velkých oprav schválených již v roce 2020 a zajišťování havarijních oprav v bytových domech.

Kromě běžné činnosti zabezpečující chod družstva probíhaly intenzivní přípravy na novou legislativu. Novely zákona o obchodních společnostech a družstvech z roku 2020 uložily bytovým družstvům povinnost přizpůsobit své stanovy nové právní úpravě a přijmout změnu svých stanov nejpozději do 1. 1. 2022. Ve spolupráci se Svazem českých a moravských bytových družstev jsme zpracovali novelu stanov tak, aby zcela kopírovala předmětnou změnu zákona. Práce na přípravě nových stanov probíhaly několik měsíců a vyvrcholily jejich schválením na podzimním shromáždění delegátů.

Jménem představenstva bych chtěla poděkovat zaměstnancům družstva za rozšiřování poskytovaných služeb našim klientům a udržení dlouholeté konkurenceschopnosti v oblasti správy bytových domů.



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**

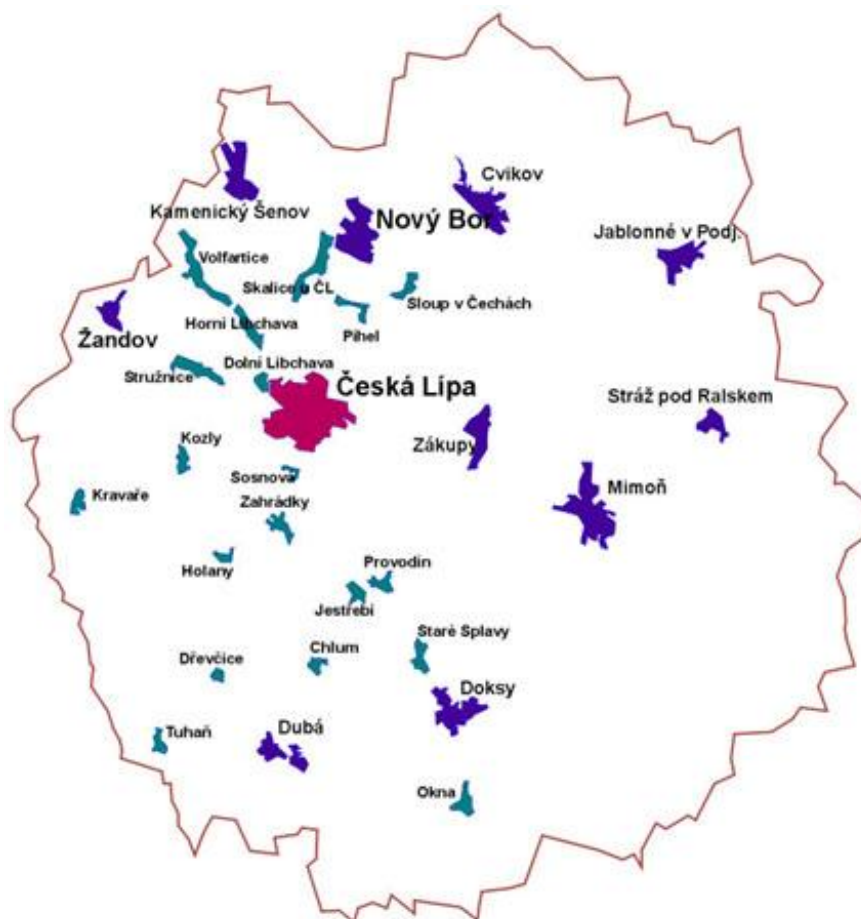
Předmět činnosti

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 10 492 bytů (375 domů) a 118 garáží vestavěných v domech. Je největším bytovým družstvem v Libereckém kraji.
- Družstvo má bytový fond rozmístěný v 30 městech a obcích.
- 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, 21. 11. 2013 a 25. 11. 2021.
- 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



Česká Lípa	6728
Nový Bor	1353
Stráž p. R.	537
K. Šenov	406
Doksy	269
Jablonec v P.	241
Cvikov	234
Mimoň	227
Dubá	95
Žandov	90
Zákupy	72
Zahrádky	59
Stružnice	39
Sosnová	36
Jestřebí	34
Okna	28
Tuhaň	28
Dřevčice	24
Holany	24
Kravaře	24
Pihel	23
Chlum	20
Sloup v Č.	20
Skalice u Č.L.	12
H. Libchava	10
D. Libchava	9
Provodín	8
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 OSBD
10492	4395	6097	118	72

Počet domů ve správě celkem k 31. 12. 2021 činí 375 z toho 205 družstevních a 170 cizích.

Členská základna

Počet členů	6928
Počet členů vlastníků	2852
Počet vlastníků nečlenů v BD	614
Počet vlastníků nečlenů v SV	2274
Počet nově přijatých členů	18
Zánik členství dohodou	154
Zánik členství vystoupením	0
Zánik členství vyloučením	0

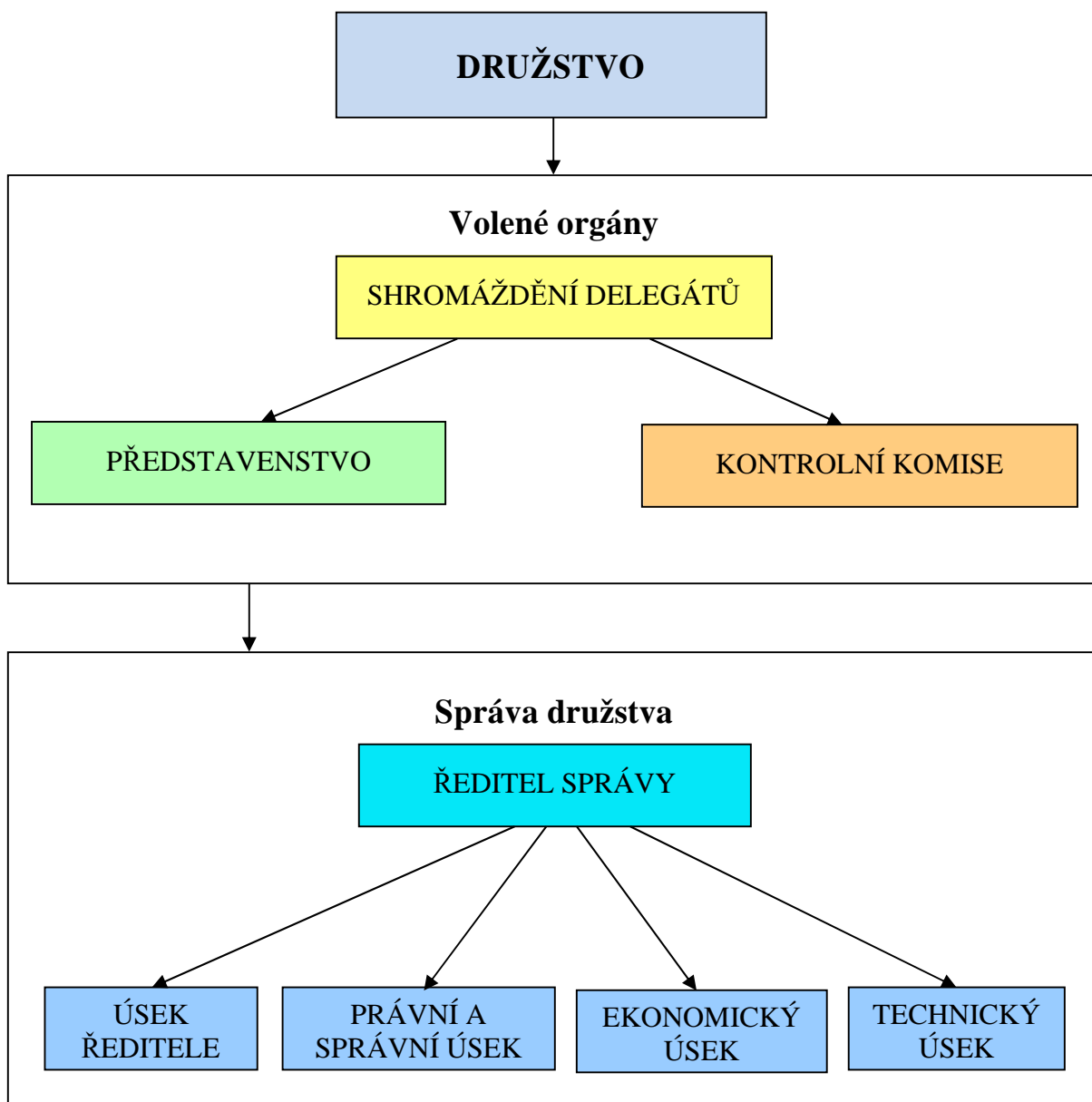
Počet SV (společenství vlastníků) s právní subjektivitou ve správě OSBD Česká Lípa ke konci roku 2021

SV vlastní (vzniklá z domů OSBD)		SV cizí	
125 domů	3055 bytů	45 domů	1249 bytů

Pozn.: V SV, která vznikla převodem družstevních bytových jednotek do vlastnictví členů, tj. 125 s počtem 3055 bytů, je 577 bytů ve vlastnictví OSBD Česká Lípa.

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

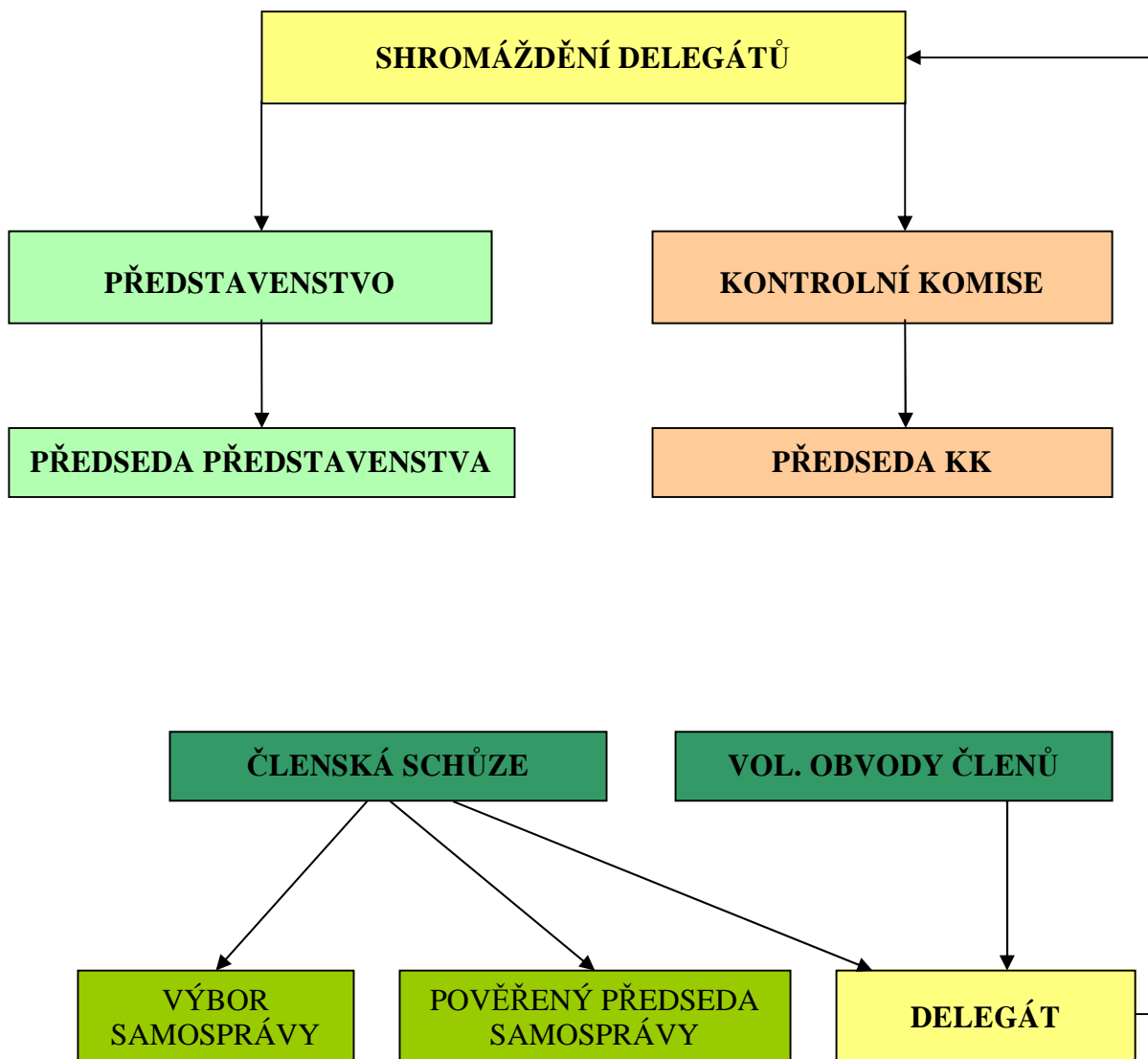
Organizační struktura



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 205 samospráv (k 31. 12. 2021).
- 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 Dounáč
Místopředseda	Zbyněk Zoubek
Členové	Mgr. Světlana Pilařová
	Jiří Vičan
	Yvona Jungwirthová

Činnost shromáždění delegátů (SD)

V roce 2021 se konala dvě shromáždění delegátů (SD) svolaná představenstvem družstva v termínech 17. 6. 2021 a 25. 11. 2021.

Tradiční květnové SD bylo z důvodu mimořádných opatření způsobených pandemií onemocnění covid-19 odloženo a konalo se až 17. 6. 2021 v sále Kulturního domu Crystal v České Lípě. Zasedání se konalo za účasti 60,2 % z 88 pozvaných delegátů. Hlavním bodem programu SD bylo schválení rozpočtu družstva na rok 2021, jehož předložení bylo z důvodu nekonání podzimního SD 2020, v důsledku pandemie covid-19, odloženo. Dalším bodem SD byla účetní závěrka spolu s návrhem na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2020. Neméně důležitým bodem byla doplňující volba člena kontrolní komise (KK) a jejího náhradníka, která proběhla v souladu s volebním řádem. K předloženému návrhu rozpočtu na rok 2021 byly podány dva pozměňovací návrhy, o nichž bylo samostatně hlasováno. Oba pozměňovací návrhy byly přijaty. Návrh usnesení SD včetně pozměňovacích návrhů byl přijat nadpoloviční většinou přítomných delegátů.

Listopadové SD se konalo v sále Kulturního domu Crystal v České Lípě za účasti 70 %, tedy 56 přítomných z 80 pozvaných delegátů. Shromáždění bylo rovněž usnášení schopné. Hlavním bodem podzimního SD bylo schválení nových stanov OSBD Česká Lípa. Přijetí nových stanov družstva proběhlo za účasti notářky Mgr. Šárky Jihlavcové a bylo ověřeno notářským zápisem. K návrhu nových stanov byl přednesen jeden protinávrh, se kterým předstoupil delegát za volební obvod č. 36. Dle jednacího řádu bylo nejprve hlasováno o přijetí protinávrhu, pro který hlasovali pouze 3 z momentálně přítomných 55 delegátů. Protinávrh nebyl přijat. Nové stanovy OSBD Česká Lípa byly schváleny 51 delegáty. Dalším bodem SD bylo schválení změny volebního a jednacího řádu OSBD Česká Lípa. Dle nového volebního řádu proběhnou v březnu 2022 volby delegátů. Tradičně byl na programu jednání podzimního SD předložen rozpočet družstva na následující rok. V závěru jednání byl delegátům předložen záměr koupě bytového domu v ulici Havlíčkova č.p. 55 v Kamenickém Šenově s 10 bytovými jednotkami a návrh na poskytnutí a zajištění úvěru samosprávám č. 642 a č. 769. Usnesení podzimního SD bylo schváleno za účasti 55 delegátů kvorem 100 % přítomných delegátů. Úplná znění usnesení SD jsou nedílnou součástí výroční zprávy.

Činnost představenstva

V roce 2021 zasedalo představenstvo v těchto termínech: 26. 1. 2021, 23. 2. 2021, 30. 3. 2021, 27. 4. 2021, 25. 5. 2021, 29. 6. 2021, 31. 8. 2021, 30. 9. 2021, 26. 10. 2021, 30. 11. 2021 a 14. 12. 2021. Účast členů představenstva dosahovala téměř 100 %. Zasedání v období zákazu shromažďování osob v době pandemie covid-19 probíhala formou videokonferencí a byla vždy usnášení schopná.

Na každém zasedání představenstva byl přítomen ředitel družstva Ing. Petr Mertin a předseda kontrolní komise Jiří Doutnáč. Představenstvo se řídilo schváleným pololetním plánem a průběžně se seznamovalo se závěry z kontrol provedených kontrolní komisí. Členové představenstva působili mimo zasedání v odborných komisích a zúčastňovali se členských schůzí samospráv. V případě nefunkčních samospráv byli pověřeni k řízení schůzí a dohledu nad řádným průběhem.

V oblasti ekonomické představenstvo schválilo inventarizaci a účetní závěrku roku 2020. Na jarní shromáždění delegátů konané 17. 6. 2021 předložilo návrh rozpočtu družstva na rok 2021, jehož schválení na shromáždění delegátů v roce 2020 bylo odloženo z důvodu trvání nouzového stavu. Dále představenstvo schválilo návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2020 s návrhem na použití nerozděleného zisku z předchozích let. Hospodářský výsledek za rok 2020 byl ovlivněn zaúčtováním opravné položky z držení nevypořádané směnky společnosti Arca Investments, a.s. splatné k 29. 8. 2020. Na základě doporučení auditora byla v roce 2020 vytvořena účetní opravná položka v 100% výši směnečné pohledávky. Pro dohled nad pohledávkou společnosti Arca Investments, a.s. představenstvo schválilo zastupování družstva ve věci vymáhání pohledávky v insolvenčních řízeních v České republice advokátní kanceláří ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář, s.r.o., Široká 36, 110 00 Praha 1. V průběhu roku představenstvo čtvrtletně sledovalo hospodaření správy, zejména stav dluhů na nájemném a vyúčtování, rozbor mzdových nákladů správy družstva a pololetně vyhodnocovalo čerpání rozpočtu volených orgánů. Měsíčně sledovalo výnosy z rozmístění finančních prostředků, vyhodnocovalo stav volných finančních prostředků a návrhy na jejich zhodnocování. Rozpočet družstva na rok 2022 představenstvo předložilo na podzimní shromáždění delegátů konané 25. 11. 2021. Návrh rozpočtu zahrnoval navýšení poplatku na správu družstva o 6 Kč od 1. 1. 2022 a reagoval tak na rostoucí inflaci.

V oblasti investiční představenstvo schválilo záměr koupě bytového domu Havlíčkova 55 v Kamenickém Šenově od Města Kamenický Šenov s 10bytovými jednotkami. Koupě bytového domu byla financována z vlastních zdrojů družstva s předpokládanou návratností 15 let.

V oblasti technické představenstvo schválilo finanční objem vnitrodružstevních půjček k realizaci velkých oprav samospráv pro rok 2022. Dále udělilo souhlas za družstevní část domů ve vlastnictví nebo správě OSBD Česká Lípa s umístěním optických přípojek a vnitřních optických rozvodů pro poskytování služeb elektronických komunikací. Sledovalo zajištění havarijních oprav v bytových domech. Seznámilo se s roční závěrečnou zprávou o stavu požární ochrany na domech OSBD Česká Lípa a domech SV ve správě družstva. Průběžně bylo informováno o velkých opravách bytových domů OSBD Česká Lípa s přehledem čerpání finančních prostředků samospráv.

V oblasti funkcionářské představenstvo zřídilo legislativní komisi pro přípravu nových stanov družstva. Změna stanov byla vyvolána novelami zákona o obchodních společnostech a družstvech, které nabyly účinnosti 1. 7. 2020 (novela zákona č. 163/2020 Sb.) a 1. 1. 2021 (novela zákona č. 33/2020 Sb.). Bytová družstva byla povinna přizpůsobit své stanovy nové právní úpravě a přijmout změnu svých stanov do konce roku 2021. Představenstvo schválilo harmonogram přípravy nových stanov a pravidelně projednávalo postup přípravy. Návrh nových stanov byl projednán s delegáty, náhradníky delegátů, předsedy a pověřenými předsedy samospráv na seminářích, které proběhly v říjnu před konáním podzimního shromážděním

delegátů. Stanovy OSBD Česká Lípa byly přijaty na shromáždění delegátů 25. 11. 2021 s účinností dnem přijetí. Současně se změnou stanov byla přijata změna volebního a jednacího řádu OSBD Česká Lípa. Dle nových stanov představenstvo závěrem roku zpracovalo metodický pokyn pro volby delegátů, jimž k 30. 4. 2022 končí 5leté funkční období. Pro volby delegátů v roce 2022 družstvo stanovilo 91 volebních obvodů a zkoordinovalo přípravu návrhů kandidátů do voleb. Volby delegátů a současně také volby do orgánů samospráv proběhnou v prvním čtvrtletí roku 2022.

Ve správní a právní oblasti byly představenstvem měsíčně projednávány záležitosti z úseku členské a bytové evidence. Jednalo se o přijetí nových členů, ukončení členství dohodou nebo vystoupením při vzniku SV a schválení podnámů družstevních bytů. V rámci správní činnosti bylo představenstvo informováno o převodech bytů do osobního vlastnictví a počtu založených SV, včetně těch společenství vlastníků, kde OSBD vykonává funkci statutárního orgánu.

Redakční rada ve spolupráci se správou družstva připravila vydání čtyř čísel Zpravodaje OSBD Česká Lípa s nákladem 10 tisíc kusů a distribucí členům družstva zdarma.

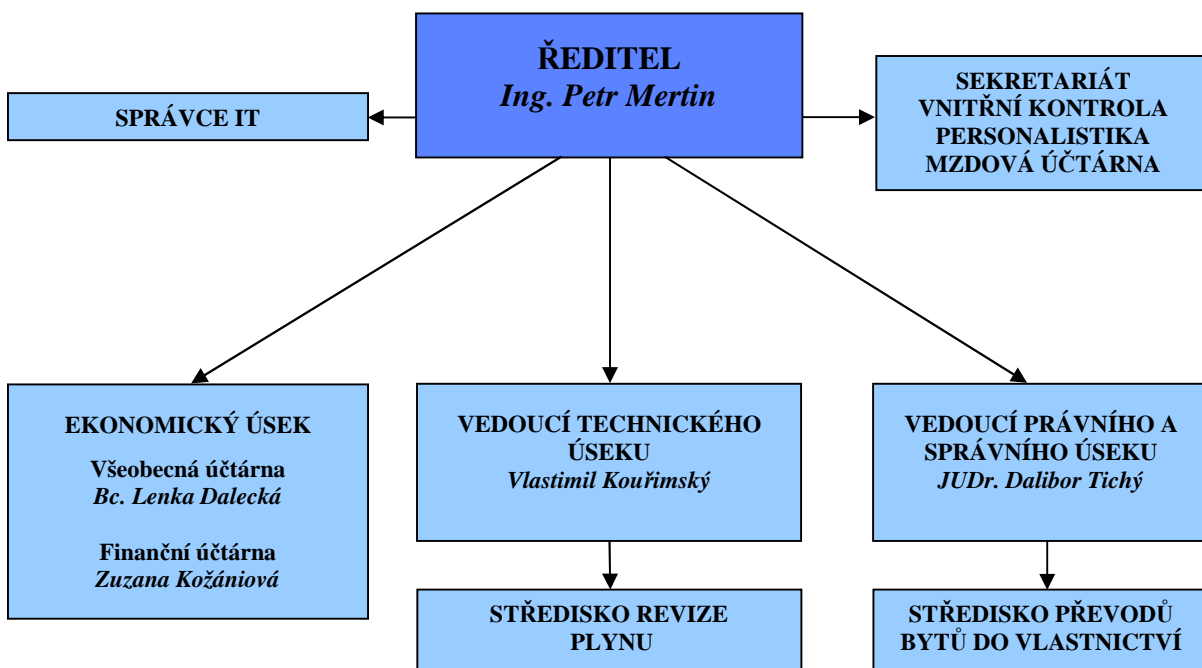
Činnost kontrolní komise (KK)

V roce 2021 byla provedena volba 1 člena a 1 náhradníka KK, komise tedy pracuje v plném obsazení (pět členů + náhradník). Základním dokumentem pro práci kontrolní komise je plán činnosti, který se připravuje vždy na jedno pololetí s termíny plánovaných zasedání a konkrétními kontrolními úkoly. V souladu s tímto plánem KK uskutečnila 11 zasedání a jedno mimořádné jednání s představenstvem a vedením družstva. Při každém jednání byla usnášení schopná.

Komise svoji kontrolní činnost dle plánu splnila v celém rozsahu a závěry z kontrol byly projednány na zasedáních představenstva. Účast na těchto zasedáních byla zastoupena předsedou KK, kde se vyjadřoval 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 sedm 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 je vyčleněn správce IT, který podléhá přímo řediteli. Součástí náplně vnitřní kontroly je i personální agenda a pod ní spadá také 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 právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.



Zpráva o činnosti družstva

V roce 2021 pokračovala pandemie covid-19. Na počátku roku došlo k bezprecedentnímu růstu počtu nakažených, a to i v řadách našich zaměstnanců a funkcionářů. Tento průběh pandemie v první polovině roku ovlivnil nejen činnost správy a samospráv, ale také bylo nutné posunout jarní shromáždění delegátů až na červen 2021. Druhá polovina roku byla výrazně ovlivněna úpadkem společnosti Bohemia Energy a.s., po které následovali další menší dodavatelé energií. Přechodem do režimu dodavatele poslední instance (DPI) a následným sjednáním nových kontraktů na dodávky energií došlo k výraznému nárůstu cen za plyn. To mělo v prvním okamžiku dopad na cenu u našich blokových kotelen.

Následně došlo i k razantnímu navýšení cen tepla u těch dodavatelů, kteří využívají plyn a jejichž dodavatel neustál prudký růst cen a turbulence na trzích s plynem. Cena tepla v lokalitách Česká Lípa a Nový Bor se pro rok 2022 přiblížila hodnotě téměř 1 tisíc Kč za 1 GJ. Na to bylo nutné okamžitě reagovat zvýšením předpisu záloh. Tyto informace se nám však nepodařilo promítnout do předloženého rozpočtu správy na jednání podzimního SD 2021, a proto budou předmětem úprav rozpočtu roku 2022, předložených na jarní SD v květnu 2022. V oblasti kapitálových trhů našich aktiv, která máme zainvestována do cenných papírů, byl rok 2021 ve znamení mírného růstu, který je zachycen ve výsledcích družstva. Dále došlo ke schválení dividendy z držby akcií ve společnosti Českolipská teplárenská a.s. Ta byla schválena ve výši téměř 1,8 mil. Kč a ve druhém pololetí jsme ji obdrželi na náš účet. Také je součástí schvalovaného výsledku hospodaření a rozdělení zisku.

Pronájem budovy banky je nadále stabilním příjmem do hospodaření družstva, dosahujícím částku téměř 2,2 mil. Kč. Významný posun nastal v přestavbě tří nebytových prostor na osm malometrážních bytů. Přestavba byla dokončena ve třetím čtvrtletí a také došlo k její úspěšné kolaudaci. Následně na konci roku byly některé byty obsazeny nájemci. Jejich seznam připravila výběrová komise a schválilo představenstvo.

Po přerušení školení Operačního programu Zaměstnanost z důvodu epidemiologické situace, se koncem jara podařilo proškolit zaměstnance na programy Excel, Outlook, Word a zajistit dvoudenní školení na program Integri v akademii Naháč.

V naší hlavní činnosti, kterou je správa nemovitostí, došlo v průběhu roku k ukončení činnosti jednoho z našich konkurentů RK Rejn, což vedlo k většímu zájmu o naše služby od jiných SV. Ze čtyř domů, se kterými jsme jednali, přešla k 1. 1. 2022 do naší správy tři SV s celkovým počtem bytů 144. Další tři SV, která byla převzata do naší správy s celkovým počtem bytů 51, jsou v lokalitách Nový Bor, Stráž pod Ralskem a Doksy.

Stále pokračuje trend, že SV, kde družstvo již nemá žádnou majetkovou účast, a dokonce i SV, která vznikla z majetku města či jiného vlastníka, si přejí, aby se naše družstvo stalo jejich statutárním orgánem. Ke konci roku již vykonáváme statutární orgán u 47 společenství vlastníků.

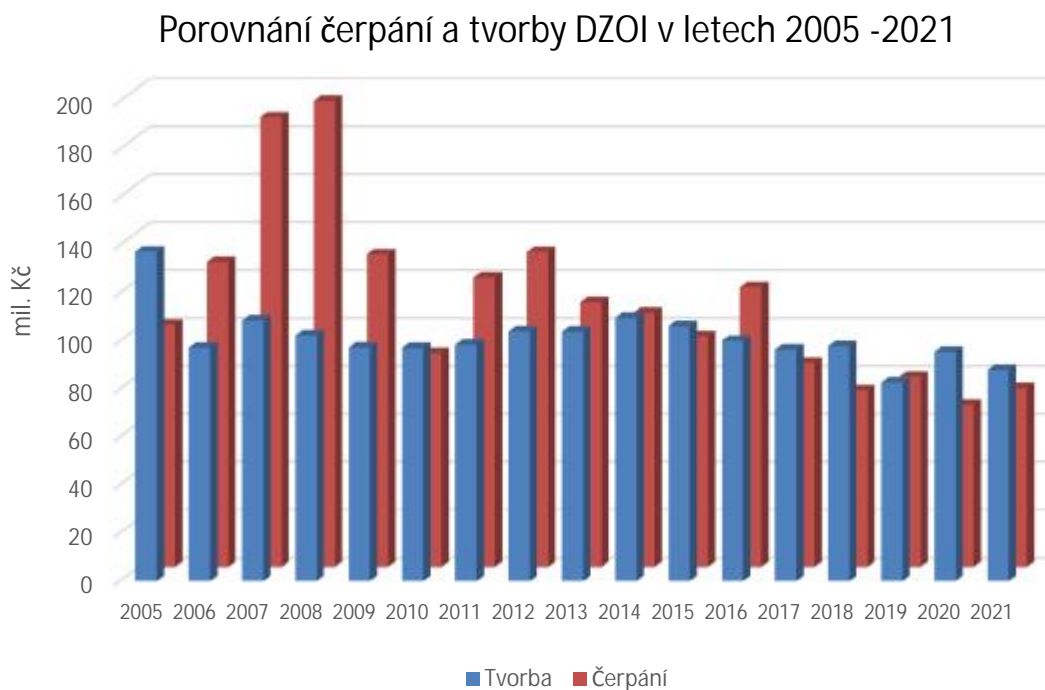
Správní poplatek činil v roce 2021 pro členy družstva nájemce 135 Kč/byt a měsíc, pro členy družstva vlastníky 150 Kč/byt a měsíc. Pro SV s právní subjektivitou jsme k 1. 4. 2021 valorizovali správní poplatek na základě příkazní smlouvy ze 150 Kč/byt na částku 155 Kč/byt a měsíc bez DPH. I v roce 2021 platili všichni členové družstva členský příspěvek na činnost družstva ve výši 120 Kč/rok.

V průběhu celého roku 2021 OSBD Česká Lípa řádně plnilo své závazky vůči všem partnerům a dodavatelům prací.

Technický úsek

Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI)

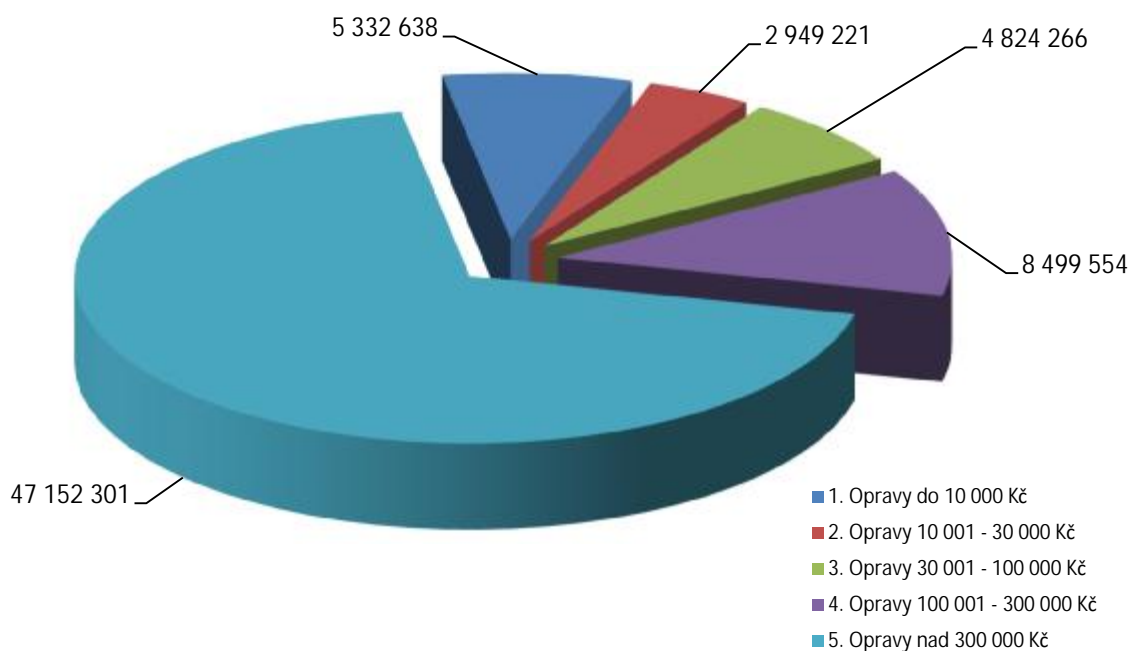
Za rok 2021 byly do DZOI na m² vytvořeny prostředky v celkové výši 88 105 835 Kč, celkové čerpání z DZOI na m² bylo 74 836 095 Kč. Pokračuje trend snižování tvorby a čerpání díky vzniku dalších společenství vlastníků z družstevních domů, čímž se proti loňskému roku snižuje počet těch, kteří přispívají a zároveň i čerpají z tohoto fondu. V následující grafické dokumentaci je uveden celkový přehled čerpání a tvorby DZOI na m².



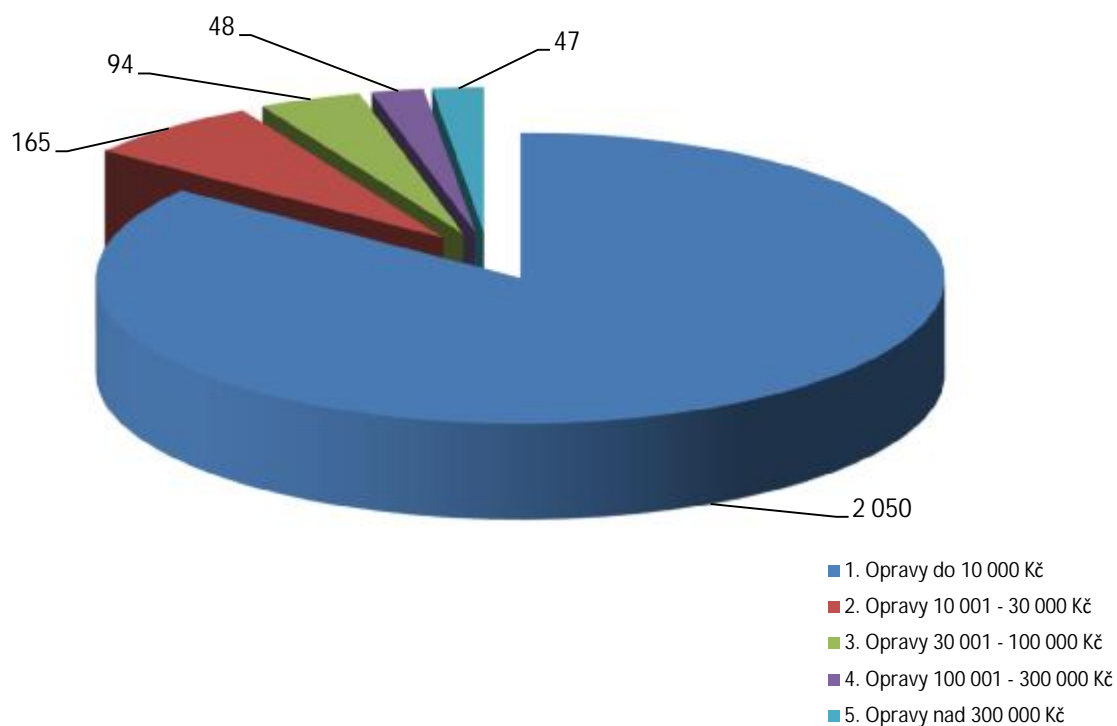
Po odfiltrování všech akcí, které nesouvisely s opravami společných částí domů (montáže E–ITN, drobné nákupy, veškeré revize a následné opravy, dohody, posudky, deratizace, akontace půjček a úvěrů, projekty, stavební dozory apod.), činila celková výše oprav hrazených z DZOI 68 757 981 Kč, počet oprav byl 2 404.

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.

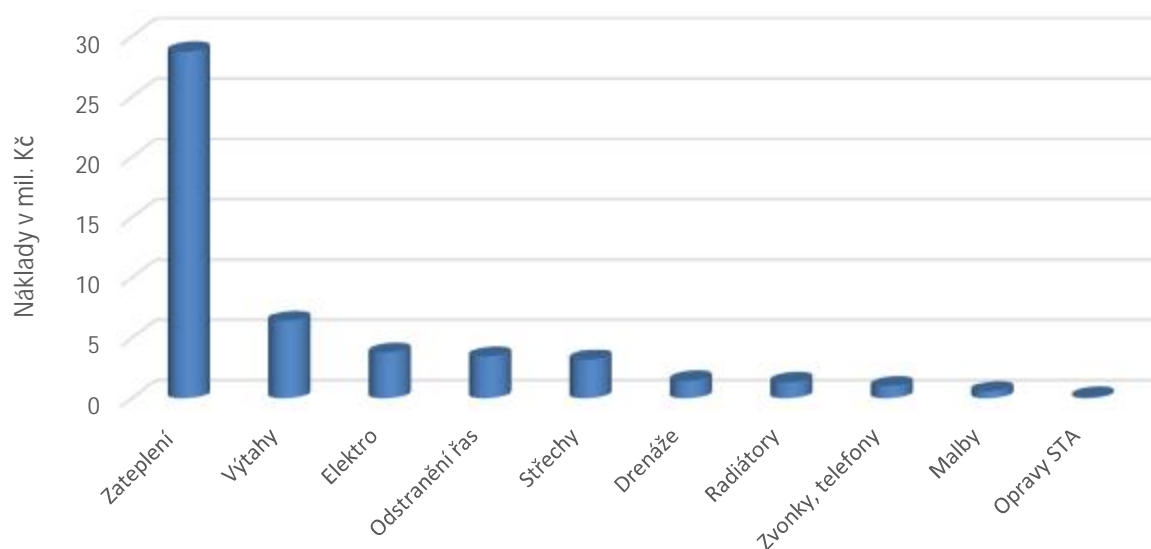
Rozdělení oprav roku 2021 podle výše čerpání



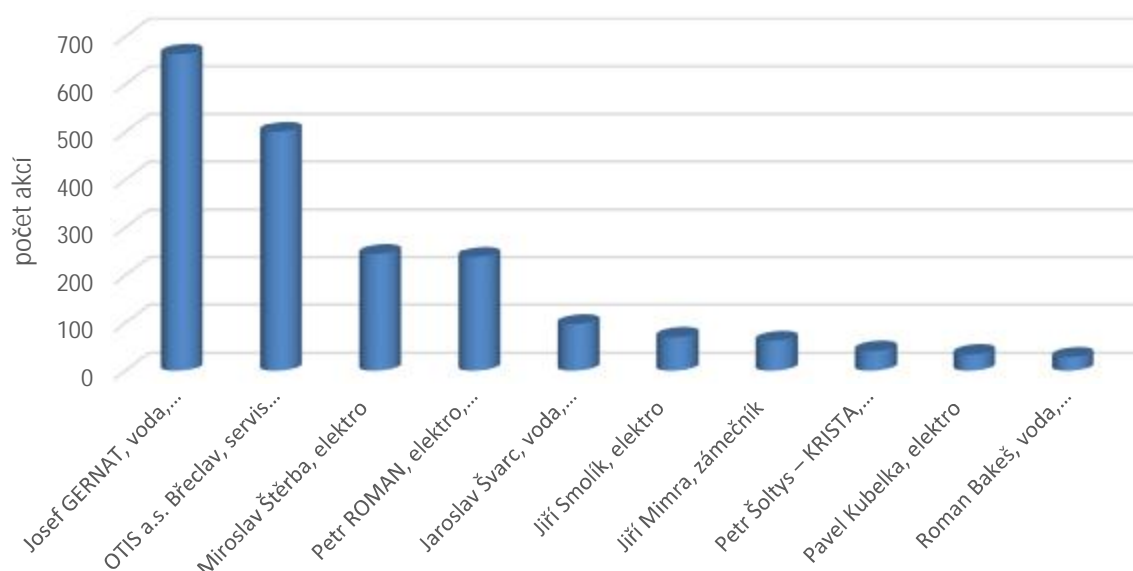
Rozdělení oprav v roce 2021 podle počtu



Výše čerpání DZOI za jednotlivé druhy oprav v roce 2021



Pořadí firem podle počtu akcí v roce 2021



Pořadí firem v počtu akcí se prakticky nemění již několik let, stejně tak počet akcí. Je to dáno neměnným charakterem běžné drobné údržby.

Celkem v roce 2021 pro OSBD Česká Lípa pracovalo 119 různých dodavatelů prací a služeb. Rok 2021 byl stále ve znamení virové epidemie. Bylo omezeno schůzování a mnoho akcí proto nebylo schváleno. Také se v průběhu roku začal negativně projevovat nedostatek materiálů a pracovníků. Další komplikací bylo výrazné zdražení všech materiálů, práce a na konci roku ještě energií. Domy jsou opatrnější v plánování velkých oprav, protože se obávají nedostatku prostředků a neschopnosti lidí je tvořit ve stejné výši, jako před pandemií a před zdražením energií.

Vývoj velkých oprav domů

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

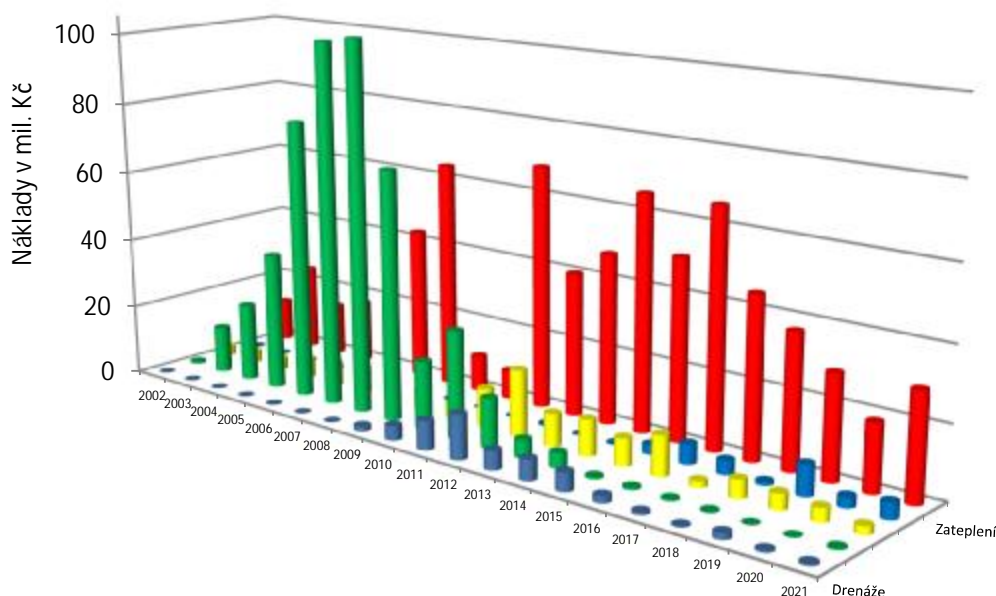
Rok	Zateplení		Odstraňování řas, nátěry fasád		Okna		Zateplené střechy		Drenáže	
	poč.	náklad	poč.	náklad	poč.	náklad	poč.	náklad	poč.	náklad
2002	16	12,05			1	0,65	6	2,66		
2003	22	24,31			8	13,28	6	3,47		
2004	13	14,55			21	22,10	6	3,45		
2005	13	17,66			39	38,92	11	5,61		
2006	6	19,74			50	78,44	13	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
2021	5	29,30	4	4,50	2	0,50	2	2,17	1	0,57
Celkem	296	709,59	27	29,50	464	502,79	166	128,43	84	48,01

Počet velkých oprav a s tím spojený finanční objem použitých prostředků je trochu vyšší, než v roce 2020. Ten byl z důvodu pandemie mimořádný malý. Stále ale platí, že už máme za sebou tu největší vlnu zateplování, výměn oken a zateplených střech a že už se k číslům z prvních vln těchto prací zřejmě nevrátíme.

Záměry v roce 2022

Stejně jako rok 2021, je i tento rok poznamenán mimořádnými okolnostmi. Pandemická situace se mírně zlepšila a uvolnila se pravidla pro shromažďování lidí. Je tedy prostor pro schvalování větších oprav. Na druhou stranu se výrazně zhoršila situace v cenách energií, materiálů a prací. Čeká nás nejvyšší zdražování a inflace za několik desetiletí, což ubírá chuť k velkým investicím a výdajům. Abychom trochu uvolnili tlak na výdaje lidí, ustoupili jsme z našich požadavků na minimální tvorbu DZOI a v oprávněných případech souhlasíme se snižováním tvorby DZOI až pod hranici rozumného ekonomického minima. Jde samozřejmě pouze o krátkodobé řešení, které by časem způsobilo chudnutí domů a zanedbání technického stavu.

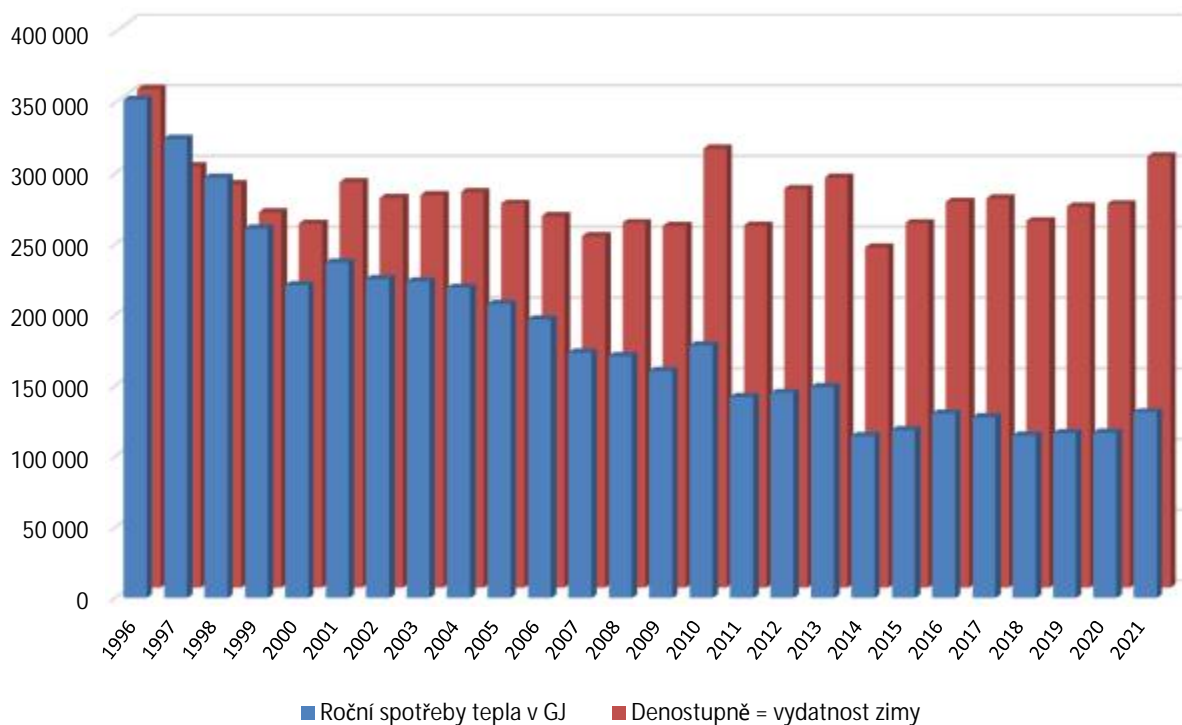
Vývoj celkových nákladů na velké opravy v letech 2002-2021



Spotřeby tepla u domů na centrálním zdroji tepla

Z hlediska intenzity zimy patřil rok 2021 k těm spíše vydatnějším. Od roku 1996, kdy denostupně sledujeme, jde o třetí nejstudenější zimu. Měrná spotřeba tepla na vytápění se drží v poměrně širokém spektru od 0,19 až po 0,47 GJ/m² vytápěné plochy. Kromě tradičních opatření typu zateplení vnější obálky domu, regulace soustavy nebo lepší zdroj tepla o spotřebě tepla nejvíce rozhoduje právě vydatnost zimy a zejména chování lidí. Pro lepší trendový přehled vývoje je „zakonzervován“ počet domů bez ohledu na skutečnost, že jsou již společenstvím. Spotřeba tepla je korigována denostupni, aby se zohlednila intenzita zimy a potřeba dotápění.

Vývoj spotřeby tepla v GJ v letech 1996 - 2021



Ceny tepla

Do našich domů dodává centrální teplo celkem 8 různých dodavatelů. V roce 2021 došlo u většiny dodavatelů k mírnému snížení cen tepla, zřejmě díky vydatnější zimě a příznivým cenám energií po většinu roku. Pro rok 2022 se však odhadované ceny prudce zvyšují, a to nejvíce v historii sledování cen. Rozpětí navýšení je od 16 % v Mimoně do 108 % ve Stráži pod Ralskem. Důvodem je samozřejmě prudké navýšení cen plynu a elektřiny v celém světě.

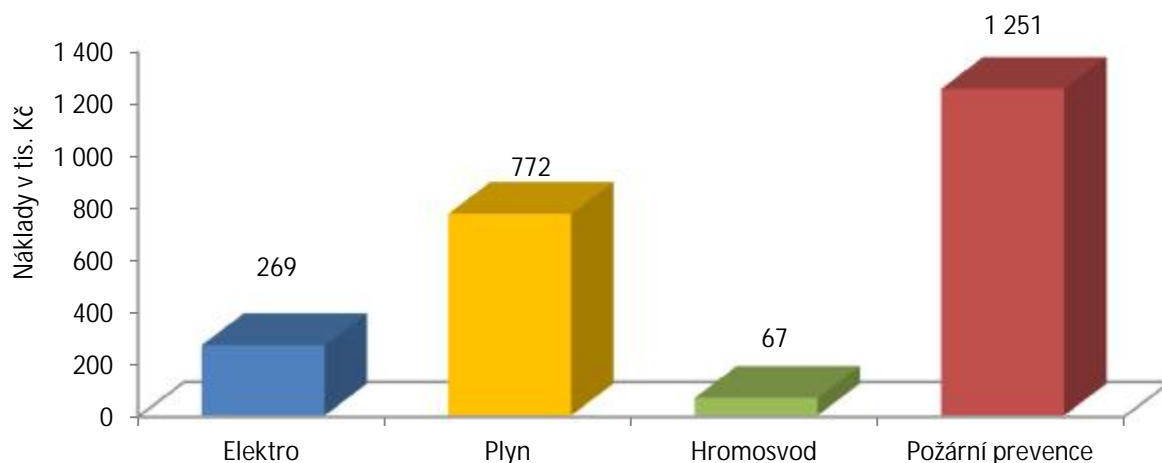
Ceny tepla v Kč/GJ v jednotlivých letech a lokalitách:

Obec	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Odhad 2022
Nový Bor	619	647	613	664	637	614	535	535	588	561	528	990
Česká Lípa	596	684	680	746	739	703	651	646	669	652	614	959
Stráž p. R.	598	640	634	660	649	588	592	562	620	620	606	1262
Mimonoň	531	556	578	584	591	597	597	599	636	609	609	709
Zákupy	628	651	648	666	693	651	598	598	598	572	571	798
Dubá	591	675	662	673	613	604	558	581	613	589	581	881
Doksy	654	767	705	804	738	694	616	620	618	616	536	685
Kamenický Šenov	408	508	507	534	469	351	336	413	431	387	323	530

Povinné revize

Celkové náklady za povinné revize v roce 2021 činily 2,36 mil. Kč za 606 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 0,6 mil. Kč.

Náklady za povinné revize v roce 2021



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 suchovodů, kontroly požárních uzávěrů dveří, kontroly přirozeného odvětrávání a konečně preventivní požární prohlídky.

Požární ochrana v číslech: v loňském roce bylo provedeno celkem 375 komplexních požárních kontrol na 202 domech družstva a 173 domech SV. Celkem jsme do kontrol požární techniky a do preventivních požárních prohlídek investovali (včetně SV v naší správě) za loňský rok 1 250 626 Kč. V této částce nejsou zahrnuty náklady za odstranění zjištěných vad a za opravy požární techniky.

V roce 2021 došlo pouze ke třem nahlášeným případům odcizení hasební techniky v hodnotě 3 927 Kč. Proti roku 2020 jde o výrazný pokles (15 případů). Všechny domy jsou proti krádeži pojištěny, spoluúčast činí 100 Kč za jednu pojistnou událost, plnění pojišťovny tedy bylo 3 627 Kč.

Za rok 2021 bylo hlášeno 5 výjezdů (zásahů) Hasičského záchranného sboru do 4 domů družstva a 1 SV v naší správě. Všechny případy byly zaviněny uživateli bytů (potraviný na plotně, vadná elektroinstalace), škody na společných částech domů nebyly hlášeny. Šlo naštěstí vždy o drobná zahoření bez větších škod či ohrožení zdraví.

V loňském roce neproběhly žádné požární kontroly našich domů ze strany HZS Libereckého kraje.

Ekonomický úsek

Vývoj dluhů a počtu dlužníků na domech ve vlastnictví a správě OSBD Česká Lípa jsou dlouhodobě sledované a porovnávané položky.

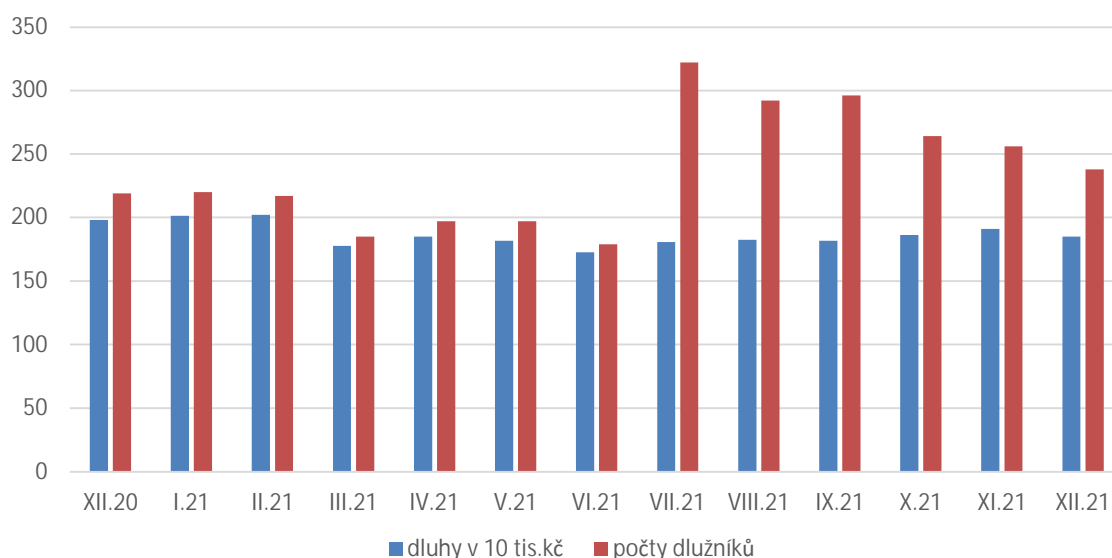
Dluhy na samosprávách OSBD Česká Lípa se v roce 2021 snížily o cca 132 tis. Kč, ale současně se zvýšil počet dlužníků z 219 na 238, jak je patrné v tabulce viz níže. Průměrná zadluženost tím poklesla z 9 049 Kč na 7 770 Kč na osobu. Počet dlužníků se navýšil ve skupinách nejnižších dluhů, tedy do 500 Kč a do 2000 Kč. Ve skupinách vyšších dluhů, tedy do 5 000 Kč a do 15 tis. Kč, jsou výše a počet dlužníků srovnatelné s koncem roku 2020. Pouze ve skupině dluhů do 30 tis. Kč došlo ke zvýšení v obou sledovaných položkách. Ve skupině nejvyšších dluhů, tedy nad 30 tis. Kč se dluhy naopak snížily o téměř 233 tis. Kč při snížení počtu dlužníků o 6. Z grafu je patrné, že se výše dluhů téměř po celý rok 2021 udržovala pod hranicí 2 mil. Kč, což je velmi příznivé zjištění vzhledem ke složitému období, v jakém se uživatelé bytů nacházeli.

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

OSBD	Nájemné k	31.12.2020	Nájemné k	31.12.2021	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	66	-6,646	79	-9,181	13	-2,535
-2000<=S<-500	28	-31,392	43	-53,799	15	-22,407
-5000<=S<-2000	55	-193,915	52	-188,137	-3	5,778
-15000<=S<-5000	40	-319,844	37	-316,120	-3	3,723
-30000<=S<-15000	12	-253,219	15	-338,328	3	-85,109
S<-30000	18	-1176,657	12	-943,666	-6	232,991
celkem dluhy	219	-1981,672	238	-1849,230	19	132,442

Obě položky jsou pro názornost porovnávány s prosincem roku 2020.

Vývoj počtu dlužníků a celkové výše dluhů za 12 měsíců roku 2021



Porovnání počtu dlužníků a výše dluhů na domech SV vzniklých z bývalých samospráv OSBD

SVJ - Býv.samosp.	Nájemné k	31.12.2020	Nájemné k	31.12.2021	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	72	-6,317	51	-6,419	-21	-0,102
-2000<=S<-500	15	-18,152	18	-22,218	3	-4,066
-5000<=S<-2000	32	-114,449	41	-134,342	9	-19,893
-15000<=S<-5000	22	-168,808	17	-133,915	-5	34,893
-30000<=S<-15000	2	-44,297	4	-81,009	2	-36,712
S<-30000	9	-636,474	5	-435,137	-4	201,336
celkem dluhy	152	-988,497	136	-813,040	-16	175,456

Porovnání počtu dlužníků a výše dluhů na domech SV tzv. cizích

SVJ-CIZÍ	Nájemné k	31.12.2020	Nájemné k	31.12.2021	Porovnání	
Saldo je S	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0	20	-1,548	21	-2,246	1	-0,698
-2000<=S<-500	10	-13,087	10	-9,807	0	3,280
-5000<=S<-2000	13	-44,791	9	-30,436	-4	14,355
-15000<=S<-5000	13	-109,583	9	-65,527	-4	44,056
-30000<=S<-15000	8	-166,954	6	-119,515	-2	47,439
S<-30000	9	-1118,558	9	-969,160	0	149,398
celkem dluhy	73	-1454,520	64	-1196,690	-9	257,830

Ve všech společenstvích vlastníků ve správě OSBD Česká Lípa bylo na konci roku 2021 celkem 200 dlužníků. Meziročně se celkový počet dlužníků snížil o 25 a celková výše dluhů o 433 tis. Kč, což je vzhledem k neustále se navyšujícímu počtu společenství vlastníků velmi pozitivní zjištění.

Ve společenstvích vlastníků z našich bývalých samospráv se dluhy meziročně snížily o 175 tis. Kč a počet dlužníků o 16. Výrazně se snížily dluhy ve skupině nejvyšších dluhů, tedy nad 30 tis. Kč, a to o více než 200 tis. Kč.

Ve společenstvích vlastníků „cizích“, která k přešla do správy OSBD, se výše dluhů snížila o 258 tis. Kč a počet dlužníků o 9. Dluhy se snížily téměř ve všech skupinách dluhů.

Nebytové prostory ve vlastnictví OSBD Česká Lípa byly získány od města Česká Lípa a Nový Bor jako občanská vybavenost. V České Lípě jich družstvo vlastnilo 9, nyní je jich 6, neboť v roce 2020 začala přestavba 3 dlouhodobě neužívaných nebytových prostor v lokalitě Lada na 8 malometrážních bytů. Byla dokončena a zkolaudována v průběhu roku 2021 a na konci roku byl na základě výběrového řízení zahájen komerční pronájem těchto bytů.

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 v pronájmu nebytový prostor, kde sídlí 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. V Novém Boru jsou všechny nebytové prostory obsazené. Na adrese Jiráskova 878 je na dobu neurčitou v pronájmu nebytový prostor, kde sídlí soukromá gynekologická ordinace. Na adrese Husova 858 sídlí na dobu určitou do 30. 9. 2023 soukromé Zdravotní středisko Hvozd, s.r.o. s možností prodloužení na další období. V ostatních nebytových prostorech v Novém Boru se nachází prodejna, opravná obuv, hodinářství, papírnickví či kosmetický salon.

V souladu se smluvními podmínkami byla od 1. 4. 2021 uplatněna valorizace nájmu ve výši oficiálního koeficientu roční inflace.

Úsek právní a správní

Agendou spadající do náplně právního a správního úseku je vedení členské evidence, které probíhá na bytovém oddělení. Zde se vyřizují převody družstevních podílů, změny vlastnických vztahů k bytovým jednotkám, schvalování podnámů a dále veškerá evidence bydlících či spolubydlících osob. Převod družstevního podílu prochází také lustrací z Centrální evidence exekucí, kde se zjišťuje, zda proti převodci není vedeno exekuční řízení. Tím je nabyvateli družstevního podílu poskytována větší ochrana vůči případným pohledávkám, které by mohly zapříčinit neplatnost převodu družstevního podílu. Mimo tyto lustrace členská evidence poskytuje odpovědi exekutorům, notářům, insolvenčním správcům, soudům, policii a dalším správním orgánům na dotazy týkající se členství členů družstva a jejich majetkové účasti. V roce 2021 se nám podařilo provést přestavbu 8 nebytových prostor v ul. Pražská, Česká Lípa na bytové jednotky, kde jsme následně s novými vybranými zájemci uzavřeli tržní nájemní smlouvy.

Statistika bytového oddělení (členská evidence):

počet převodů družstevního podílu:	228
počet výměn bytů:	0
počet schválených podnámů:	272
počet přidělených bytů:	1
počet změn vlastníků:	336
počet žádostí o součinnost exekutorů:	292
počet vydaných exekučních příkazů:	13

Součástí právního a správního úseku je referát pro samosprávy a společenství vlastníků. Zde se evidují funkcionáři samospráv včetně delegátů družstva a jejich náhradníků, dále statutární orgány společenství vlastníků (právnických osob ve správě OSBD Česká Lípa). Současně se na tomto referátu ukládají veškeré zápisy z členských schůzí a shromáždění vlastníků, které se následně zveřejňují na internetových stránkách družstva. Přístup k těmto zápisům mají jak členové družstva, tak členové společenství vlastníků. Referát současně svolává schůze shromáždění vlastníků, kde doposud nevzniklo společenství vlastníků jako právnická osoba. Na tomto referátu se připravuje tzv. „back office“ pro konání těchto schůzí. Rok 2021 byl i nadále ve znamení vládních opatření proti šíření nemoci covid-19. Schůze se tak konaly pouze za předpokladu dodržení vydaných opatření, jako např. povinnost použití ochrany dýchacích cest respirátorem, dodržení rozestupů či prokázání prodělaného očkování či samotné nemoci covid-19.

Statistika samosprávy a shromáždění vlastníků:

počet domů kde proběhla členská schůze:	141
počet odevzdaných zápisů z čl. schůzí:	189
počet domů kde proběhla výborová schůze:	25
počet odevzdaných zápisů z výborové schůze:	35
počet domů kde proběhlo shromáždění vlastníků:	82
počet odevzdaných zápisů ze shromáždění vlastníků:	98

V roce 2021 jsme provedli delimitaci (tzn. účetní vyčlenění) 4 společenství vlastníků s právní subjektivitou s 204 bytovými jednotkami.

Úsek právní a správní dále zajišťuje převody bytů do osobního vlastnictví. Převody jsou uskutečněny v souladu se Stanovami OSBD Česká Lípa, konkrétně čl. 12 písm. m) Stanov OSBD Česká Lípa. Mimo převody bytových jednotek do vlastnictví členů družstva referát zajišťuje také převody pozemků tvořících jeden funkční celek s domem (tzv. PTJFC) a vestavěných garáží. Převody bytů do osobního vlastnictví následně ovlivňují vznik nových společenství vlastníků s právní subjektivitou, která nadále spravujeme v rozsahu uzavřených příkazních smluv o správě nemovitostí. Referát převodů bytů do osobního vlastnictví má také na starosti archivaci veškerých dokumentů OSBD Česká Lípa a společenství vlastníků s právní subjektivitou.

Statistika převodů bytů do vlastnictví:

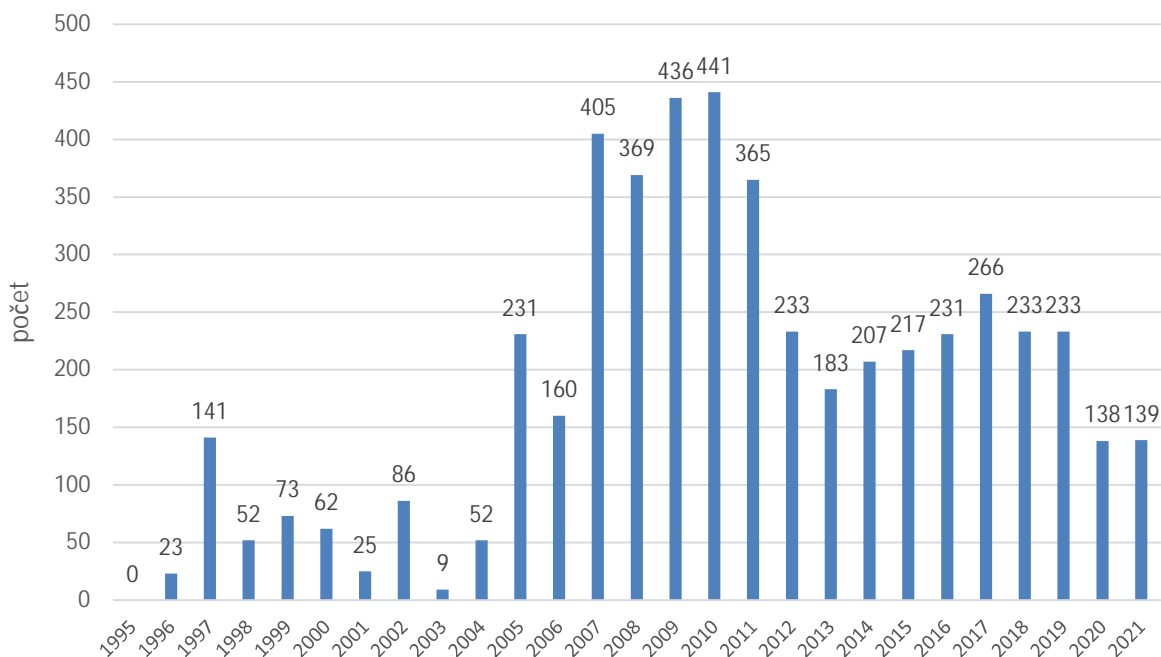
počet převedených byt. jednotek:	139
počet převedených garáží:	7
počet převedených pozemků tvořících jeden funkční celek (PTJFC):	12

Právní oddělení družstva se zabývá agendou vymáhání pohledávek po lhůtě splatnosti, vyřizováním žádostí a stížností, včetně zastupování družstva před soudy a správními orgány. Nejčastěji se vymáhání dluhů týká pohledávek vzniklých z neplacení úhrad za užívání bytů či nedoplatek na vyúčtování zálohových plateb. Pokud není pohledávka dlužníkem řádně splácena, může družstvo přistoupit k podání návrhu na vyklizení družstevního bytu. Vyklizení bytu pak řídí soudní vykonavatel za asistence právního úseku. Mimo to se zaměstnanci právního oddělení účastní soudních jednání o prodeji bytových jednotek formou dražeb. Právní a správní úsek se dále věnuje exekučním a insolvenčním řízením, do kterých se také přihlašujeme, popřípadě je sami zahajujeme. Poměrně velkou náplní právního oddělení je vyřizování stížností, které jsou nejčastěji směřovány na porušování občanského soužití v domě.

Statistika právního oddělení:

počet výstrah před vyloučením:	5
počet odeslaných platebních rozkazů:	27
počet soudních jednání:	16
počet vyklizených bytů:	1
počet návrhů na výkon rozhodnutí:	4
počet přihlášených insolvencí:	3
počet řešených stížností:	92

Počet převedených bytů do os. vlastnictví



Vyřizování pojistných událostí

V roce 2021 bylo pojišťovnou Kooperativa a.s. vyřízeno 62 pojistných událostí, z toho 4 škody byly uzavřeny pojišťovnou bez plnění. Z celkového počtu výše uvedených pojistných událostí bylo správou družstva vyřízeno 31 škod pro námi spravovaná společenství vlastníků s právní subjektivitou a výše zaslaného plnění byla v částce 275 241 Kč se smluvní spoluúčastí ve výši 2 000 Kč. Celková výše zaslaného plnění za všechny pojistné události, na základě námi dodaných podkladů, činila za rok 2021 částku 741 419 Kč. Smluvní spoluúčast z těchto pojistných událostí byla vyčíslena na 4 300 Kč.

Vyřizování stížností a žádostí

Za období roku 2021 bylo na družstvo doručeno celkem 120 písemných podání od uživatelů bytů ve správě družstva, z toho je 95 stížností a 25 žádostí. Počet stížností se oproti roku 2020 zvýšil o 11. Žádostí bylo představenstvem družstva projednáno o 3 více než v roce 2020. Na všechna podání bylo písemně odpovězeno, nebo byla řešena přímo na domě pracovníky právního oddělení. Průměrná doba vyřízení podání činila cca 21 dní.

Jen u některých stížností a žádostí byla překročena doba vyřízení, a to z důvodu čekání na vyjádření soudu, policie, představenstva, zejména na ověření potřebných skutečností. Nejčastějším důvodem pro napsání stížnosti bylo narušování občanského soužití mezi nájemníky (hlasitá hudba, rušení nočního klidu, dupání, křik, arogance, naschvály, vandalismus, vulgární chování, užívání omamných látek), a to převážně u bytů s podnájemníky nebo nájemníky u vlastníků bytů. Těchto stížností bylo doručeno 84. Také byly zaznamenány tři stížnosti na nesprávný postup družstva při vyřizování stížností ohledně neprovedení úklidu společných prostor. Dvě stížnosti se týkaly „černého podnájmu“ a dvě vytopení sousedů.

U žádostí podaných k projednání představenstvem družstva se jednalo především o prominutí poplatků z prodlení, obnovení členství či nájemní smlouvy. Dále byly podány 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. 2-014-0818/18 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 2021. Počet zaměstnanců činil 33 zaměstnanců v THP profesi. Mzdy k 1. 1. 2021 byly valorizovány o 3,2 % plošně.

V souladu s kolektivní smlouvou na rok 2021 byly vyplaceny nadstavbové složky mzdy a odměny při životních výročí. Zaměstnavatel rovněž v roce 2021 přispěl zaměstnancům na životní kapitálové pojištění částkou 56 020 Kč. Stejně jako v předchozích letech byl v roce 2021 sociální fond (SF) rozdělen podle směrnice o čerpání tohoto fondu. Zaměstnancům byly na osobní účty SF převedeny finanční prostředky, ze kterých 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 2020 byla do sociálního fondu přidělena pro rok 2021 částka 569 tis. Kč. Zaměstnavatel poskytl všem zaměstnancům dovolenou v délce 28 pracovních dnů. Také v roce 2021 přispíval zaměstnavatel zaměstnancům na penzijní pojištění podílem ve výši 3 % vyměřovacího základu pro pojistné na sociální zabezpečení a státní politiku zaměstnanosti. Vyplatil k tomuto účelu celkem částku 411 020 Kč. Dále přispěl zaměstnancům při příležitosti pracovních výročí dle kolektivní smlouvy mimořádný příspěvek do penzijního pojištění zaměstnance.

Struktura zaměstnanců OSBD Česká Lípa k 31. 12. 2021

MUŽI	ŽENY	CELKEM
8	25	33

Mzdové náklady (tis. Kč)

Plán	Čerpání	%
13 850	13 810	99,7

Za rok 2021 bylo v pracovní neschopnosti (PN) nebo v karanténě 15 zaměstnanců a zameškali 282 pracovních dnů. Od 10. 8. 2021 čerpá jedna zaměstnankyně mateřskou dovolenou. Náhrady za nemoc a karanténu podle zákona (prvních 14 dnů PN) činily 111 777 Kč. Náhrady za zákonné volno zaměstnanců činily 232 331 Kč. Náklady za nemoc, karanténu a zákonné volno byly ovlivněny pandemií covid-19.

Hospodaření družstva

Dlouhodobý nehmotný majetek, stav k 31. 12. 2021

3 780 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 3 796 tis. Kč. V roce 2021 byly nakoupeny nové programy do počítačů a vyřazeny programy spolu se starými PC. Zařazen byl software v hodnotě 73 tis. Kč a vyřazen v hodnotě 89 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek

Stavby odpisované, stav k 31. 12. 2021

58 698 tis. Kč

Jedná se o budovy správy družstva Barvířská 738, nebytový dům Lužická, budovu k pronájmu bance ČSOB, septiky a kotelny na samosprávách a nově jsou zde vybudované byty v lokalitě Pražská. Počáteční stav majetku v pořizovacích cenách činil 48 342 tis. Kč. Během roku 2021 došlo k dokončení osmi bytů v hodnotě 10 356 tis. Kč.

Stavby družstevní, stav k 31. 12. 2021

778 007 tis. Kč

Jedná se o bytové domy a garáže na samosprávách. Převody bytů do vlastnictví členů družstva za rok 2021 a následné vyvedení hodnoty bytů z majetku činilo 27 028 tis. Kč. V roce 2021 došlo i k navýšení majetku a to především koupí domu v Kamenickém Šenově a kolaudací čističek odpadních vod. Celkové navýšení bylo o 9 194 tis. Kč

Movitý majetek, stav k 31. 12. 2021

18 727 tis. Kč

Jedná se o veškerý hmotný majetek správy i samospráv vyjma staveb. Na počátku roku byl stav tohoto majetku 19 880 tis. Kč. Pořízen byl movitý majetek za 344 tis. Kč (248 tis. Kč na správě, 96 tis. Kč na samosprávách) a vyřazen, prodán či zlikvidován za 1 496 tis. Kč (433 tis. Kč na správě, 1 063 tis. Kč na samosprávách).

Pozemky, stav k 31. 12. 2021

12 986 tis. Kč

Evidujeme pozemky získané bezúplatně a koupí. Na počátku roku 2021 mělo družstvo ve vlastnictví pozemky v hodnotě 13 072 tis. Kč. Pořízeny byly pozemky v hodnotě 404 tis. Kč. S převody bytů do vlastnictví členů byly převedeny pozemky v hodnotě 490 tis. Kč.

Stav finančních prostředků družstva

Rekapitulace	01.01.2021	31.12.2021
Pokladna - hotovost	75 555,00	67 015,00
Ceniny	274 016,00	245 008,00
ČSOB a.s.	161 565 130,25	115 884 901,70
ČS a.s.	1 227 391,70	1 125 389,61
Celkem	163 142 092,95	117 322 314,31

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
St.dluhopis CZGB 0,10/2022 ISIN:CZ1005946	Nákup: 16.12.2021	50 000 000,00
Celkem		68 000 000,00

Ostatní investice do CP

Investiční spolupráce a nákup směnky od 8/2018:		
Arca Investments a.s.	opravná položka 100 %	20 299 178,00
Nákup akcií ČLT v 9/2018:		
Českolipské teplo a.s. 19,99% podíl		29 787 637,97

Aktiva u správců aktiv

Investice CP	31.12.2020	31.12.2021
ČS a.s. správce aktiv	64 681 115,22	66 086 049,81
ČSOB a.s. asset management	62 707 629,88	63 057 041,07

Stav dluhů na nájmu

OSBD	Nájemné k		Nájemné k		Porovnání	
	počet bj	31.12.2020 sum v tis.Kč	počet bj	31.12.2021 sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0	66	-6,646	79	-9,181	13	-2,535
-2000<=S<-500	28	-31,392	43	-53,799	15	-22,407
-5000<=S<-2000	55	-193,915	52	-188,137	-3	5,778
-15000<=S<-5000	40	-319,844	37	-316,120	-3	3,723
-30000<=S<-15000	12	-253,219	15	-338,328	3	-85,109
S<-30000	18	-1176,657	12	-943,666	-6	232,991
celkem dluhy	219	-1981,672	238	-1849,230	19	132,442

Vývoj měsíčního předpisu úhrad

Období změny předpisu	01/2021	04/2021	07/2021	10/2021
předpis za OSBD	27,2 mil. Kč	27,2 mil. Kč	26,9 mil. Kč	27,0 mil. Kč

Vývoj výběru penále od roku 2017 do roku 2021

rok	2017	2018	2019	2020	2021
předepsané	3 391 172 Kč	2 046 176 Kč	2 302 575 Kč	2 071 609 Kč	2 538 973 Kč
vybrané	3 369 818 Kč	2 156 043 Kč	2 626 172 Kč	2 456 888 Kč	2 484 920 Kč

Stavy kapitálových fondů k 31. 12. 2021

Základní kapitál ZČV	6 976	tis. Kč
Fond družstevní výstavby	635 614	tis. Kč
Fond členských podílů	120 629	tis. Kč
Zdroje krytí pozemků od státu	10 495	tis. Kč
Sociální fond	525	tis. Kč
Ostatní fondy ze zisku	11 330	tis. Kč
Nerozdělený zisk	2 386	tis. Kč
Nedělitelný fond	18 205	tis. Kč

Výsledek hospodaření družstva							
		v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
	náklady - účt. třída 5	samosp. a kotelny	stř. ost. hosp.	volené orgány	správa aktiv	správa a stř.úroků	celkem OSBD
účet	druh nákladů						
	501 spotřeba materiálu	112,7		4,4		358,1	475,2
	502 spotřeba energie	3365,7	4,2			365,4	3735,3
	503 spotřeba neskl. dodávek	2,0	0,9			45,0	47,9
	511 opravy a udržování	44140,3	508,8	9,6		232,0	44890,7
	512 cestovné		38,5			1,2	39,7
	513 náklady na reprezentaci			19,1		10,5	29,6
	518 ostatní služby	1683,5	51,4	127,1	59,7	2477,1	4398,8
	521 mzdové prostředky	8493,6	711,2	203,0		13810,5	23218,2
	523 odměny voleným orgánům	852,9		948,2			1801,2
	524 zákonné soc. a zdr. pojištění	64,5	241,1	245,2		4850,7	5401,6
	525 ostatní soc. příspěvky		30,9			610,3	641,3
	527 příspěvky na stravné zaměstn.		30,8	12,01		479,4	522,1
	531 silniční daň		1,3	1,6		8,7	11,6
	532 daň z nemovitosti	2693,7	14,3			18,1	2726,1
	538 ostatní daně a poplatky	2,6	12,0			27,6	42,2
	540 jiné prov. výnosy SVJ					928,6	928,6
	545 placené penále	10,0					10,0
	546 odpis nedob. pohl.	56,8					56,8
	547 mim. provozní náklady	1,6					1,6
	548 pojištění a ost. provozní nákl.	1341,5	4,0	18,3		828,9	2192,6
	549 manka a škody	66,8					66,8
	551 odpisy	412,8	711,5	156,1		1795,1	3075,4
	559 tvorba opravných položek				917,4	-336,0	581,4
	562 placené úroky	1915,1					1915,1
	564 náklady přecenění CP				983,6		983,6
	566 náklady z prodeje CP				46821,3		46821,3
	568 ostatní finanční nákl.	3516,8	13,5	17,2	366,3	182,1	4095,8
	574 tvorba rez. anuita	27,1					27,1
	588 aktivace kotelny	-3598,0					-3598,0
	591 daň z příjmu práv. osoby						0,0
	599 vnitropodnikové náklady	12822,0	3,0			2,9	12827,9
5*	Celkem náklady	77983,9	2377,4	1761,7	49148,3	26696,3	157967,6
	výnosy - účt. třída 6						
účet	druh výnosů						
	602 tržby za služby	29837,9	393,7			9971,5	40203,1
	640 jiné prov. výnosy SVJ					928,6	928,6
	641 výnosy z vyř. DHM, aktivace kot.					4,0	4,0
	644 přijaté penále	1,3			917,4	2532,8	3451,5
	646 výnosy z odpisu pohl.						0,0
	648 pronájmy, popl. za přev. a ost.	47807,2	4132,3			1815,5	53755,0
	662 úroky z úložek				127,9	237,6	365,5
	664 výnosy z přecenění CP				2141,6		2141,6
	665 výnosy z dl. fin. majetku				2127,2		2127,2
	666 výnosy z prodeje CP				47819,0		47819,0
	668 přijaté fin. poplatky	654,9				0,0	655,0
	674 zúct. rez. anuita						0,0
	6991* revize plynu, popl.projekt		710,6				710,6
	6993* ost. vnitro výkony, půjčky					2343,4	2343,4
	6994* správní poplatek					9773,8	9773,8
6*	Celkem příjmy	78301,3	5236,6	0,0	53133,1	27607,3	164278,4
	Hosp. výsledek = zisk	317,4	2859,2	-1761,7	3984,8	911,1	6310,7

Rekapitulace hospodářského výsledku (HV)

Název	stř.	náklady	výnosy	HV
Nebyty Česká Lípa	93**	225 763	633 640	407 877
Nebyty Nový Bor	94**	104 324	296 043	191 719
Nová budova - banka	991	656 202	2 175 404	1 519 203
Nebyty Lužická CL	9904	10 935	186 357	175 422
Revize plynu	950	669 187	1 104 460	435 273
Stř. převodu bytů a garáží	980	415 277	545 032	129 755
Středisko přefakturací	999	295 683	295 683	0
Mezisoučet stř. ost. hosp.		2 377 372	5 236 619	2 859 247
Správa	990	26 696 279	26 245 845	-450 434
Středisko úroků a půjček	992		1 361 498	1 361 498
Mezisoučet správy		26 696 279	27 607 343	911 064
CP do splatnosti	9921	917 430	1 282 381	364 951
správa aktiv ČS	9922	10 891 813	12 459 327	1 567 514
správa aktiv ČSOB	9923	37 279 372	37 629 148	349 777
ČLT - dividenda	9924	59 713	1 762 236	1 702 524
Mezisoučet investice		49 148 327	53 133 092	3 984 764
Kontrolní komise	993	187 818		-187 818
Představenstvo	994	1 278 087		-1 278 087
Shromáždění delegátů	996	295 820		-295 820
Mezisoučet vol. orgánů		1 761 724	0	-1 761 724
Celkový mezisoučet		79 983 703	85 977 054	5 993 352
Bytová střediska	101-8999	77 983 945	78 301 297	317 352
Kotelny		3 598 029	3 598 029	0,00
Celkem za OSBD		157 967 648	164 278 351	6 310 704
Vypočtená daň daňovým poradcem				1 212 720
HV po zdanění				5 097 984
Nerozdělený zisk z předchozích let na hospodaření správy				2 386 353

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 převodů bytů a garáží do vlastnictví). HV za tuto skupinu středisek činí **2 859 247 Kč**. V lokalitě Lada se již podařilo koncem roku 2021 zahájit pronájmy nově vybudovaných malometrážních bytů.

Druhý blok spolu tvoří středisko správy družstva a středisko úroků. Správa ukončila rok se ztrátou 450 434 Kč a středisko úroků se ziskem 1 361 498 Kč. Celkový výsledek v roce 2021 za druhý blok je zisk **911 064 Kč**. Plánována byla ztráta ve výši 1 744 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 držení do splatnosti. Na tomto středisku jsou mimo jiné evidovány výnosy i náklady z držení směnky Arca Investments a.s. Právě tato společnost neustála negativní vývoj ekonomiky v období pandemie covid-19 a došlo k jejímu úpadku. Na

základě doporučení našeho auditora byla v roce 2020 z důvodu opatrnosti vytvořena opravná položka ve výši 100 % hodnoty směnky. V letošním roce došlo k zaúčtování dalšího příslušenství pohledávky a vytvoření opět opravné položky ve výši 100 %. Tato účetní operace nemá vliv na výsledek hospodaření, ale pouze optimalizuje naši daňovou povinnost a zlepšuje naši pozici v insolvenčním řízení. Následné 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. Středisko 9923 zobrazuje investice provedené správcem aktiv ČSOB a. s. Středisko 9924 eviduje výnosy z držby akcionářského podílu v Českolipské teplárenské a.s. Celkově investice do CP vykazují zisk **3 984 764 Kč**.

Čtvrtý blok představují nákladová střediska volených orgánů. Dohromady náklady dosáhly částky **1 761 724 Kč**.

Poslední blok představují bytová střediska. Bytová střediska dosáhla zisku před DPPO ve výši **317 352 Kč**.

Celkem tedy družstvo vykázalo za rok 2021 účetní zisk **6 310 704 Kč**. Daň z příjmu v roce 2021 vypočtená daňovým poradcem je ve výši 1 212 720 Kč. Konečná výše zisku po zdanění za rok 2021 je **5 097 984 Kč**. Z minulých let je předkládán k vypořádání nerozdělený zisk ve výši **2 386 353 Kč** z hospodaření správy.

Návrh na vypořádání HV 2021 a zisků z minulých let

1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:		317 352
19% DPPO u samospráv s výnosy podléhající zdanění		219 914
Po dani z příjmu k rozdělení		97 438
2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:		
Úroky TÚ, BÚ a technická pomoc půjčky (1/2)		1 361 498
1/2 zisku z cených papírů	9921	182 475
1/2 zisku z cených papírů	9922	783 757
1/2 zisku z cených papírů	9923	174 888
Daň z úroků		475 498
Mezisoučet		2 027 121
podíl na zisku z dividendy ČLT	9924 po zdanění 19% DPPO	784 673
Pro samosprávy k rozdělení do FBH účet 423		2 811 794
3/ Z nerozděleného zisku přidělit do soc. fondu 4% rozpočtu mezd		597 450
4/ Nerozdělený zisk na budoucí hospodaření s CP		1 076 937
5/ Zůstatek nerozděleného zisku středisek správy		2 900 717

Návrh na vypořádání HV za rok 2021 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 219 914 Kč a výše čistého zisku všech bytových středisek je **97 438 Kč**. V roce 2021 některé samosprávy skončily ve ztrátě a jiné v zisku. Daň je vypočtena ve výši 19 % ze zdanitelných příjmů jednotlivých samospráv.
2. Významnou položkou k rozdělení je ta část HV, která vzniká z úroků a ostatních finančních výnosů. V roce 2021 sem patří výnosy dosažené střediskem 992 a středisky cenných papírů

9921 – 9923. Na středisku 992 byl vytvořen zisk ve výši 1 361 498 Kč před zdaněním. Po přičtení 50% zisků středisek hospodařících s cennými papíry a odečtení 19% daně je čistý zisk ve výši **2 027 121 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. 2021 a bude přidělena do FBH jednotlivých samospráv do konce června 2022. SV obdrží podíl na HV 2021, pokud v uplynulém roce byla ještě samosprávou a delimitace proběhla v průběhu roku 2021 nebo k lednu 2022. 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. Částka za letošní rok po zdanění k rozdělení pro naše samosprávy je ve výši 784 673 Kč.

3. Ze zisku přidělit do sociálního fondu 597 450 Kč. Jedná se o příděl dle schválené směrnice. Příděl je ve výši 4 % z plánovaných mezd.

4. Odložit nerozdělený zisk na hospodaření s cennými papíry ve výši **1 076 937 Kč**.

Nerozdělený zisk na hospodaření správy z minulých let navýšit o částku **514 364 Kč**. Částku nerozděleného zisku ve výši **2 900 717 Kč** lze použít na pokrytí hospodaření správy v budoucích letech.

Záměry družstva v roce 2022

- **V oblasti investiční** zrealizovat přestavbu podatelny na správě družstva na klientské centrum v podobě otevřené recepce. Rozšiřovat elektronickou komunikaci s klienty družstva prostřednictvím G5i na internetových stránkách družstva. Rozšířit uživatelský přístup do G5i prostřednictvím mobilní aplikace.
- **V oblasti ekonomické** minimalizovat dopady navýšení cen energií v roce 2022 a ve spolupráci s technickým úsekem zpracovávat případné individuální požadavky samospráv na dočasné snížení výše plateb DZOI s následnou úpravou nájemních předpisů. Zajišťovat bezpečnou diverzifikaci investic volných finančních prostředků družstva v souladu s usnesením SD. Přijímat informovaná rozhodnutí ve spolupráci se zastupující advokátní kanceláří Žižlavský, s.r.o. při vymáhání pohledávky společnosti Arca Investments, a.s. Z pozice akcionáře společnosti ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ, a. s. jednat v souladu se zájmy družstva a dbát na plnění investičního záměru. Podporovat inovativní přístup k rozvoji centrálního zdroje tepla v České Lípě.
- **V oblasti funkcionářské** v prvním čtvrtletí 2022 organizovat volby delegátů a náhradníků SD. Souběžně s volbami delegátů na 95 z 202 domů samospráv dohlédnout na volby do orgánů samospráv, jimž v roce 2022 skončí 5leté funkční období. V roce 2022 svolat dvě zasedání shromáždění delegátů. Na květnové zasedání SD předložit návrh rozpočtové změny pro rok 2022 v souvislosti s navýšenými náklady správy družstva za energie a rostoucí inflací. Vyhodnocovat účast delegátů na SD a průběžně sledovat konání členských schůzí samospráv.
- **V oblasti správní** pokračovat v zakládání SV v souladu s občanským zákoníkem. Domům SV nabízet výkon funkce statutárního orgánu společenství. Na domech se smíšeným vlastnictvím uspořádat alespoň jedno shromáždění společenství vlastníků jednotek za kalendářní rok. Na domech SV 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 roce 2022 převádět bytové jednotky do osobního vlastnictví v souladu s nově přijatými stanovami družstva. V průběhu roku 2022 vydat 4 čísla Zpravodaje OSBD Česká Lípa s nákladem 10 tisíc kusů a distribucí zdarma.
- **V oblasti personální** pokračovat ve vzdělávacím programu zaměstnanců z dotačního programu zaměstnanost – Výzva 97 pro zvýšení kvalifikace a odbornosti zaměstnanců.
- **V oblasti metodické** aktivně využívat seminářů a školení pořádaných SČMBD Praha. Zúčastňovat se jednání Rady bytových družstev severočeské oblasti v Ústí nad Labem.
- **V oblasti technické** zajišťovat výběrová řízení a následnou realizaci velkých oprav domů samospráv a domů SV ve správě družstva. Udržovat dostatečnou tvorbu DZOI na domech pro budoucí opravy a investice. Dokončit 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. Prostřednictvím internetových stránek www.osbd.cz nastavit uživatelský přístup na portál Techem pro sledování spotřeb nájemců a vlastníků bytových jednotek v položkách teplo, teplé a studené vody.

Zpráva kontrolní komise OSBD Česká Lípa

Kontrolní komise (dále jen KK) pracovala ve složení: předseda Jiří Dounáč, místopředseda Zbyněk Zoubek, členové Mgr. Světlana Pilařová a Jiří Vičan. Na shromáždění delegátů dne 17. 6. 2021 byl zvolen chybějící člen (Yvona Jungwirthová) a náhradník (Dana Holubová). 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 2021 provedla následující kontroly:

- Kontrola stížností a žádostí za rok 2020
- Vyřazení majetku prodejem a fyzickou likvidací za rok 2020
- Kontrola účetní závěrky v souvislosti s návrhem na rozdělení zisku za rok 2020
- Kontrola pokladny
- Kontrola plnění usnesení SD z 17.6.2021
- Kontrola způsobu zadání zakázky silového připojení datových sběrnic TECHEM
- Kontrola rozdělení hospodářského výsledku za rok 2020 dle usnesení SD z 17. 6. 2021

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 2021 provedli v měsíci duben 2022 členové kontrolní komise pí Jungwirthová a p. Vičan v souladu s čl. 73 odst. 1 Stanov OSBD Česká Lípa a plánem kontrol na I. pololetí 2022. Podklady a informace předložila za správu družstva hlavní účetní pí. Dalecká. V rámci kontroly účetní závěrky byla prověřena hospodárnost jednotlivých středisek, formální správnost, úplnost a průkaznost účetní závěrky, ověření stavu majetku a závazků (inventarizace), kontrola účtování a oprávněnost odpisu pohledávek. Kontrolní komise po zhodnocení všech skutečností může konstatovat, že roční účetní závěrka k 31. 12. 2021 má předepsané náležitosti a je sestavena dle platných předpisů.

Finanční část

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.	Material		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. 84+88+96+99+102+103)	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 upsany 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 dlouhodobý nehmotný majetek						
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 12+13)	11	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý 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	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 motný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek						
5.	Poskytnuté zálohy na 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 společnosti		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 společnosti		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)	82	1442065	0	1442065	1469207
		(ř.					
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.	Nerozdělený 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

ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2021 k 31. 12. 2021

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	1492991	-71256	1421735	1442065
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		2	397	0	397	-1298
B.	Stálá aktiva	(ř. 04+14+27)	3	923002	-47282	875720	890137
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 11)	4	3780	-3452	328	439
1.	Nehmotné výsledky vývoje		5	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	(ř. 07+08)	6	3780	-3452	328	439
2.1.	Software		7	3780	-3452	328	439
2.2.	Ostatní ocenitelná práva		8	0	0	0	0
3.	Goodwill		9	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		10	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý ehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 12+13)	11	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek		12	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		13	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 15+18+19+20+24)	14	871650	-43830	827820	842126
1.	Pozemky a stavby	(ř. 16+17)	15	850023	-27056	822967	831846
1.1.	Pozemky		16	13318	0	13318	13403
1.2.	Stavby		17	836705	-27056	809649	818443
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		18	18728	-16775	1953	3185
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 motný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 25+26)	24	2900	0	2900	7095
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		25	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		26	2900	0	2900	7095
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 28 až 34)	27	47572	0	47572	47572
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	47572
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	569457	-23974	545483	553133
C.I.	Zásoby	(ř. 39 až 45)	38	0	0	0	0
1.	Material		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	253360	-3675	249685	262816
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	253360	-3675	249685	262816
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	128454	-485	127969	128613
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	124906	-3190	121716	134203
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	999	0	999	0
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		65	14361	0	14361	17096
2.4.5.	Dohadné účty aktivní		66	527	0	527	239
2.4.6.	Jiné pohledávky		67	109019	-3190	105829	116868
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	197930	-20299	177631	116675
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		73	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		74	197930	-20299	177631	116675
C.IV.	Peněžní prostředky	(ř. 76+77)	75	118167	0	118167	173642
1.	Peněžní prostředky v pokladně		76	312	0	312	349
2.	Peněžní prostředky na účtech		77	117855	0	117855	173293
D.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 79+80+81)	78	135	0	135	93
1.	Náklady příštích období		79	135	0	135	93
2.	Komplexní náklady příštích období		80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		81	0	0	0	0
	PASIVA CELKEM	(ř. 83+105+110+147)	82	1421735	0	1421735	1442065
A.	Vlastní kapitál	(ř. 84+88+96+99+102+103)	83	842521	0	842521	861353
A.I.	Základní kapitál	(ř. 85+86+87)	84	6976	0	6976	7125
1.	Základní kapitál		85	6976	0	6976	7125
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	766826	0	766826	787779
1.	Ážio		89	0	0	0	0
2.	Kapitálové fondy	(ř. 91 až 95)	90	766826	0	766826	787779
2.1.	Ostatní kapitálové fondy		91	766826	0	766826	787779
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	49905	0	49905	48550
1.	Ostatní rezervní fond		97	0	0	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy		98	49905	0	49905	48550
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	(ř. 100+101)	99	13716	0	13716	31661
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		100	13716	0	13716	31661
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	5098	0	5098	-13762
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		103	0	0	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	(ř. 105+110)	104	577185	0	577185	579798
B.	Rezervy	(ř. 106 až 109)	105	1144	0	1144	1117
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	1144	0	1144	1117
C.	Závazky	(ř. 111+126+144)	110	576041	0	576041	578681
C.I.	Dlouhodobé závazky	(ř. 112 až 122)	111	371759	0	371759	377076
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	51941	0	51941	68234
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		116	319818	0	319818	308842
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	204282	0	204282	201605
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	177931	0	177931	179953
4.	Závazky z obchodních vztahů		132	4849	0	4849	3015

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	21502	0	21502	18637
8.1.	Závazky ke společníkům		137	386	0	386	382
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		138	0	0	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům		139	2682	0	2682	2991
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		140	1010	0	1010	1116
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		141	1472	0	1472	2234
8.6.	Dohadné účty pasivní		142	1533	0	1533	995
8.7.	Jiné závazky		143	14419	0	14419	10919
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	2029	0	2029	914
1.	Výdaje příštích období		148	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		149	2029	0	2029	914

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

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		1	38688	37999
II.	Tržby za prodej zboží		2	0	0
A	Výkonová spotřeba	(ř. 04 až 06)	3	54283	52070
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie		5	2437	2486
3.	Služby		6	51846	49584
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		7	0	0
C.	Aktivace (-)		8	-1941	-1978
D.	Osobní náklady	(ř. 10+11)	9	28220	26804
1.	Mzdové náklady		10	22242	21187
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	(ř. 12+13)	11	5978	5617
02.I	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	5524	5209
2.2.	Ostatní náklady		13	454	408
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	(ř. 15 až 19)	14	2357	2510
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	(ř. 16+17)	15	2629	2609
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv		16	2629	2609
01.II	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku doč		17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob		18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek		19	-272	-99
III.	Ostatní provozní výnosy	(ř. 21 až 23)	20	58175	57460
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	31	123
2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy		23	58144	57337
F.	Ostatní provozní náklady	(ř. 25 až 29)	24	5153	5517
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	0	3
2.	Prodaný materiál		26	0	0
3.	Daně a poplatky		27	3077	3246
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdo		28	0	0
5.	Jiné provozní náklady		29	2076	2268
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	8791	10536
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	(ř. 32+33)	31	2400	0
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů		33	2400	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	(ř. 36+37)	35	0	0
1.	Výnosy z ostatního 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 majetke		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 obrat 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, dražovní 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 období		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 obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +		56	112314	163937

Výkaz zisku a ztrát za rok 2021 ke dni 31. 12. 2021

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		1	40203	39391
II.	Tržby za prodej zboží		2	0	0
A	Výkonová spotřeba	(ř. 04 až 06)	3	53617	46051
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie		5	4258	2390
3.	Služby		6	49359	43661
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		7	0	0
C.	Aktivace (-)		8	-3598	-1939
D.	Osobní náklady	(ř. 10+11)	9	31584	30355
1.	Mzdové náklady		10	25019	24698
2.	Náklady na sociální zabezpečení, dražovní pojištění a ostatní náklady	(ř. 12+13)	11	6565	5657
02.I	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	6043	5156
2.2.	Ostatní náklady		13	522	501
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	(ř. 15 až 19)	14	3657	2543
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	(ř. 16+17)	15	3076	2931
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv		16	3076	2931
01.II	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dč		17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob		18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek		19	581	-388
III.	Ostatní provozní výnosy	(ř. 21 až 23)	20	58139	51263
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	4	86
2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy		23	58135	51177
F.	Ostatní provozní náklady	(ř. 25 až 29)	24	6036	6584
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	0	0
2.	Prodaný materiál		26	0	0
3.	Daně a poplatky		27	2780	2858
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdo		28	0	0
5.	Jiné provozní náklady		29	3256	3726
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	7046	7060
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	(ř. 32+33)	31	1761	2179
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů		33	1761	2179
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	(ř. 36+37)	35	364	245
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná ovládající osoba		36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	364	245
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	46821	12126
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	(ř. 40+41)	39	366	3229
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o		40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	366	3229
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	27	20328
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	(ř. 44+45)	43	1915	2552

1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající		44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	1915	2552
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	50616	16007
K.	Ostatní finanční náklady		47	5079	5800
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	-735	-19146
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	(ř. 30+48)	49	6311	-12086
L.	Daň z příjmů	(ř. 51+52)	50	1213	1676
1.	Daň z příjmů splatná		51	1213	1676
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	(ř. 30+48-50)	53	5098	-13762
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 53-54)	55	5098	-13762
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +		56	151450	112314

Příloha k účetní závěrce

Příloha účetní závěrky pro podnikatele ke dni 31. 12. 2021, dle prováděcí vyhlášky č. 500/2002 Sb. v platném znění

OBEČNÉ 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 řídicích pracovníků	5

	2020	2021
Osobní náklady za družstvo celkem	29.706.615	30.943.145
- z toho: mzdové náklady	22.874.325	23.218.235
zákonné sociální pojištění	4.507.834	5.401.605
náklady na stravenky	500.594	522.126
odměny statutárních orgánů	1.823.862	1.801.179

	2020	2021
Ostatní plnění vedoucím pracovníkům		
- služební auto pro soukromé účely ředitele	75.528	75.528
- služební auto pro soukromé účely ved. tech. úseku	47.988	47.988
- služební auto pro soukromé účely ved. práv. úseku	55.989	56.964

Ostatní sociální pojištění za zaměstnance		
- životní pojištění a penzijní připojištění	648.153	641.267

INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ

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

- odborným odhadem

Tvorba opravné položky k pohledávkám

způsob stanovení

- odborným odhadem platební neschopnosti firmy, konkurs
- závěr HIK

Odpisové plány k hmotnému a nehmotnému investičnímu majetku

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

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

Systém odpisování drobného dlouhodobého majetku

Drobný dlouhodobý majetek – DDHM

- do roku 2020 v pořizovací ceně 1 001 až 40 000 Kč,
- od roku 2021 v pořizovací ceně 5 001 až 80 000 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. 2021 je 17 784 293 Kč. O těchto CP jednotka účtuje na účtech 065.

Dluhopisy držené do splatnosti se splatností do 1 roku jsou účtovány na účtech 256.

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 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. 2021 řádně přihlášená v insolvenčním řízení sp. zn. MSPH 98 INS 723/2021 vedeném u Městského soudu v Praze spolu s úrokem ze směnečného peníze za dobu do rozhodnutí o úpadku dlužníka ve výši 849 766 Kč a postihovou odměnou ve výši 67 664 Kč. Dlužník nyní připravuje restrukturalizační plán společnosti. Směnka s příslušenstvím bude přihlášená také do insolvenčního řízení na území Slovenské republiky.

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.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

	2020	2021
Úvěry poskytnuté na družstevní výstavbu		
jištěné zástavním právem pro MF ČR		
účet 461 35	23.150.380	19.174.115
Úvěry poskytnuté na opravy a investice bytových domů		
zajištěny smluvním zástavním právem		
účet 461 11	45.084.672	32.767.248

Přehled dlouhodobých úvěrů k 31. 12. 2021

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.475	10/2018	20.09.2031	13 let
s.613	01/2007	24.01.2022	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

je poskytnuta z programu Panel
účet 346 10

2020

2021

1.915.983

1.561.138

Dotace ze státního rozpočtu

dotace na vzdělávání zaměstnanců,
příspěvek „antivirus“
účet 346 20

0

180.615

Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek

2021

účet	název	pořizovací cena	oprávky
013 11,073 11	software	3.267.832	3.010.747
010 10,20, 070 10,20	DNM	511.672	441.006
021 10,081 10	budovy odpis.	58.698.442	27.055.768
021 20	budovy družst.	778.006.746	
022 20,082 20	přístroje	5.807.757	5.318.102
022 30,082 30	zařízení	992.414	887.799
022 31,082 31	počítače	1.584.141	1.222.905
022 40,082 40	dopr. prostředky	3.030.565	2.406.716
022 50,082 50	inventář	47.900	47.900
022 60,70,80, 082 60,70,80	DHM	7.264.666	6.891.123

031 10,20,30	pozemky	13.317.522
--------------	---------	------------

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	58.698.442
021 20	budovy družstevní	778.006.746

účet současně ocenění majetku pro pojištění

021 10	budovy odpisované	57.500.000
021 20	budovy družstevní	7.114.761.000

Finanční majetek

Dlouhodobý

<u>účet</u>		2020	2021
065 01	CP-Inv. cert.-302120 (ČSOB)	5.000.000	5.000.000
065 03	CP-EUR-XS2107381852 (ČS)	5.000.000	5.000.000
065 05	CP-EPH-3524464 (ČS)	5.000.000	5.000.000
065 07	CP-RegioJet-3522203 plášť (ČS)	2.788.440	2.788.440
065 08	CP-RegioJet-3522203 AÚV (ČS)	- 4.147	- 4.147

Krátkodobý

<u>účet</u>		2020	2021
253 16	CP-ČSOB CZ8474590	19.718.533	57.260.264
253 17	CP-ČSOB CZ8475092	26.198.207	0
253 18	CP-ČSOB CZ2005275	2.498.125	2.490.600
253 20	CP-ČS CZ8474541	5.937.283	4.985.775
253 22	CP-ČS CZ8473477	3.258.422	6.653.436
253 23	CP-ČS CZ8473469	6.897.522	7.741.621
253 25	CP-ČS CZ1004105	15.515.578	15.576.260
253 33	CP-ČS CZ8475209	89.879	1.155.871
253 34	CP-ČS CZ1004469	2.313.570	2.083.570
253 35	CP-ČS CZ1003123	13.230.814	10.383.984
253 36	CP-ČS CZ8473188	1.694.425	1.676.342
253 37	CP-ČS CZ1004253	1.075.250	971.250
253 38	CP-ČS CZ1005870	4.081.800	9.392.500

253 39	CP-ČS CZ1006167	0	1.363.200
253 40	CP-ČS CZ1005946	0	2.979.148
253 60	CP-ČSOB CZ2006000	3.299.505	3.289.110
253 61	CP-ČSOB 770000001116	10.866.297	0

účet		2020	2021
256 01	Směnka-CP do1 roku držené do sp.	20.299.178	20.299.178
256 02	CP-dluhopis CZ1005946 do spl.	0	49.594.579
256 03	CP-dluhopis CZ1005946 AÚV do spl.	0	33.836

Akcie			
účet		2020	2021
063 03	Real.CP a pod.-AKCIE-do20% vč.	29.787.638	29.787.638

Opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku

účet		2020	2021
291 10	OP ke krátk. fin. majetku	20.299.178	20.299.178

Opravná položka byla vytvořena na doporučení auditora ve výši 100 % přihlášené směnečné pohledávky v insolvenčním řízení sp. zn. MSPH 98 INS 723/2021 vedeném u Městského soudu v Praze proti společnosti Arca Investments, a.s. Směnka je evidována na účtu 256 01.

Pohledávky

		2020	2021
Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti		1.938.035	1.889.977
účet			
311 10	Odběratelé	7.281	7.136
311 20	Zúčt. úhr.za užívání bytu, dluh nad 5 tis. Kč sestava BE	1.749.720	1.598.114
311 30	Nebytové prostory	17.778	70.999
311 51	Členský roční příspěvek	46.170	60.421
311 60	Pohledávky v insolvenční	101.358	88.558
378 32	Pohledávky ostatní	0	62.579
378 60	Právní - ostatní	15.728	2.170

Opravné položky k pohledávkám

účet		
391 10	OP k pohledávkám v insolvenční	484.817
Opravná položka k pohledávkám je stanovena kvalifikovaným odhadem právního oddělení.		
391 20	OP nevybrané penále	2.272.472
	OP ostatní pohledávky	917.430

Opravná položka činí 100 % nevybraného penále.

Opravná položka ve výši 100 % ve výši 917 430 Kč je vytvořena k pohledávce z titulu příslušenství (úrok a postihová odměna) ke směnce Arca Investments, a.s., Slovenská republika přihlášené v insolvenčním řízení sp. zn. MSPH 98 INS 723/2021 vedeném u Městského soudu v Praze.

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.

	2020	2021
- ZČV členů	7.125.000	6.976.000

Rezervy na splátky anuit

- stav k 1. 1.	1.088.051	1.117.007
- stav k 31. 12.	1.117.007	1.144.082

Významné provozní výnosy

- příspěvek na správu	10.659.517	10.446.937
- poplatky za převody, úkony v pokladně	1.808.160	1.808.514
- poplatky za pronájmy	4.231.280	4.429.478
- poplatky za správu SV	6.801.798	7.676.680

Významné události, které nastaly po datu účetní závěrky

Od data účetní závěrky do doby sestavení přílohy k účetní závěrce za rok 2021 nedošlo k žádným významným událostem. Od konce roku 2021 lze zaznamenat významné zvýšení míry inflace v ČR, z kterého je možné oprávněně předpokládat růst nákladů v roce 2022.

Ostatní informace k účetní závěrce

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

Odměna auditora za provedení auditu 2021 byla sjednána v celkové výši 47.000 Kč 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 2021 byla sjednána v celkové výši 35.000 Kč. Dodavatel je neplátce DPH.

Usnesení Shromáždění delegátů

Usnesení SD z 17. 6. 2021

A. Shromáždění delegátů bere na vědomí:

1. Plnění usnesení shromáždění delegátů z 23. 7. 2020.
2. Zprávu předsedkyně představenstva paní Žanety Kolářové o činnosti družstva za rok 2020.

B. Shromáždění delegátů schvaluje:

1. Zprávu mandátové komise.
2. Zprávu o činnosti představenstva za období od 23. 7. 2020 do 17. 6. 2021.
3. Zprávu o činnosti kontrolní komise za období od 23. 7. 2020 do 17. 6. 2021.
4. Rozpočet družstva OSBD Česká Lípa pro rok 2021 s přijatou změnou návrhu rozpočtu v bodech:
 - a. navýšení mezd zaměstnanců ve výši 50 % oproti předloženému návrhu
 - b. odměny představenstva bez navýšení
 - c. odměny kontrolní komise bez navýšení
 - d. hodnotu stravenek ponechat na stávající výši 120 Kč/ks.
5. Poplatek na správu družstva pro členy vlastníky ve výši 150 Kč za měsíc/byt a nečleny vlastníky ve výši 180 Kč za měsíc/byt včetně DPH s platností od 1. 7. 2021.
6. Doplnující volbu do kontrolní komise:
Zvolený člen kontrolní komise:
Yvona Jungwirthová
Zvolený náhradník kontrolní komise:
Dana Holubová
7. Výroční zprávu o hospodaření družstva a řádnou účetní závěrku roku 2020.
8. Schvaluje vypořádání HV za rok 2020 a rozdělení nerozdělených zisků za předchozí období. Schvaluje samosprávám přiděl do FBH ve výši 3 408 214 Kč dle schválených klíčů. Použití nerozděleného zisku z cenných papírů za rok 2019 ve výši 7 040 016 Kč a části nerozděleného zisku středisek správy ve výši 10 904 773 Kč na úhradu ztráty za rok 2020, vytvořené účetní opravnou položkou na držbu směnky Arca Investments, a.s. Zbývající část ve výši 2 386 353 Kč ponechat na nerozděleném zisku.

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

C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu:

1. Provést rozdělení příjmu určeného samosprávám do fondu bytového hospodářství ve výši 3 408 214 Kč podle schválených klíčů do 31. 7. 2021.
2. Prostřednictvím Zpravodaje a internetových stránek družstva informovat členy družstva o průběhu SD a zveřejnit usnesení SD.

Usnesení SD z 25. 11. 2021

A. Shromáždění delegátů bere na vědomí

Plnění usnesení shromáždění delegátů ze 17. 6. 2021.

B. Shromáždění delegátů schvaluje

1. Zprávu mandátové komise.
2. Zprávu o činnosti představenstva a o činnosti družstva za období od 17. 6. 2021 do 25. 11. 2021.
3. Zprávu kontrolní komise za období od 17. 6. 2021 do 25. 11. 2021.
4. Změnu Stanov OSBD Česká Lípa v předloženém znění s účinností od 25. 11. 2021.
5. Změnu Volebního řádu č. 1-003-1114 a Jednacího řádu OSBD Česká Lípa č. 1-007-1116 v předloženém znění s účinností od 25. 11. 2021.
6. Rozpočet družstva OSBD Česká Lípa pro rok 2022 v předloženém znění.
7. Poplatek na správu družstva pro členy nájemce ve výši 141 Kč za měsíc/byt, pro vlastníky členy ve výši 156 Kč za měsíc/byt a vlastníky nečleny ve výši 188 Kč včetně DPH s platností od 1. 1. 2022.
8. Koupí bytového domu Havlíčkova 55, Kamenický Šenov 471 14 na pozemku p. č. 190 v k.ú. Kamenický Šenov za cenu 7 700 000 Kč.
9. Zajištění úvěru formou zástavy bytových jednotek pro samosprávu uvedenou v tabulce ve prospěch banky ČSOB a.s., která poskytne OSBD Česká Lípa pro tento dům komerční úvěr účelově vázaný na zateplení domu a hydroizolace spodní stavby.

Sam.	Adresa	Výše úvěru v Kč	Délka úvěru	Účel úvěru
642	Liberecká 20, Jablonné v Podještědí	1 380 000 Kč	180	zateplení domu, hydroizolace spodní stavby

10. Zajištění úvěru formou blankosměnky pro samosprávu uvedenou v tabulce ve prospěch banky ČSOB a.s., která poskytne OSBD Česká Lípa pro tento dům komerční úvěr účelově vázaný na zateplení domu.

Sam.	Adresa	Výše úvěru v Kč	Délka úvěru	Účel úvěru
769	Chlum 113	1 230 000 Kč	180	zateplení domu

C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu

1. Prostřednictvím Zpravodaje informovat členy družstva o průběhu SD.
2. Vydát úplné znění Stanov OSBD Česká Lípa a doručit všem delegátům, náhradníkům delegátů a funkcionářům samospráv.
3. Vložit stanovy OSBD Česká Lípa do sbírky listin.
4. Uspořádat volby delegátů v první čtvrtletí roku 2022.

Zpráva auditora



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 31.12.2021

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



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

Firma účetní jednotky:

Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa

Sídlo:

Česká Lípa, Barviřská 738, PSČ: 470 01

IČO:

000 05 622

Právní forma:

družstvo

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva **Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa** („Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2021 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 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2021 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 jednotlivé 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: 6. května 2022

LN AUDIT s.r.o.
Na Valích 510, 460 01 Ústí nad Labem
IČO: 25408232
Kontaktní osoba: Ing. T. Hora

.....
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 2022. Všechna práva vyhrazena