



# *Výroční zpráva 2022*



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



## Obsah

Úvodní slovo předsedkyně představenstva .....	3
Profil OSBD Česká Lípa .....	4
Předmět činnosti .....	4
Základní informace.....	5
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 2023 .....	35
Zpráva kontrolní komise.....	36
Finanční část.....	37
Příloha k účetní závěrce.....	55
Usnesení Shromáždění delegátů.....	62
Usnesení SD z 26. 5. 2022.....	62
Usnesení SD z 24. 11. 2022.....	63
Zpráva auditora.....	64



## Úvodní slovo předsedkyně představenstva

Vážení členové družstva, vážení klienti,

dovolte mi, abych vám předložila výroční zprávu OSBD Česká Lípa za rok 2022 s rekapitulací činnosti družstva, dosažených hospodářských výsledků a záměrů pro další období. Ráda v úvodu zmíním, že si vážím našeho postavení na trhu, kde jsme vyhledávaným správcem bytových domů. Naše družstvo je svou velikostí a počtem spravovaných bytů největším bytovým družstvem v Libereckém kraji. Spravujeme bytový fond ve 30 městech a obcích. Současně do naší správy každoročně přicházejí nové domy, které vyhledávají komplexní služby od profesionálního správce. Stejně tomu bylo v loňském roce, kdy se naše správa rozšířila o sedm domů společenství vlastníků.

Současně můžeme sledovat postupnou přeměnu členské základny družstva, která je způsobena především zakládáním společenství vlastníků z našich samospráv. Převody družstevních bytů do osobního vlastnictví, které probíhají v souladu se stanovami družstva také přispívají k budoucímu vzniku nových společenství. Již v loňském roce družstvo spravovalo více jak polovinu bytů předaných do osobního vlastnictví. Menšinový podíl představují družstevní byty. Nejdůležitějším úkolem pro družstvo v uplynulém roce bylo vybalancovat enormní nárůst cen energií a vysokou inflaci. Vysoká inflace se promítla do všech produktů a dodavatelských služeb. Nejen pro nás to znamenalo skokový nárůst nákladů, které bylo nutné meziročně promítnout do rozpočtu a najít správnou koncepci hospodaření. Z těchto důvodů jsme v prvním pololetí překročili ke schválení rozpočtové změny a úpravě rozpočtu pro rok 2022.

Vnímám družstvo jako velké a stabilní s vytvořenými rezervami, personálně stále a s fungujícími volenými orgány. Ráda bych všem zaměstnancům družstva, kolegyním a kolegům touto cestou poděkovala za spolupráci. Přeji si, abychom našim členům družstva, klientům a v neposlední řadě i partnerům nadále poskytovali kvalitní služby.



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**

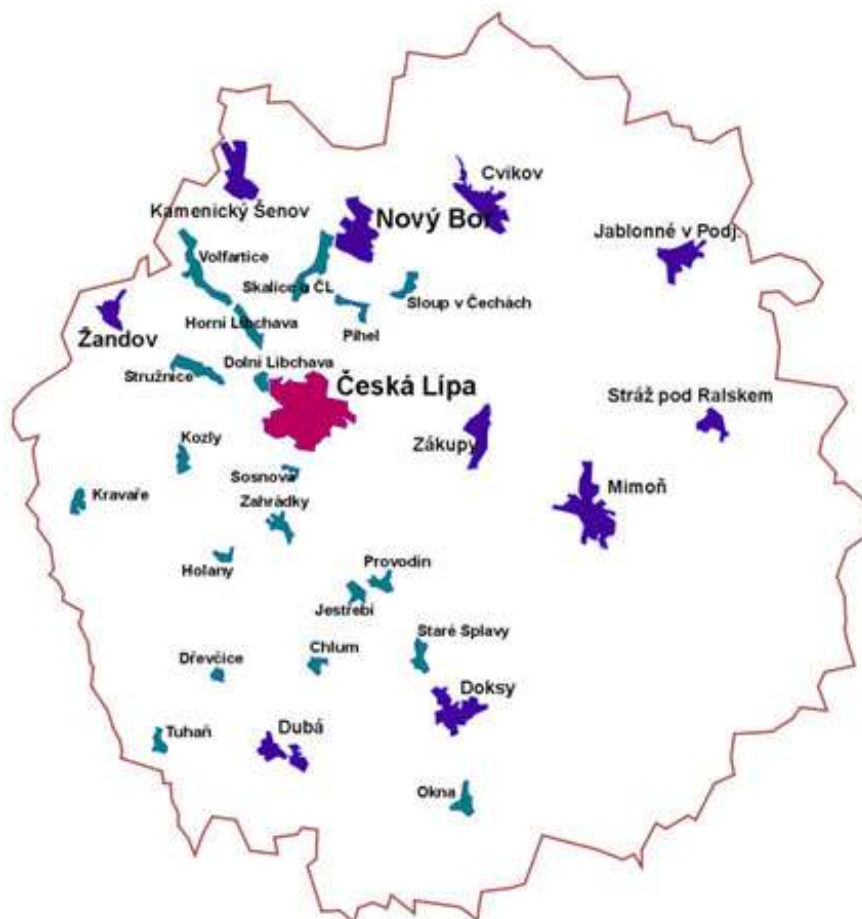
### Předmět činnosti

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 a 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 příslušná 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 10 697 bytů (383 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](http://www.osbd.cz).
- OSBD Česká Lípa je aktivním členem Svazu českých a moravských bytových družstev a úzce spolupracuje s regionálními orgány státní správy a samosprávy.

## Základní informace

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



Obec	Počet bytů
Česká Lípa	5941
Nový Bor	1140
K. Šenov	406
Stráž p. R.	320
Doksy	219
Cvikov	234
Mimoň	223
Jablonné v P.	138
Dubá	85
Zákupy	72
Žandov	72
Zahrádky	49
Stružnice	39
Sosnová	36
Jestřebí	34
Tuháň	28
Okna	28
Holany	24
Dřevčice	24
Píhel	33
Chlum	20
Sloup v Č.	20
Kravaře	18
Skalice u Č.L.	12
H. Libchava	10
D. Libchava	9
Provodín	8
Staré Splavy	6

## Přehled spravovaných objektů

Počet bytů ve správě	Počet bytů ve vlastnictví OSBD	Počet spravovaných bytů vlastníků	Počet spravovaných garáží	Počet garáží ve vlastnictví OSBD
10697	4271	6426	118	79

Počet domů ve správě celkem k 31. 12. 2022 činí 383 z toho 202 družstevních a 181 cizích.

## Členská základna

Počet členů	6618
Počet členů vlastníků	2685
Počet vlastníků nečlenů v BD	534
Počet vlastníků nečlenů v SVJ	3100
Počet nově přijatých členů	4
Zánik členství dohodou	132
Zánik členství vystoupením	0
Zánik členství vyloučením	90

## Počet SVJ (společenství vlastníků) s právní subjektivitou ve správě OSBD Česká Lípa ke konci roku 2022

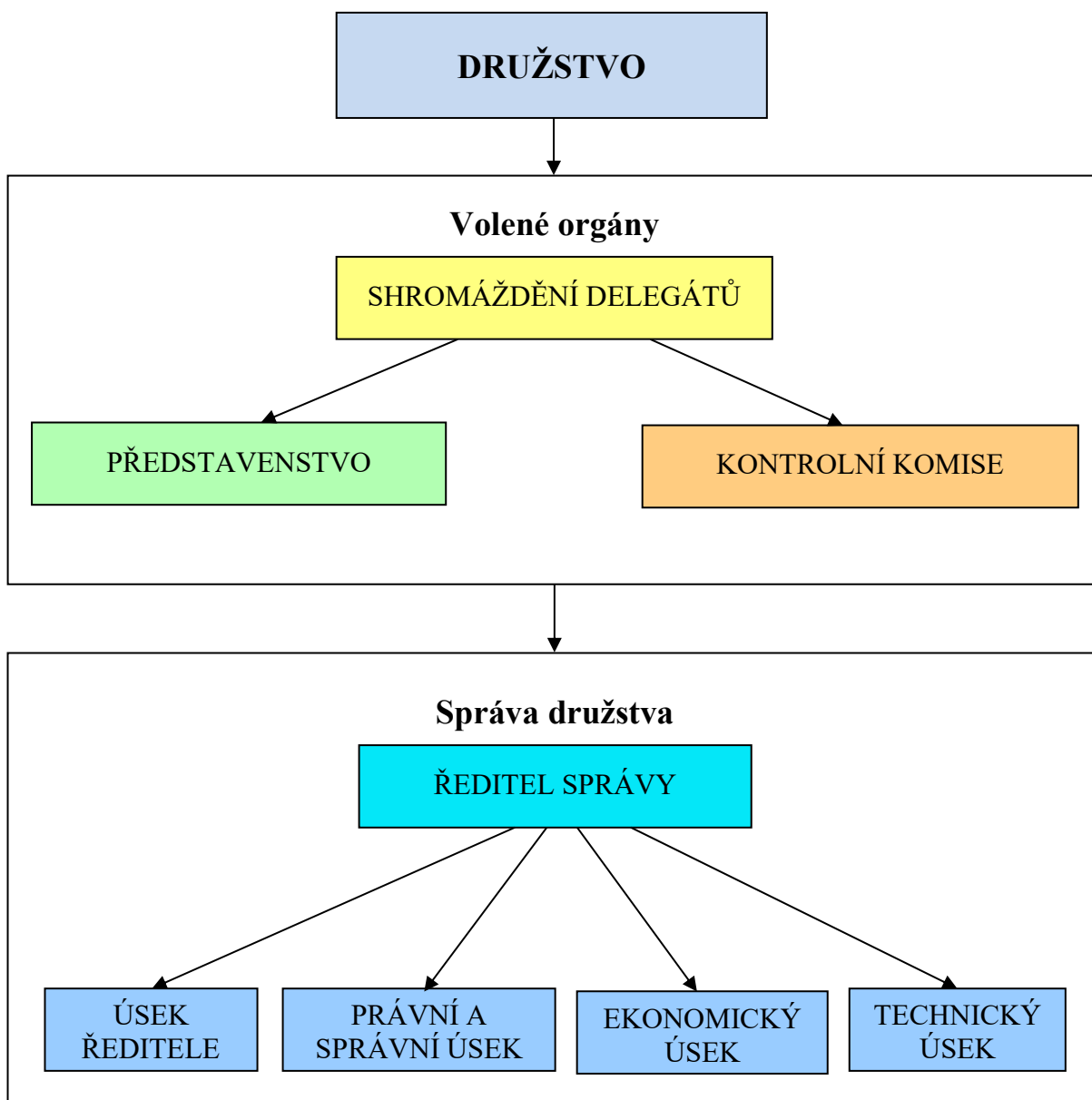
SVJ vlastní (vzniklá z domů OSBD)		SVJ cizí	
129 domů	3214 bytů	52 domů	1444 bytů

Pozn.: V SVJ, která vznikla převodem družstevních bytových jednotek do vlastnictví členů, tj. 129 s počtem 3214 bytů, je 617 bytů ve vlastnictví OSBD Česká Lípa.

Ve správě máme 19 malých domů se 4 byty, kde jsou všichni vlastníci, ale nevzniklo tam SVJ, z toho převodem z OSBD Česká Lípa: domů 17, bytů 68, cizí: domů 2, bytů: 8.



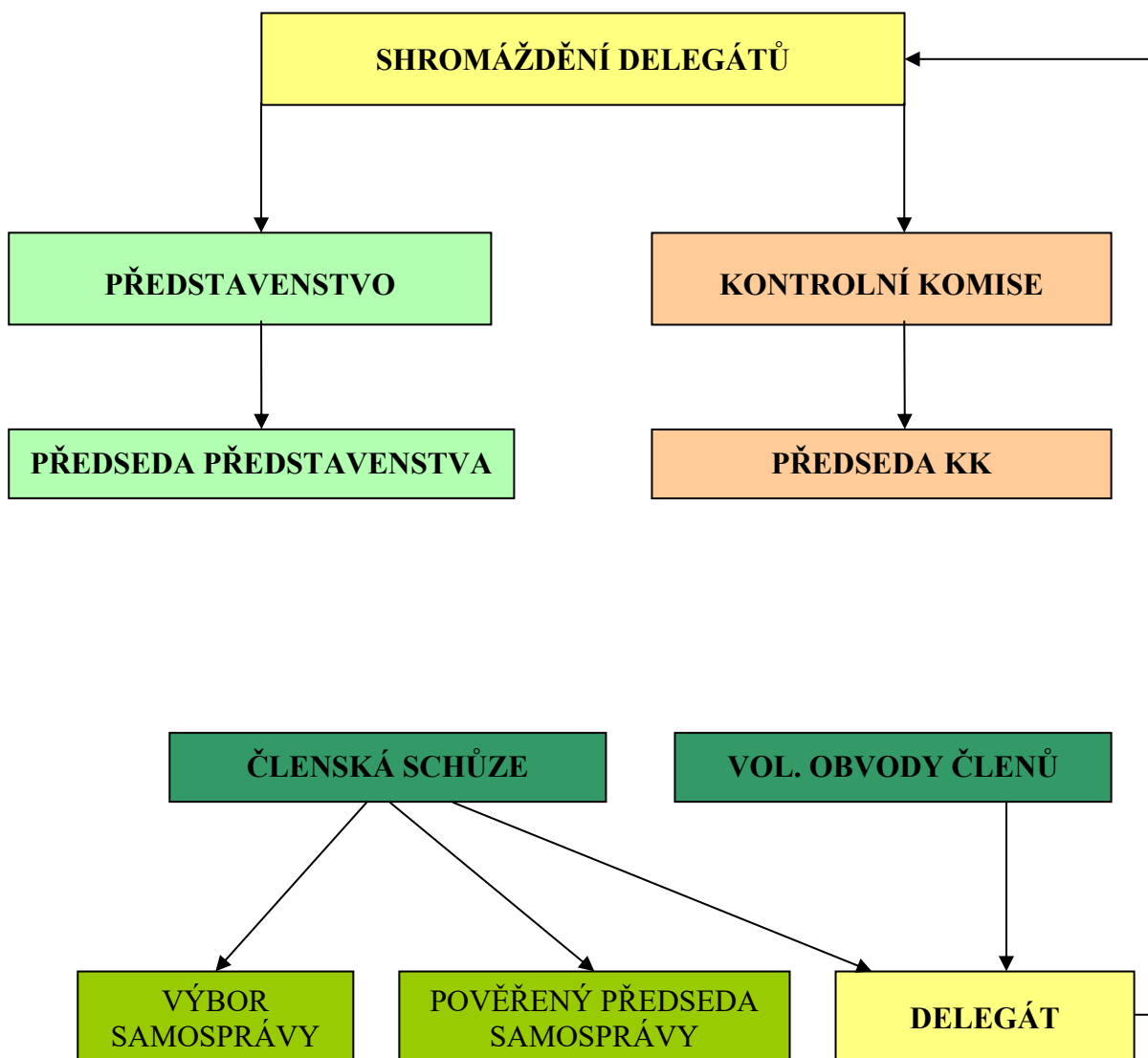
## Organizační struktura



## 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 202 samospráv (k 31. 12. 2022).
- 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 2022 se konala dvě shromáždění delegátů (SD) svolaná představenstvem družstva v termínech 26. 5. 2022 a 24. 11. 2022.

Nejvyšší orgán družstva prošel v roce 2022 částečnou obměnou delegátů. Delegátům zvoleným v roce 2017 skončilo ke dni 30. 4. 2022 pětileté funkční období. Na jaře 2022 proběhly řádné volby delegátů na nové funkční období od 1. 5. 2022 do 30. 4. 2027. Z celkových 91 volebních obvodů bylo ve volbách zvoleno 89 delegátů. Výjimkou byl volební obvod č. 2 (sam. č. 617, č. 620) a volební obvod č. 22 (sam. č. 280 č. p. 2654), kde do voleb nebyl navržen ani zvolen žádný kandidát.

Shromáždění delegátů v novém složení poprvé zasedalo dne 26. 5. 2022 a konalo se v sále Kulturního domu Crystal v České Lípě. Při zahájení bylo přítomno 69 z 89 pozvaných delegátů. Dle programu byla předložena zpráva o činnosti představenstva. Součástí této zprávy bylo vyhodnocení voleb delegátů a plnění úkolů udělených představenstvu družstva z podzimního SD roku 2021. Následně byla prezentována zpráva o činnosti kontrolní komise. Dále byli delegáti seznámeni s výroční zprávou OSBD Česká Lípa za rok 2021, která obsahovala souhrnné informace o činnosti správy družstva a výsledek hospodaření. Hlavním bodem programu jarního SD bylo schválení účetní závěrky spolu s návrhem na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021. Neméně důležitým bodem byl návrh rozpočtové změny pro rok 2022. Důvodem k předložení rozpočtové změny byl zejména skokový nárůst cen energií oproti roku 2021 a enormní nárůst inflace. V závěru zasedání bylo téměř jednomyslně přijato usnesení v předloženém znění. V době hlasování o usnesení bylo přítomno 71 z 89 pozvaných delegátů. Usnesení jarního SD bylo schváleno 69 delegáty, 1 delegát se zdržel a 1 delegát hlasoval proti. První zasedání nejvyššího orgánu družstva v novém funkčním období proběhlo k celkové spokojenosti všech.

Podzimní shromáždění delegátů se konalo tradičně v sále Kulturního domu Crystal v České Lípě dne 24. 11. 2022. Pozvánku s podkladovými materiály obdrželi delegáti 15 dnů před konáním shromáždění. Zasedání proběhlo s vysokou účastí. V době zahájení bylo přítomno z 89 pozvaných 74 delegátů, což činilo 83 %. Shromáždění bylo rovněž usnášení schopné a byly projednány všechny body programu. V úvodu zasedání byli delegáti seznámeni se zprávou o činnosti představenstva a zprávou o činnosti kontrolní komise, kterou přednesli předsedové obou orgánů. Hlavním bodem podzimního zasedání bylo předložení a schválení rozpočtu družstva na rok 2023. Rozpočet zahrnoval navýšení poplatku na správu družstva od 1. 1. 2023 pro členy nájemce o 24 Kč na byt a měsíc a navýšení správního poplatku o 27 Kč na byt a měsíc u všech kategorií vlastníků. Dále byl předložen návrh na úpravu poplatků za úkony prováděné správou a návrh na navýšení minimální funkcionářské odměny pro výbory samospráv a pověřené předsedy s platností od 1. 1. 2023. Usnesení podzimního SD bylo schváleno 75 delegáty z přítomných 76 delegátů. Hlasování o návrhu usnesení se 1 delegát zdržel. Setkání s delegáty na konci roku bylo sdílné, věcné a proběhlo za velmi dobré organizace.

Úplná znění usnesení shromáždění delegátů v roce 2022 jsou nedílnou součástí výroční zprávy.

## Činnost představenstva

V roce 2022 zasedalo představenstvo v termínech:

25. 1. 2022, 22. 2. 2022, 29. 3. 2022, 26. 4. 2022, 31. 5. 2022, 28. 6. 2022, 30. 8. 2022, 27. 9. 2022, 25. 10. 2022, 29. 11. 2022, 20. 12. 2022. Účast členů představenstva dosahovala téměř 100 %. Každého zasedání se účastnil ředitel družstva Ing. Petr Mertin a předseda kontrolní komise Jiří Doutnáč společně s dalším členem kontrolní komise. Představenstvo se řídilo schváleným plánem práce na dané pololetí. Mimo zasedání působili členové představenstva v odborných komisích a zúčastňovali se členských schůzí na samosprávách.

V ekonomické oblasti představenstvo sledovalo hospodaření správy, které je představenstvu čtvrtletně předkládáno v přehledech čerpání mzdových prostředků správy, dále v pololetních výkazech hospodaření správy z pohledu celkových nákladů a výnosů. Pololetně vyhodnocovalo přehledy uzavřených smluv za OSBD Česká Lípa ve výši nad 500 tis. Kč, výkazy stavu dluhů na nájemném a přehled čerpání rozpočtu volených orgánů. Měsíčně sledovalo výnosy z rozmístění finančních prostředků a vyhodnocovalo stav volných finančních prostředků a návrhy na jejich zhodnocování. Pohledávka za společností Arca Investments, a.s., účetně odepsaná v roce 2020, je za družstvo nadále zastupována advokátní kanceláří ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář, s.r.o., Široká 5, Praha 1. V březnu představenstvo schválilo zhodnocení a závěr hlavní inventarizační komise z inventury roku 2021. Dále schválilo řádnou roční závěrku a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021. Vzhledem k meziročnímu enormnímu růstu cen energií a rostoucí inflaci představenstvo projednalo návrh na rozpočtovou změnu roku 2022, kterou předložilo ke schválení na jarní shromáždění delegátů konané dne 26. 5. 2022. Nárůst cen energií také výrazně navýšil cenu tepla a teplé vody u dodavatelů z centrálních zdrojů v lokalitách Nový Bor, Kamenický Šenov, Česká Lípa a Dubá. V návaznosti na meziroční nárůst cen představenstvo schválilo úpravu nájemních předpisů s navýšením záloh na teplo a teplou vodu od 1. 1. 2022 ve většině lokalit a následně od 1. 3. 2022 v lokalitě Nový Bor a od 1. 7. 2022 v lokalitách Česká Lípa, Dubá a Kamenický Šenov. Návrh rozpočtu družstva na rok 2023 představenstvo projednalo na říjnovém zasedání a následně jej předložilo ke schválení na podzimní shromáždění delegátů konané dne 24. 11. 2022. Rozpočet zahrnoval navýšení poplatku na správu družstva od 1. 1. 2023 pro členy nájemce o 24 Kč na byt a měsíc a navýšení správního poplatku o 27 Kč na byt a měsíc u všech kategorií vlastníků. Dále představenstvo předložilo návrh na úpravu poplatků za úkony prováděné správou. Důvodem navýšení poplatků bylo zohlednění inflace od roku 2018. Současně byl představenstvem předložen návrh na navýšení minimální funkcionářské odměny pro výbory samospráv a pověřené předsedy z 50 Kč na 60 Kč na byt a měsíc s platností od 1. 1. 2023.

V oblasti technické představenstvo schválilo finanční objem ve výši 28 mil. Kč pro poskytování vnitrodružstevních půjček k realizaci velkých oprav samospráv pro rok 2023. V průběhu roku sledovalo zajištění havarijních oprav v bytových domech. Seznámilo se s roční závěrečnou zprávou o stavu požární ochrany na domech ve vlastnictví OSBD a domech SVJ ve správě družstva. Průběžně bylo informováno o velkých opravách bytových domů OSBD s přehledem čerpání finančních prostředků samospráv a SVJ, kde družstvo vykonává funkci statutárního orgánu.

V oblasti funkcionářské představenstvo jmenovalo volební komisi a seznámilo se s průběhem voleb delegátů, které proběhly v prvním čtvrtletí roku 2022. Ve stejných termínech probíhaly na domech OSBD volby do orgánů samospráv (volby výborů samospráv a pověřených předsedů). Na dubnovém zasedání představenstvo schválilo seznam zvolených delegátů a náhradníků SD pro volební období od 1. 5. 2022 do 30. 4. 2027. Jarní shromáždění delegátů konané dne 26. 5. 2022 zasedalo již v novém složení.

V oblasti správní a právní byly představenstvem měsíčně projednávány záležitosti z úseku členské a bytové evidence. Zejména přijetí nových členů, ukončení členství v družstvu dohodou

nebo vystoupením při vzniku SVJ a schválení podnájmu družstevních bytů. V rámci správní činnosti bylo představenstvo informováno o převodech bytů do osobního vlastnictví a počtu založených SVJ, včetně domů, kde po založení SVJ družstvo zastává funkci statutárního orgánu společenství.

Trvalý úkol představenstva, předávat informace členům družstva prostřednictvím Zpravodaje OSBD Česká Lípa, je zajišťován čtyřčlennou redakční radou. Zpravodaj je vydáván čtvrtletně s nákladem 10 tisíc kusů a distribucí zdarma.

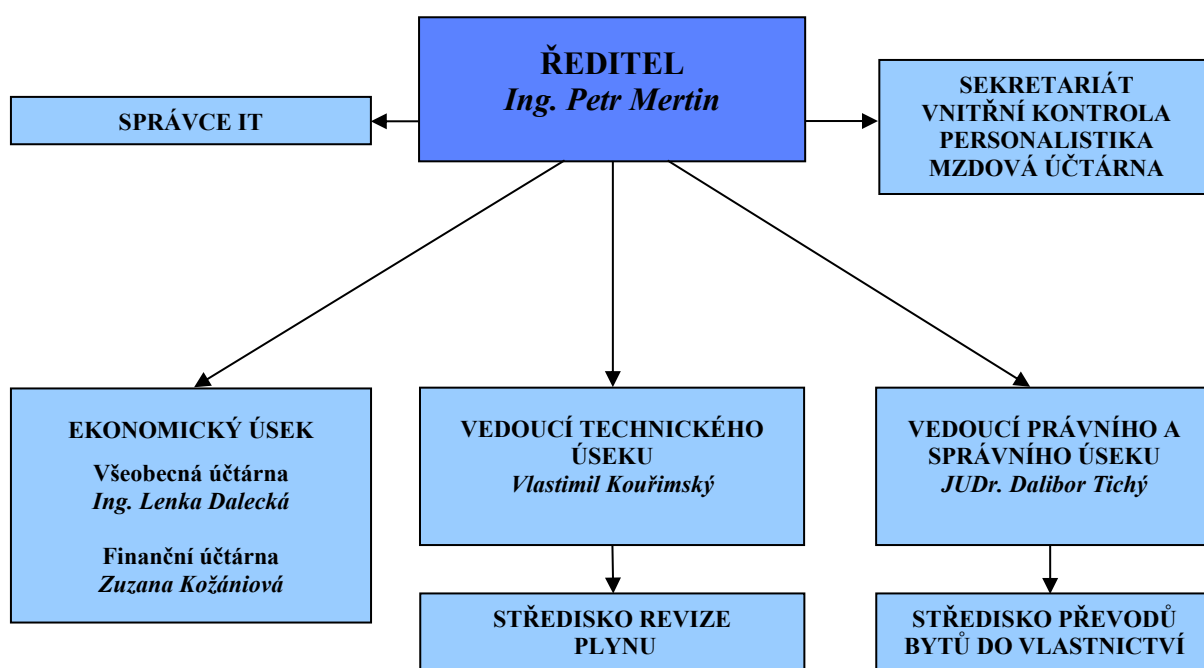
### **Činnost kontrolní komise (KK)**

V roce 2022 pracovala KK v plném stavu, tedy 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. Při každém jednání byla KK usnášení schopná.

Komise svoji kontrolní činnost dle plánu splnila v celém rozsahu a závěry z kontrol byly formou zpráv předány a projednány na zasedáních představenstva. Účast na těchto zasedáních byla zastoupena předsedou a nově i místopředsedou KK, kde se vyjadřovali k závěrům provedených kontrol i k projednávaným materiálům. Jednotliví členové KK se rovněž podíleli na práci odborných komisí představenstva OSBD Česká Lípa, 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 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 32 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

Rok 2022 byl ve znamení končící pandemie Covid-19, na kterou následně navázaly úplně jiné celosvětové problémy. Prvním jmenovaným je inflace, která po nesmělém růstu na konci roku 2021 vystřelila v první polovině roku 2022 vzhůru. Její strmý růst ovlivnil i druhý faktor, kterým bylo vojenské napadení Ukrajiny Ruskem.

To mělo vliv na jednání centrální banky, která v prvním pololetí roku postupně zvedala úrokové sazby na dnešních 7 %. Sankce vůči Rusku, zničení Nordstreamu, uprchlická vlna z Ukrajiny, humanitární i vojenská podpora Ukrajiny, byly tématy celého zbytku roku. Následně došlo i k razantnímu navýšení cen elektřiny a plynu. Po celé Evropě jednotlivé státy přijímaly opatření na zmírnění dopadů těchto přemrštěných cen na konečné zákazníky. I v ČR došlo nejdříve k jednorázové pomoci a následně zastropování ceny plynu a elektřiny. Ceny tepla ve většině lokalit překročily 1 tisíc Kč za 1 GJ.

V oblasti kapitálových trhů našich aktiv, která máme zainvestována do cenných papírů, byl rok ve znamení mírného růstu, který je zachycen ve výsledcích družstva. Díky turbulentním cenám plynu bylo snahou dostat ceny tepla na nejnižší možnou úroveň. Tím nebyl vytvořen zisk umožňující schválení dividendy z držby akcií ve společnosti Českolipská teplárenská a.s.

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 2021 a tak byl rok 2022 prvním rokem pronájmu, při kterém jsme se potýkali s tímto novým způsobem pronájmu bytů.

Pokračovali jsme ve školení Operačního programu zaměstnanost a zajistili jsme dvoudenní školení na program Integri v resortu Malevil. Také jsme realizovali školení měkkých dovedností v oblasti komunikace se zákazníky.

V průběhu roku o naši správu projevila zájem další tři SVJ s celkovým počtem bytů 50. Dvě jsou ze Cvikova a jedno z Nového Boru.

Stále pokračuje trend, že SVJ, kde družstvo již nemá žádnou majetkovou účast, a dokonce i SVJ, 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 53 společenství vlastníků.

Správní poplatek činil v roce 2022 pro členy družstva nájemce 141 Kč/byt a měsíc, pro členy družstva vlastníky 156 Kč/byt a měsíc. Pro SVJ s právní subjektivitou jsme k 1. 4. 2022 valorizovali správní poplatek na základě příkazní smlouvy ze 155 Kč/byt na částku 161 Kč/byt a měsíc bez DPH. I v roce 2022 platili všichni členové družstva členský příspěvek na činnost družstva ve výši 120 Kč/rok.

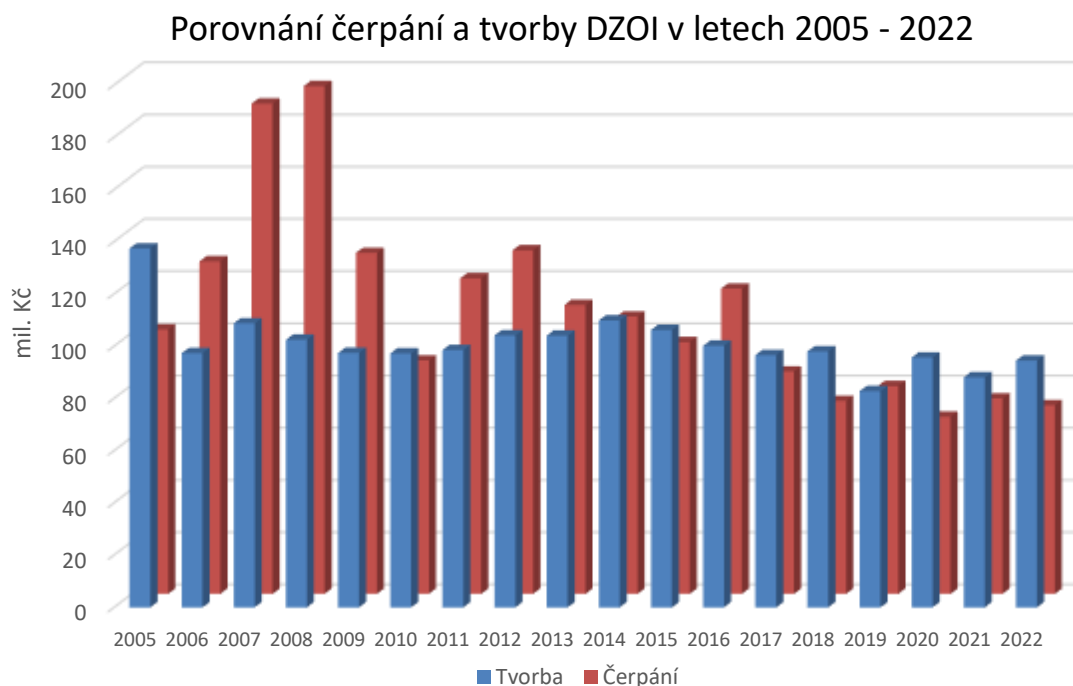
V průběhu celého roku 2022 OSBD Česká Lípa řádně plnilo své závazky vůči všem partnerům a dodavatelům prací.



## Technický úsek

### Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI)

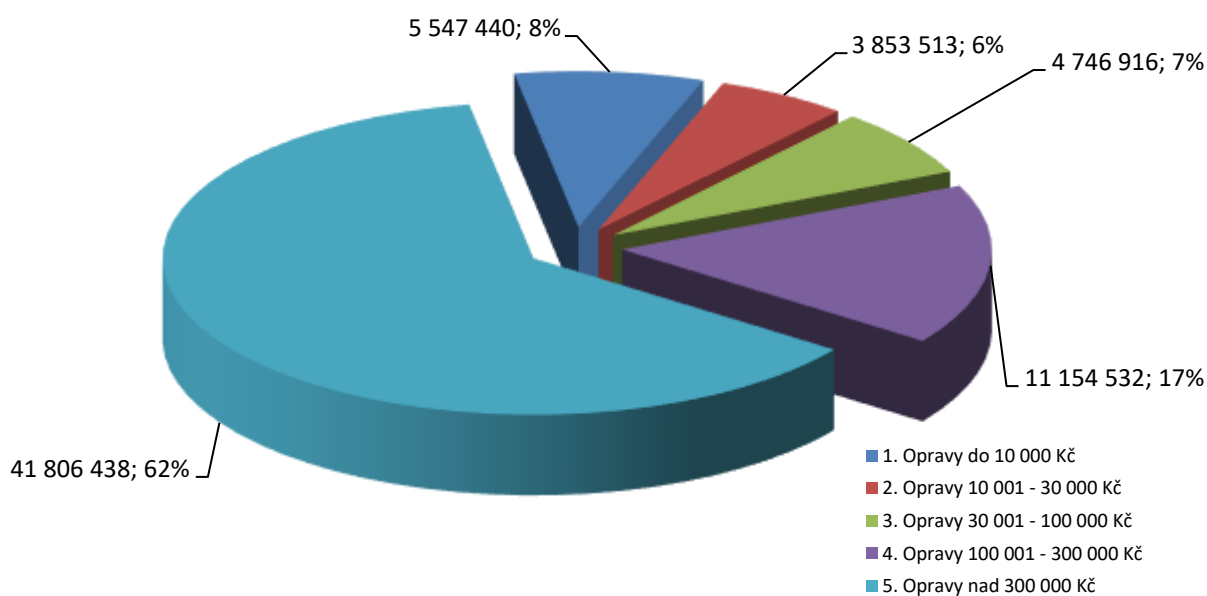
Za rok 2022 byly do DZOI na m<sup>2</sup> vytvořeny prostředky v celkové výši 94 502 111 Kč, celkové čerpání z DZOI na m<sup>2</sup> bylo 72 217 046 Kč. Díky vzniku dalších společenství vlastníků z družstevních domů se proti loňskému roku snižuje počet těch, kteří přispívají a zároveň i čerpají z tohoto fondu. Na druhou stranu díky končícím úvěrům a půjčkám se zvyšuje tvorba prostředků. V následující grafické dokumentaci je uveden celkový přehled čerpání a tvorby DZOI na m<sup>2</sup>.



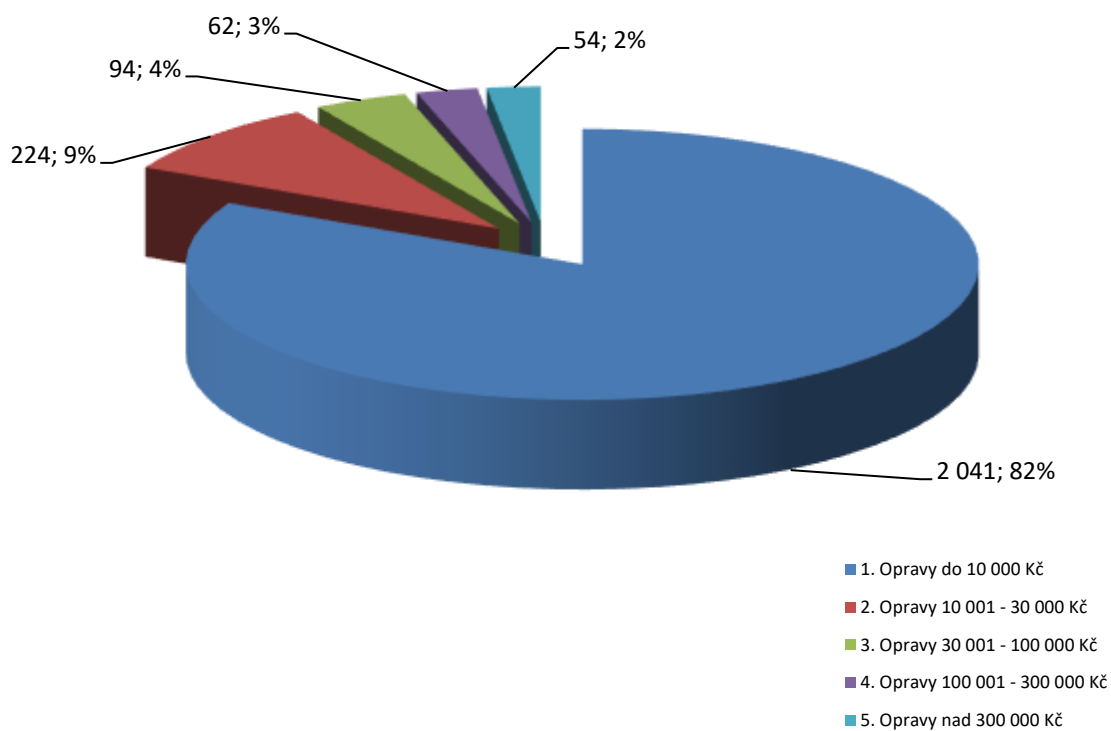
Po odfiltrování všech akcí, které nesouvisely s opravami společných částí domů (montáže poměrových měřidel tepla na radiátory, drobné nákupy, veškeré revize a následné opravy, dohody, posudky, deratizace, akontace půjček a úvěrů, projekty, stavební dozory apod.) činila celková výše oprav hrazených z DZOI 67 108 839 Kč, počet oprav byl 2 475.

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.

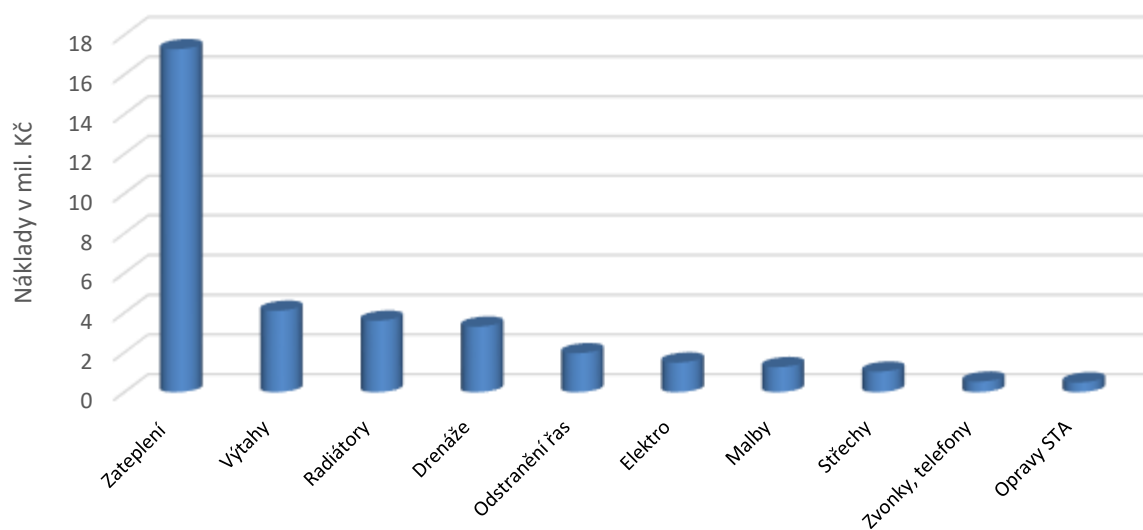
## Rozdělení oprav roku 2022 podle výše čerpání



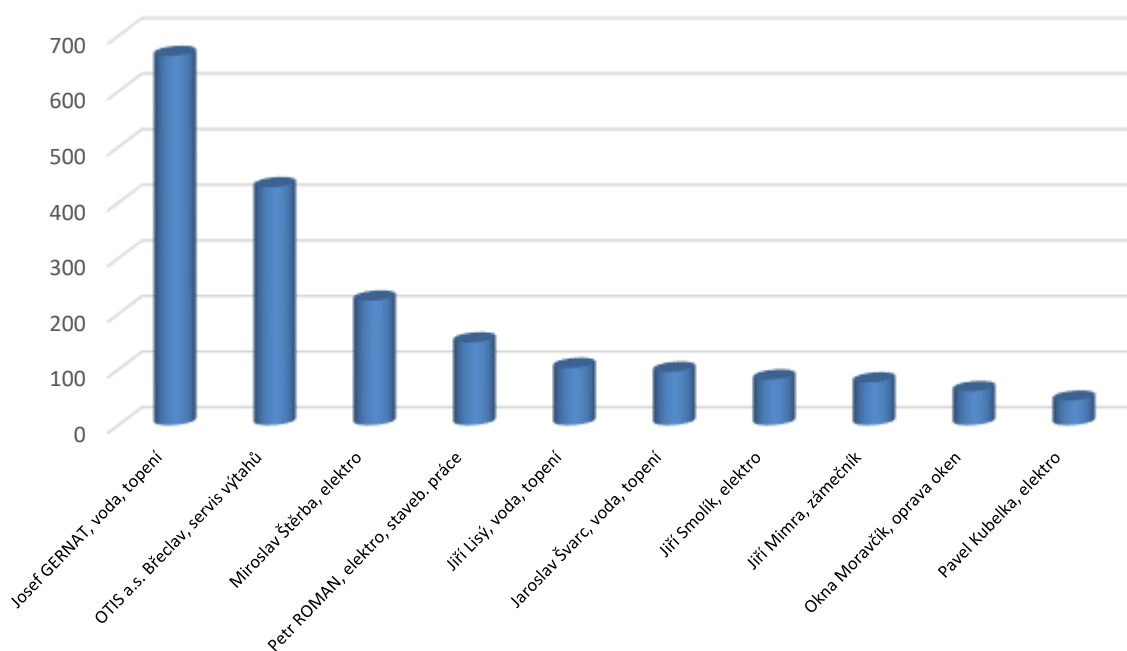
## Rozdělení oprav v roce 2022 podle počtu



## Výše čerpání DZOI za jednotlivé druhy oprav v roce 2022



## Pořadí firem podle počtu akcí v roce 2022



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

Celkem v roce 2022 pro OSBD Česká Lípa pracovalo 159 různých dodavatelů prací a služeb. Rok 2022, zejména jeho druhá půlka, byl ve znamení zhoršení ekonomické situace. Očekávání po skončení pandemie se bohužel nenaplnila. Prudký nárůst cen energií, vysoká inflace, zhoršení bezpečnostní situace, to vše mělo vliv na rozhodování o opravách. Trvá opatrné vyčkávání v plánování velkých oprav.

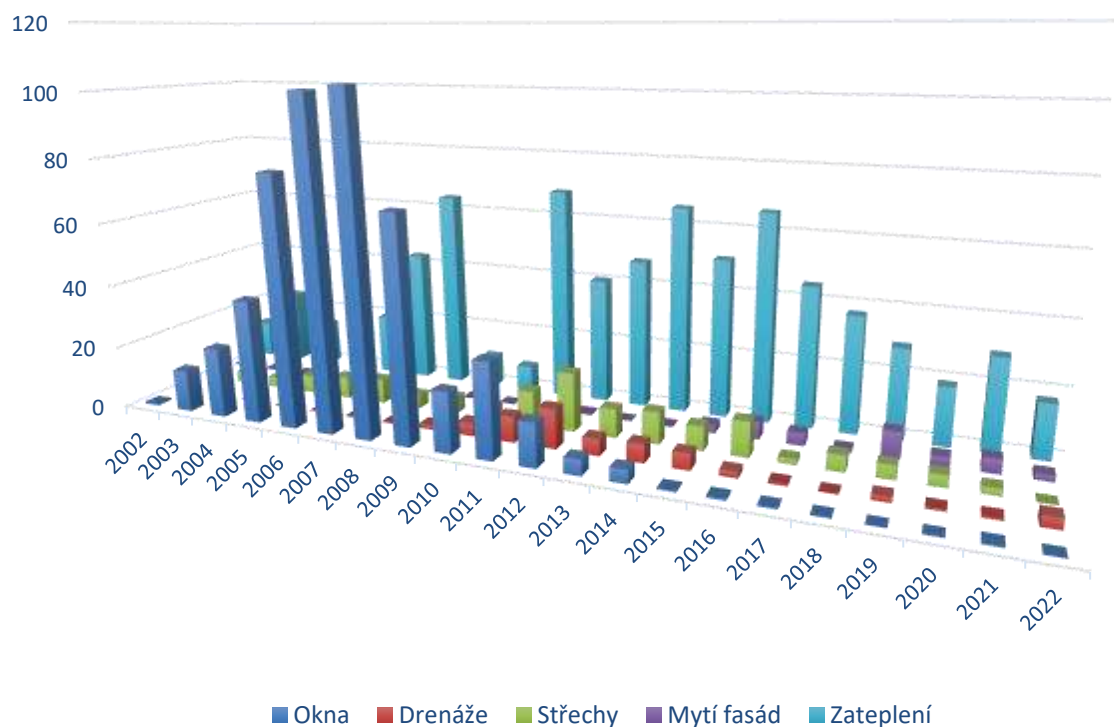
## Vývoj velkých oprav domů

(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
2022	7	17,28	4	1,96	0	0	0	0	3	3,3
<b>Celkem</b>	<b>303</b>	<b>726,87</b>	<b>31</b>	<b>31,46</b>	<b>464</b>	<b>502,79</b>	<b>166</b>	<b>128,43</b>	<b>87</b>	<b>51,31</b>

Počet velkých oprav a s tím spojený finanční objem použitých prostředků je výrazně nižší, než v roce 2021. Nadechnutí po pandemii bylo krátké a přišel šok z cen energií, prací a materiálů. 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 nevrátíme. Navíc vznikem společenství vlastníků se velké opravy už neobjeví v této družstevní evidenci.

## Vývoj celkových nákladů na velké opravy v letech 2002-2022

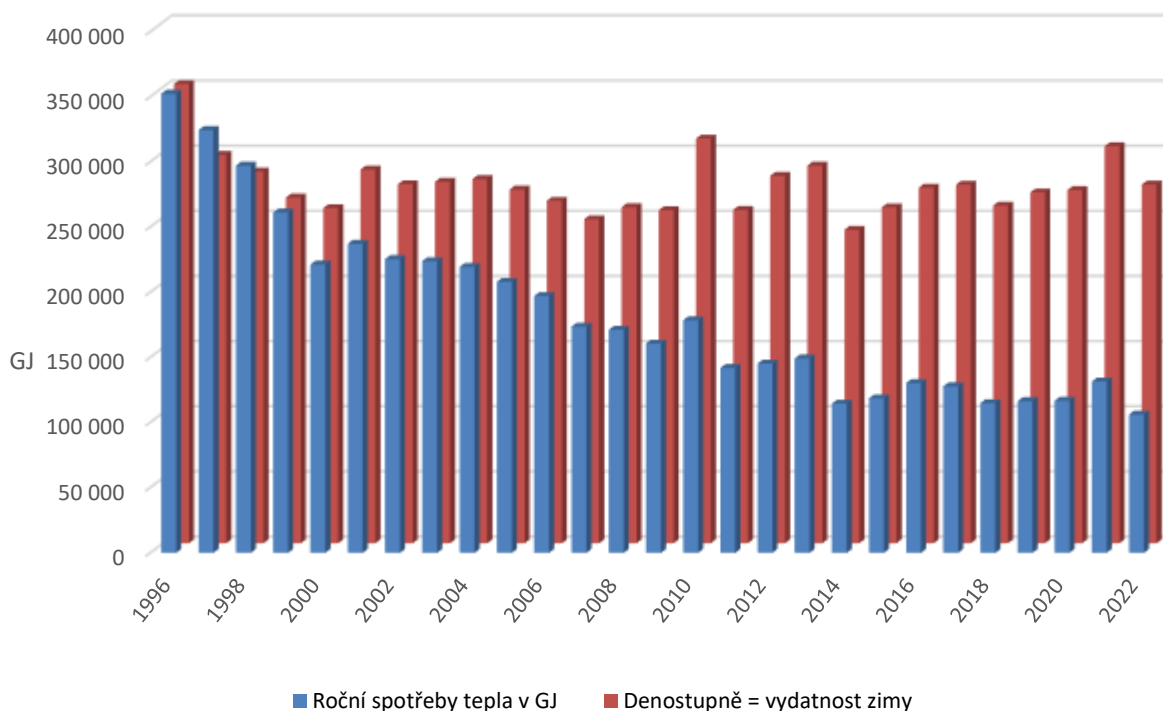


### Spotřeby tepla u domů na centrálním zdroji tepla

Z hlediska intenzity zimy patřil rok 2022 k těm výrazně teplým. Znamenalo to menší spotřeby tepla v absolutních číslech. Rozhodně největší vliv na spotřebu tepla měl ale obrovský nárůst cen energií v loňském roce. Lidé byli nabádáni k šetření, protože byly obavy z nedostatku plynu v Evropě.

Měrná spotřeba tepla na vytápění se drží v poměrně širokém spektru od 0,15 až po 0,41 GJ/m<sup>2</sup> vytápěné plochy, podle stavu domu a podle chování lidí. Pro lepší trendový přehled vývoje je „zakonzervován“ počet domů bez ohledu na skutečnost, že jsou již společenstvím vlastníků. Spotřeba tepla je korigována denostupni, aby se zohlednila intenzita zimy a potřeba dotápění.

## Vývoj spotřeby tepla v GJ v letech 1996 - 2022



### Ceny tepla

Do našich domů dodává centrální teplo celkem 8 různých dodavatelů. Rok 2022 byl ve znamení obrovské nejistoty v cenách energií, zejména plynu. Válka na Ukrajině a omezení dodávek ruského plynu vyhnalo ceny tepla na dvoj až trojnásobek. Samotné ceny plynu se zvedly až na pětinašobek. Díky zajištění náhradních dodávek plynu a zastropování cen se situace nakonec uklidnila. V současné době jsou ceny plynu pod státem garantovanou výší a stále klesají. Přesto se už nikdy nevrátí k cenám před rokem 2021.

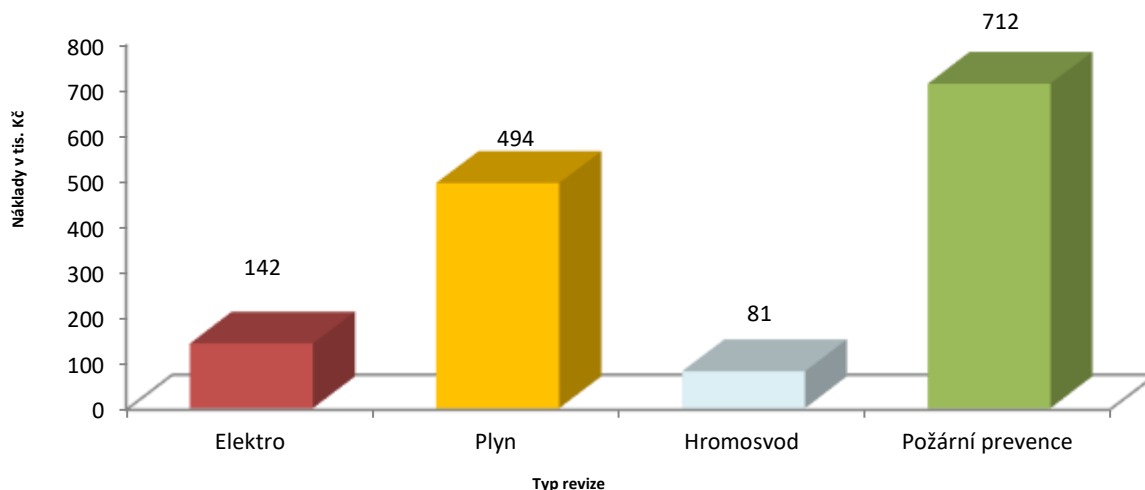
Ceny tepla v Kč/GJ v jednotlivých letech a lokalitách:

Obec	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Odhad 2023
<b>Nový Bor</b>	647	613	664	637	614	535	535	588	561	528	1085	1193
<b>Česká Lípa</b>	684	680	746	739	703	651	646	669	652	614	1160	1471
<b>Stráž p. R.</b>	640	634	660	649	588	592	562	620	620	606	1309	1698
<b>Mimoň</b>	556	578	584	591	597	597	599	636	609	609	729	867
<b>Zákupy</b>	651	648	666	693	651	598	598	598	572	571	1033	1501
<b>Dubá</b>	675	662	673	613	604	558	581	613	589	581	1055	1399
<b>Doksy</b>	767	705	804	738	694	616	620	618	616	536	658	1292
<b>Kamenický Šenov</b>	508	507	534	469	351	336	413	431	387	323	682	1192

## Povinné revize

Celkové náklady za povinné revize v roce 2022 činily 1,43 mil. Kč za 368 revizí. Menší počet proti minulému roku je zapříčiněn snížením počtu domů (vznik SVJ) a skutečností, že jsme změnili dodavatele revizí elektro a hromosvodů, kteří až v tomto roce postupně dohání minulé skluzu. 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 0,3 mil. Kč.

### Náklady za povinné revize v roce 2022



## 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 381 komplexních požárních kontrol na 200 domech družstva a 181 domech SVJ. Celkem jsme do kontrol požární techniky a do preventivních požárních prohlídek investovali (včetně SVJ v naší správě) za loňský rok 1 283 231 Kč. V této částce nejsou zahrnuty náklady za odstranění zjištěných vad a za opravy požární techniky.

V roce 2022 došlo k šesti nahlášeným případům odcizení hasební techniky v hodnotě 5 912 Kč. Proti roku 2021 jde o nárůst (loni 3 případy). Všechny domy jsou proti krádeži pojištěny, spoluúčast činí 100 Kč za jednu pojistnou událost, plnění pojišťovny tedy bylo 5 312 Kč.

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

## Záměry družstva v roce 2023

Stejně jako rok 2022, je i tento rok poznamenán mimořádnými okolnostmi. Pandemická situace sice pominula a je tedy prostor pro schvalování větších oprav. Na druhou stranu se ale výrazně zhoršila situace v cenách energií, materiálů a prací. Lidé ztratili chuť a odvahu investovat do velkých oprav, spíše šetří peníze na ještě horší časy. Do popředí se spíše dostala témata jako je fotovoltaika na střeších domů, alternativní ohřevy teplé vody apod. V současné době zjišťujeme zájem domů o fotovoltaiku, která díky změně legislativy (komunitní sdílení elektřiny) může přinést, kromě pocitu ekologického chování, i nějaké úspory na elektřině.

## Ekonomický úsek

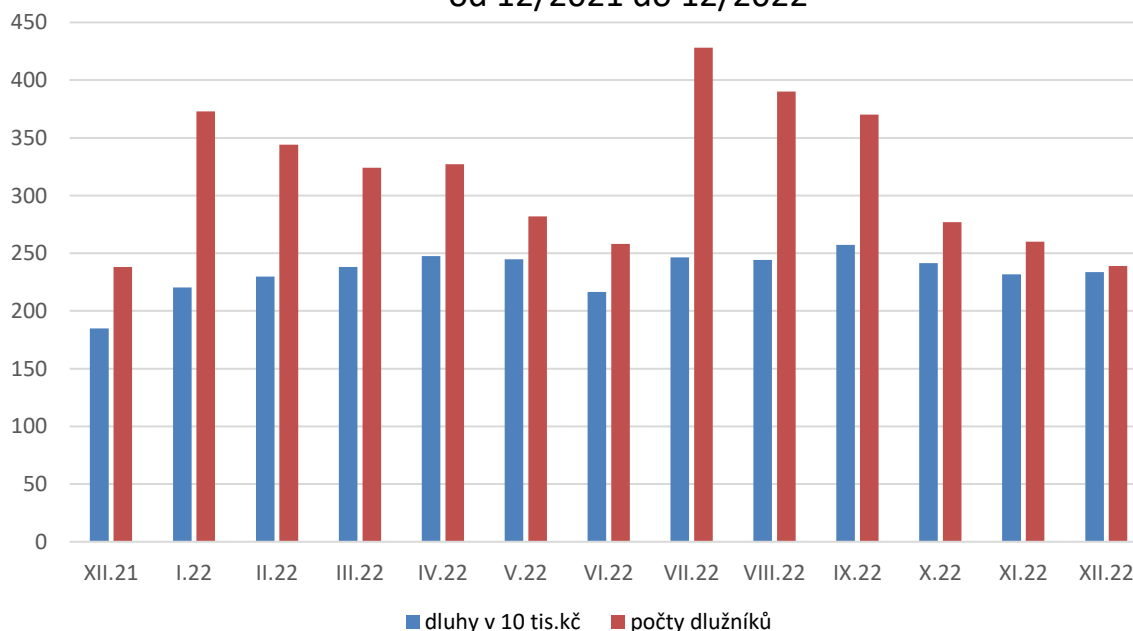
Dluhy a počet dlužníků jsou důležitým ukazatelem vývoje v průběhu celého roku 2022, kdy se všichni uživatelé bytů museli vypořádat se zvýšenými cenami energií, potravin, služeb a s nebývale vysokou inflací. Na samosprávách OSBD, na společenstvích vlastníků (SV), kde družstvo vykonává funkci statutárního orgánu a na ostatních SVJ, kde bylo schváleno, jsme v průběhu roku 2022 navyšovali zálohy na teplo, teplou a studenou vodu tak, jak byly zvyšovány ceny jednotlivými dodavateli. Cílem bylo, aby zvýšené ceny byly hrazeny průběžně, aby dopad na uživatele bytů nenastal najednou ve vyúčtování zálohových plateb.

Z tabulky a grafu je patrný nárůst výše dluhů na samosprávách OSBD Česká Lípa od počátku roku 2022. Velmi pozitivní je proto zjištění, že se v posledním čtvrtletí obě sledované položky snížily, a to především počet dlužníků. I tak se dluhy meziročně zvýšily o téměř 500 tis. Kč při téměř shodném počtu dlužníků. Ve skupinách nejnižších dluhů, tedy do 500 Kč a do 2000 Kč se počet dlužníků snížil o 27, naopak ve skupině středních dluhů od 5 tis. Kč do 15 tis. Kč se počet dlužníků zvýšil o 21 a výše dluhů o 144 tis. Kč. Nejvíce se zvýšily dluhy ve skupině nad 30 tis. Kč, a to o 419 tis. Kč při zvýšení počtu dlužníků o 8.

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

OSBD	Nájemné k	31.12.2021	Nájemné k	31.12.2022	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	79	-9,181	63	-9,047	-16	0,134
-2000<=S<-500	43	-53,799	32	-37,875	-11	15,924
-5000<=S<-2000	52	-188,137	51	-184,678	-1	3,459
-15000<=S<-5000	37	-316,120	58	-459,705	21	-143,585
-30000<=S<-15000	15	-338,328	15	-282,656	0	55,672
S<-30000	12	-943,666	20	-1362,764	8	-419,098
<b>celkem dluhy</b>	<b>238</b>	<b>-1849,230</b>	<b>239</b>	<b>-2336,725</b>	<b>1</b>	<b>-487,495</b>

Výše dluhů a počtu dlužníků  
od 12/2021 do 12/2022





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

SVJ-býv.samosp.						
	Nájemné k	31.12.2021	Nájemné k	31.12.2022	Porovnání	
Saldo je S	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0	51	-6,419	37	-3,230	-14	3,189
-2000<=S<-500	18	-22,218	25	-27,228	7	-5,010
-5000<=S<-2000	41	-134,342	38	-123,692	-3	10,650
-15000<=S<-5000	17	-133,915	31	-245,105	14	-111,190
-30000<=S<-15000	4	-81,009	11	-210,759	7	-129,750
S<-30000	5	-435,137	8	-524,043	3	-88,906
<b>celkem dluhy</b>	<b>136</b>	<b>-813,040</b>	<b>150</b>	<b>-1134,057</b>	<b>14</b>	<b>-321,017</b>

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

SVJ - cizí						
	Nájemné k	31.12.2021	Nájemné k	31.12.2022	Porovnání	
Saldo je S	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0	21	-2,246	22	-2,848	1	-0,601
-2000<=S<-500	10	-9,807	18	-19,890	8	-10,083
-5000<=S<-2000	9	-30,436	11	-35,716	2	-5,280
-15000<=S<-5000	9	-65,527	18	-135,367	9	-69,840
-30000<=S<-15000	6	-119,515	10	-212,837	4	-93,322
S<-30000	9	-969,160	11	-911,624	2	57,536
<b>celkem dluhy</b>	<b>64</b>	<b>-1196,690</b>	<b>90</b>	<b>-1318,281</b>	<b>26</b>	<b>-121,591</b>

Ve všech společenstvích vlastníků ve správě OSBD Česká Lípa bylo na konci roku 2022 celkem 240 dlužníků. Meziročně se počet dlužníků zvýšil o 40 a celková výše dluhů o 443 tis. Kč.

Ve společenstvích vlastníků, které vznikly z našich bývalých samospráv se dluhy meziročně zvýšily o 321 tis. Kč a počet dlužníků o 14. Výrazně se zvýšily dluhy ve skupinách vyšších dluhů. Ve společenstvích vlastníků „cizích“ se dluhy zvýšily o téměř 122 tis. Kč při zvýšení počtu dlužníků o 26.

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 3 dlouhodobě neužívané v lokalitě Lada Pražská byly přestavěny na 8 malometrážních bytů, které byly dokončené a zkolaudované v průběhu roku 2021 a na konci téhož roku byl 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. Na adrese Lužická 1076 je pronajat dům pro nebytové účely 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 je od roku 2019 v dlouhodobém pronájmu firmě OTIS a.s. jeden nebytový prostor.

V Novém Boru byly v roce 2022 všechny nebytové prostory obsazené. Na adrese Jiráskova 878 je v pronájmu na dobu neurčitou soukromá gynekologická ordinace. Na adrese Husova 858 sídlí na dobu určitou soukromé Zdravotní středisko Hvozd s.r.o. s možností prodloužení smlouvy na další období. V ostatních nebytových prostorech v Novém Boru se nachází prodejna, opravná obuvi, hodinářství, papírnictví či kosmetický salon.

V souladu se smluvními podmínkami byla od 1. 4. 2022 uplatněna valorizace nájmu ve výši oficiálního koeficientu roční inflace.

## Úsek právní a správní

Jednou z důležitých agend spadající do náplně práce úseku je vedení členské evidence, kterou zajišťuje bytové oddělení. Zde se vyřizují převody družstevních podílů, změny vlastnických vztahů k bytovým jednotkám, schvalování podnámů a evidence bydlících či spolubydlících osob. Převod družstevního podílu již tradičně prochází 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 součinnosti exekutorům, notářům, insolvenčním správcům, soudům, policii a dalším správním orgánům na dotazy týkající se členství členů družstva a jejich majetkové účasti. Současně se zde uzavírají nájemní smlouvy za tržní nájemné. Na bytovém oddělení mohou klienti družstva také žádat o přístupové údaje na internetové stránky družstva pro získání více informací o spravované bytové jednotce i samotném domu.

### Statistika bytového oddělení (členská evidence):

počet převodů družstevního podílu:	214
počet schválených podnámů:	322
počet přidělených bytů:	2
počet změn vlastníků:	310
počet žádostí o součinnost exekutorů:	255
počet vydaných exekučních příkazů:	13

Další podstatnou agendou právního a správního úseku je referát pro samosprávy a společenství vlastníků. Díky neustále narůstajícímu počtu nově spravovaných domů (tzn. společenství vlastníků s právní subjektivitou) se tento referát stává nenahraditelnou součástí správy družstva. Především se zde ukládají zápisy z členských schůzí a shromáždění vlastníků, které se následně zpřístupňují na internetových stránkách družstva. Přístup k těmto zápisům mají pouze členové a klienti družstva. Současně se zde evidují jak funkcionáři družstva (počínaje delegátů, výborů samospráv a pověřených předsedů) tak i funkcionáři statutárních orgánů společenství vlastníků s právní subjektivitou. V roce 2022 proběhla na OSBD Česká Lípa volba všech delegátů a většího počtu funkcionářů samospráv, což představovalo ohromný kus práce. Zvolení delegáti (jakožto zástupci nejvyššího orgánu družstva) a zástupci samospráv (výbory a pověření předsedové) tak mají mandát na další funkční období 5 let. Referát pro samosprávy a společenství vlastníků mimo jiné spolupracuje s vedoucím právního a správního úseku při zakládání nových společenství vlastníků. V roce 2022 jsme provedli delimitaci (tzn. účetní vyčlenění) 4 společenství vlastníků s právní subjektivitou s 159 bytovými jednotkami.

### Statistika samosprávy a shromáždění vlastníků:

počet domů kde proběhla členská schůze:	186
počet odevzdaných zápisů z čl. schůzí:	295
počet domů kde proběhla výborová schůze:	28
počet odevzdaných zápisů z výborové schůze:	50
počet domů kde proběhlo shromáždění vlastníků:	281
počet odevzdaných zápisů ze shromáždění vlastníků:	347

S referátem pro samosprávy a společenství vlastníků velmi blízko souvisí další referát právního a správního úseku, a to referát převodů bytů. Převody družstevních bytů do osobního vlastnictví totiž ovlivňují zakládání společenství vlastníků jako právnických osob. OSBD Česká Lípa v současné době spravuje přes 180 společenství vlastníků s právní subjektivitou. Převody bytů

a vestavěných garáží jsou uskutečněny na základě písemných žádostí dle čl. 12 písm. m) Stanov OSBD Česká Lípa. Referát převodů bytů také provádí převody pozemků tvořících jeden funkční celek s domem. Mimo výše uvedené, referát zajišťuje archivaci a skartaci dokumentů družstva a spravovaných společenství vlastníků s právní subjektivitou. Archivaci a skartaci dokumentů upravuje Spisový a skartační řád OSBD Česká Lípa. Při následné skartaci dokumentů referát spolupracuje se Státním okresním archivem v České Lípě.

#### **Statistika převodů bytů do vlastnictví:**

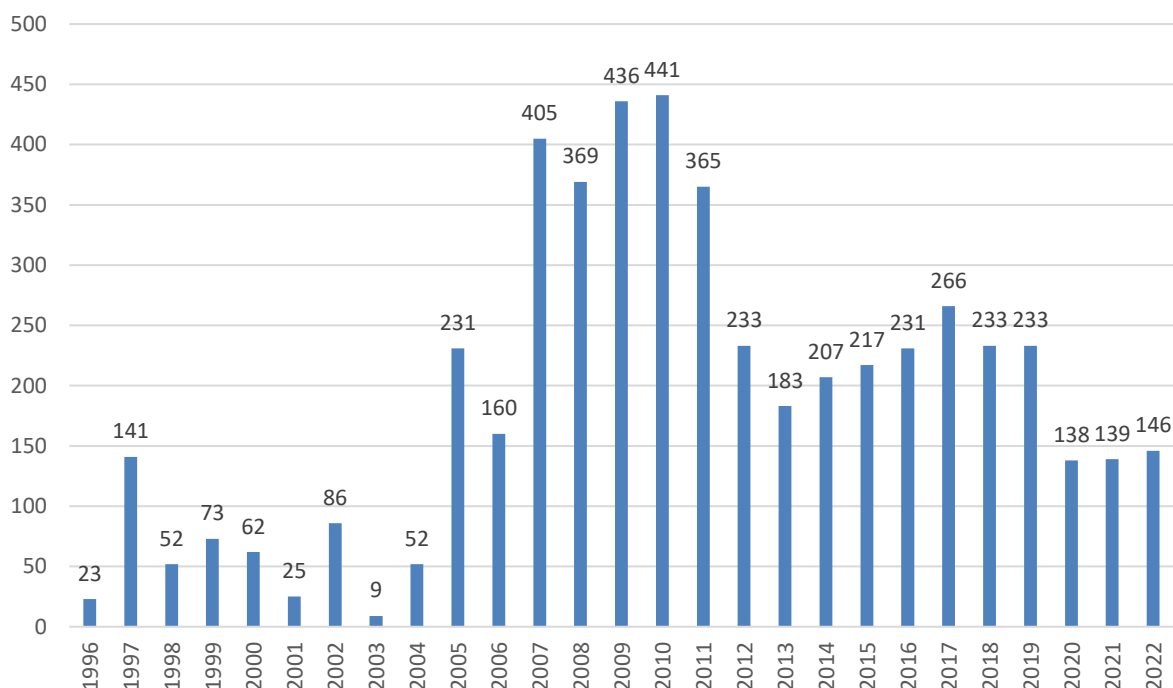
počet převedených byt. jednotek:	146
počet převedených pozemků tvořících jeden funkční celek (PTJFC):	5

Významnou činností úseku je vymáhání pohledávek po lhůtě splatnosti, vyřizování žádostí a stížností, včetně zastupování družstva před soudy a správními orgány. Touto agendou se zabývá právní oddělení našeho družstva. 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 tato část úseku zúčastňuje soudních jednání o prodeji bytových jednotek formou dražeb. Právní a správní úsek se také věnuje exekucím a insolvenčním řízením. Poměrně velkou náplní právního oddělení je vyřizování stížností, které jsou nejčastěji směřovány na porušování občanského soužití.

#### **Statistika právního oddělení:**

počet výstrah před vyloučením:	5
počet odeslaných platebních rozkazů:	24
počet soudních jednání:	18
počet vyklizených bytů:	2
počet návrhů na výkon rozhodnutí:	3
počet přihlášených insolvencí:	2
počet řešených stížností:	60

## Počet převedených bytů do os. vlastnictví



### Vyřizování pojistných událostí

V roce 2022 bylo pojišťovnou Kooperativa a.s. vyřízeno 124 pojistných událostí, z toho 4 škody byly uzavřeny pojišťovnou bez plnění. Z celkového počtu výše uvedených pojistných událostí bylo správou družstva vyřízeno 61 škod pro námi spravovaná společenství vlastníků s právní subjektivitou a výše zaslaného plnění byla v částce 737 027 Kč, smluvní spoluúčast činila 12 300 Kč. Celková výše zaslaného plnění za všechny pojistné události, na základě námi dodaných podkladů, činila za rok 2022 částku 1 504 455 Kč. Smluvní spoluúčast z těchto pojistných událostí byla vyčíslena na 20 100 Kč.

### Vyřizování stížností a žádostí

Za období roku 2022 bylo na družstvo doručeno celkem 85 písemných podání od uživatelů bytů ve správě družstva, z toho je 63 stížností a 22 žádostí. Počet stížností se oproti roku 2021 snížil o 35 a dosáhl čísla 63. Žádostí bylo představenstvem družstva projednáno 22, což je o 3 méně než v roce 2021. Na všechna podání bylo písemně odpovězeno, nebo byla řešena přímo na domě pracovníky právního oddělení. Průměrná doba vyřízení podání činila cca 23 dní.

U některých stížností a žádostí byla překročena doba vyřízení, a to z důvodu čekání na vyjádření soudu, policie, představenstva zejména 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, kouření, užívání omamných látek), a to převážně u bytů s podnájemníky nebo nájemníky u vlastníků bytů. Těchto stížností bylo doručeno 61. Také byly zaznamenány dvě stížnosti na nesprávný postup družstva při vyřizování stížnosti a neoprávněné stížnosti na předsedu samosprávy. Jedna opakovaná stížnost se týkala soužití mezi nájemníky.

U žádostí podaných k projednání představenstvem družstva se jednalo především o obnovení členství či nájemní smlouvy, prominutí poplatků z prodlení. Také byly podány žádosti o ponechání bytu po zesnulých příbuzných.

Veškeré došlé stížnosti a žádosti jsou zaevidovány, je jim přiděleno jednacím číslem, 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. Stížnosti a žádosti jsou evidovány řádně a svědomitě.

## Zaměstnanecká politika

Družstvo při naplňování zaměstnanecké a sociální politiky vycházelo a plnilo ustanovení kolektivní smlouvy uzavřené na rok 2022. Mzdy k 1. 1. 2022 byly valorizovány o 5,5 % plošně. V souladu s kolektivní smlouvou na rok 2022 byly vyplaceny nadstavbové složky mzdy a odměny při životních výročí. Zaměstnavatel rovněž v roce 2022 přispěl zaměstnancům na životní kapitálové pojištění částkou 51 220 Kč. Stejně jako v předchozích letech byl v roce 2022 sociální fond (SF) rozdělen podle směrnice o čerpání tohoto fondu. Zaměstnancům byly na osobní účty SF převedeny finanční prostředky, ze kterých si jednotlivci čerpali finanční výdaje podle zásad použití sociálního fondu. Sociální fond je tvořen přídělem z čistého zisku a o výši přídělu každoročně rozhoduje shromáždění delegátů. Ze zisku roku 2021 byla do sociálního fondu přidělena pro rok 2022 částka 597 tis. Kč. Zaměstnavatel poskytl všem zaměstnancům dovolenou v délce 28 pracovních dnů. Také v roce 2022 přispíval zaměstnavatel zaměstnancům na penzijní pojištění podílem ve výši 3 % vyměřovacího základu pro pojistné na sociální zabezpečení a státní politiku zaměstnanosti. Poukázal na jednotlivé penzijní společnosti celkem částku 461 959 Kč. Dále přispěl zaměstnancům při příležitosti pracovních výročí dle kolektivní smlouvy mimořádný příspěvek do penzijního pojištění zaměstnance. Počet zaměstnanců činil 34 zaměstnanců v THP profesi.

Struktura zaměstnanců OSBD Česká Lípa k 31. 12. 2022

<b>M U Ž I</b>	<b>Ž E N Y</b>	<b>C E L K E M</b>
8	26	34

Mzdové náklady (tis. Kč)

<b>Plán</b>	<b>Čerpání</b>	<b>%</b>
14 960	14 924	99,8

Za rok 2022 bylo v pracovní neschopnosti (PN) nebo v karanténě 19 zaměstnanců a zameškali 321 pracovních dnů. 2 zaměstnankyně čerpaly mateřskou dovolenou. Náhrady za nemoc a karanténu podle zákona (prvních 14 dnů PN) činily 105 471 Kč. Náhrady za zákonné volno zaměstnanců činily 247 753 Kč.

## Hospodaření družstva

### Dlouhodobý nehmotný majetek, stav k 31. 12. 2022

3 210 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 3 780 tis. Kč. V roce 2022 byly nakoupeny nové programy do počítačů a vyřazeny programy spolu se zastaralou výpočetní technikou. Zařazen byl software v hodnotě 23 tis. Kč a vyřazen v hodnotě 593 tis. Kč. Větší objem vyřazení souvisí s likvidací nepotřebných a zastaralých serverových softwarových licencí.

### Dlouhodobý hmotný majetek

#### Stavby odpisované, stav k 31. 12. 2022

58 794 tis. Kč

Jedná se o budovy správy družstva Barviřská 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 58 698 tis. Kč. Během roku 2022 došlo k technickému zhodnocení administrativní budovy ve výši 96 tis. Kč.

#### Stavby družstevní, stav k 31. 12. 2022

749 182 tis. Kč

Jedná se o bytové domy a garáže na samosprávách. Převody bytů do vlastnictví členů družstva za rok 2022 a následné vyvedení hodnoty bytů z majetku činilo 28 903 tis. Kč. V roce 2022 došlo i k navýšení majetku kolaudací čističek odpadních vod. Celkové navýšení bylo o 78 tis. Kč.

#### Movité majetek, stav k 31. 12. 2022

18 889 tis. Kč

Jedná se o veškerý hmotný majetek správy i samospráv vyjma staveb. Na počátku roku byl stav tohoto majetku 18 727 tis. Kč. Pořízen byl movitý majetek za 726 tis. Kč (487 tis. Kč na správě, 239 tis. Kč na samosprávách) a vyřazen, prodán či zlikvidován za 564 tis. Kč (383 tis. Kč na správě, 181 tis. Kč na samosprávách).

#### Pozemky, stav k 31. 12. 2022

12 831 tis. Kč

Evidujeme pozemky získané bezúplatně a koupí. Na počátku roku 2022 mělo družstvo ve vlastnictví pozemky v hodnotě 12 986 tis. Kč. Zařazeny do majetku byly pozemky od PRECIOSA – LUSTRY, a.s. za 332 tis. Kč. S převody bytů do vlastnictví členů byly převedeny pozemky v hodnotě 487 tis. Kč.

#### Stavy kapitálových fondů k 31. 12. 2022

	v tis. Kč
Základní kapitál ZČV	6 667
Fond družstevní výstavby	614 447
Fond členských podílů	123 645
Zdroje krytí pozemků od státu	10 093
Sociální fond	525
Ostatní fondy ze zisku	11 327
Nerozdělený zisk	3 978
Nedělitelný fond	18 205

## Ostatní investice do CP

v Kč

<b>Investiční spolupráce a nákup směnky od 8/2018:</b>		
Arca Investments a.s.	opravná položka 100%	20 299 178
<b>Nákup akcií ČLT v9/2018:</b>		
Českolipské teplo a.s. 19,99% podíl		29 787 638

## Aktiva u správců aktiv

v Kč

<b>Investice CP</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
ČS a.s. správce aktiv	66 086 050	65 529 801
ČSOB a.s. asset management	63 057 041	61 667 151

## Stav dluhů na nájmu

OSBD	Nájemné k 31.12.2021		Nájemné k 31.12.2022		Porovnání	
	počet bj	v tis. Kč	počet bj	v tis. Kč	počet bj	změna v tis. Kč
-500<=S<0	79	-9,181	63	-9,047	-16	0,134
-2000<=S<-500	43	-53,799	32	-37,875	-11	15,924
-5000<=S<-2000	52	-188,137	51	-184,678	-1	3,459
-15000<=S<-5000	37	-316,120	58	-459,705	21	-143,585
-30000<=S<-15000	15	-338,328	15	-282,656	0	55,672
S<-30000	12	-943,666	20	-1 362,764	8	-419,098
<b>celkem dluhy</b>	<b>238</b>	<b>-1 849,230</b>	<b>239</b>	<b>-2 336,725</b>	<b>1</b>	<b>-487,495</b>

## Vývoj měsíčního předpisu úhrad v roce 2022

v mil. Kč

Období změny předpisu	01/2022	04/2022	07/2022	10/2022
předpis za OSBD	31,9	32,6	34,7	34,7

## Vývoj výběru penále od roku 2018 do roku 2022

v Kč

rok	2018	2019	2020	2021	2022
předepsané	2 046 176	2 302 575	2 071 609	2 538 973	666 489
vybrané	2 156 043	2 626 172	2 456 888	2 484 920	593 321

## Stav finančních prostředků družstva

v Kč

	<b>01.01.2022</b>	<b>31.12.2022</b>
Pokladna - hotovost	67 015	57 988
Ceniny	245 008	593 438
ČSOB a.s.	115 884 902	183 494 502
ČS a.s.	1 125 390	210 938
<b>Celkem</b>	<b>117 322 314</b>	<b>184 356 866</b>

## Cenné papíry nakoupené a držené do splatnosti

v Kč

CAPITOL-PROFILE:B938CZ ISIN: CZ302120	Nákup: 25.7.2019	5 000 000
Prém.dluhopis EURCZK3 ISIN: XS2107381852	Nákup: 13.2.2020	5 000 000
EPH Financing 4,5%/2025 ISIN: CZ3524464	Nákup: 17.3.2020	5 000 000
RegioJet Var/2024 ISIN: CZ3522203	Nákup: 19.6.2020	3 000 000
Stát.dluhopis CZGB 0,45/2023 CZ1004600	Nákup: 5.5.2022	30 000 000
Celkem		48 000 000



# Výsledek hospodaření družstva za rok 2022

v tis. Kč

	náklady - účt. třída 5	samosprávy a kotelny	stř. ost. hospod.	volené orgány	správa aktiv	správa a stř. úroků	celkem OSBD
účet	druh nákladů						
501	spotřeba materiálu	178,7		2,6		508,1	689,4
502	spotřeba energie	4 333,6	1,5			440,8	4 775,9
503	spotřeba neskl. dodávek	2,1				45,2	47,4
511	opravy a udržování	44 692,8	1 319,8	1,0		283,4	46 297,1
512	cestovné		44,7			16,0	60,7
513	náklady na reprezentaci			34,4		15,0	49,4
518	ostatní služby	1 574,6	20,6	110,6	9,2	2 639,1	4 354,1
521	mzdové prostředky	9 499,6	803,0	219,4		14 923,9	25 445,9
523	odměny voleným orgánům	914,2		1 033,6			1 947,9
524	zákonné soc. a zdr. pojištění	87,8	271,8	259,7		5 244,2	5 863,5
525	ostatní soc. příspěvky		31,1			672,0	703,1
527	příspěvky na stravné zaměstn.		35,3	14,0		506,4	555,6
531	silniční daň					-4,5	-4,5
532	daně z nemovitosti	2 458,5	14,3			17,5	2 490,3
538	ostatní daně a poplatky	4,5	12,0			26,2	42,6
540	jiné prov. výnosy SVJ					989,8	989,8
545	placené penále	2,0				0,6	2,6
546	odpis nedob. pohl.					4,4	4,4
547	mim. provozní náklady	1,4					1,4
548	pojištění a ost. provozní nákl.	1 323,9	3,9	18,5	0,1	721,2	2 067,7
549	manka a škody						0,0
551	odpisy	375,8	1 033,4	109,0		1 490,2	3 008,3
559	tvorba opravných položek					-95,8	-95,8
562	placené úroky	1 386,7			0,2		1 386,9
564	náklady přecenění CP				3 444,7		3 444,7
566	náklady z prodeje CP				11 829,7		11 829,7
568	ostatní finanční nákl.	3 320,0	15,0	19,8	565,0	217,9	4 137,7
574	tvorba rez. anuita	22,6					22,6
588	aktivace kotelny	-4 566,8					-4 566,8
591	daň z příjmu práv. osoby					10,3	10,3
599	vnitropodnikové náklady	11 681,4					11 681,4
<b>5*</b>	<b>Celkem náklady</b>	<b>77 293,2</b>	<b>3 606,4</b>	<b>1 822,8</b>	<b>15 848,9</b>	<b>28 671,8</b>	<b>127 243,1</b>
	výnosy - účt. třída 6						
účet	druh výnosů						
602	tržby za služby	29 223,3	489,9			11 556,8	41 270,0
640	jiné prov. výnosy SVJ					989,8	989,8
641	výnosy z vyř. DHM, aktivace kot.					20,9	20,9
644	přijaté penále	0,8				718,0	718,8
646	výnosy z odpisu pohl.						0,0
648	pronájmy, popl. za přev. a ost.	48 454,2	4 724,4			1 793,1	54 971,7
662	úroky z úložek				990,3	6 702,5	7 692,8
664	výnosy z přecenění CP				84,4		84,4
665	výnosy z dl. fin. majetku				1 699,8		1 699,8
666	výnosy z prodeje CP				14 010,6		14 010,6
668	přijaté fin. poplatky	300,7				-0,1	300,6
674	zúčt. rez. anuita						0,0
6991*	revize plynu, popl.projekt		449,8				449,8
6993*	ost. vnitro výkony, půjčky					1 395,9	1 395,9
6994*	správní poplatek					9 835,7	9 835,7
<b>6*</b>	<b>Celkem příjmy</b>	<b>77 979,0</b>	<b>5 664,1</b>	<b>0,0</b>	<b>16 785,1</b>	<b>33 012,6</b>	<b>133 440,8</b>
<b>Hosp. výsledek = zisk</b>		<b>685,8</b>	<b>2 057,7</b>	<b>-1 822,8</b>	<b>936,2</b>	<b>4 340,8</b>	<b>6 197,7</b>

## Rekapitulace hospodářského výsledku (HV)

v Kč

Název	stř.	náklady	výnosy	HV
Nebyty Česká Lípa	93**	487 242	1 302 508	815 266
Nebyty Nový Bor	94**	229 997	312 325	82 328
<b>Nová budova - banka</b>	<b>991</b>	<b>1 062 233</b>	<b>2 212 365</b>	<b>1 150 132</b>
Nebyty Lužická CL	9904	311 624	193 167	-118 457
Revize plynu	950	725 607	940 919	215 312
Stř. převodu bytů a garáží	980	493 689	406 777	-86 912
Středisko přefakturací	999	295 683	295 683	0
<b>Mezisoučet stř. ost.hosp.</b>		<b>3 606 074</b>	<b>5 663 744</b>	<b>2 057 670</b>
Správa	990	28 671 796	25 652 026	-3 019 770
Středisko úroků a půjček	992		7 360 575	7 360 575
<b>Mezisoučet Správy</b>		<b>28 671 796</b>	<b>33 012 602</b>	<b>4 340 805</b>
CP do splatnosti	9921	9 597	1 699 759	1 690 162
správa aktiv ČS	9922	11 670 755	12 306 343	635 588
správa aktiv ČSOB	9923	4 168 555	2 779 017	-1 389 538
<b>Mezisoučet investice</b>		<b>15 848 906</b>	<b>16 785 119</b>	<b>936 213</b>
Kontrolní komise	993	243 692		-243 692
Představenstvo	994	1 272 345		-1 272 345
Shromáždění delegátů	996	306 763		-306 763
<b>Mezisoučet vol.orgánů</b>		<b>1 822 800</b>	<b>0</b>	<b>-1 822 800</b>
<b>Celkový mezisoučet</b>		<b>49 949 577</b>	<b>55 461 465</b>	<b>5 511 888</b>
Bytová střediska	101-8999	77 293 220	77 978 987	685 766
Kotelny		4 566 753	4 566 753	0,00
<b>Celkem za OSBD</b>		<b>127 242 797</b>	<b>133 440 452</b>	<b>6 197 654</b>
Vypočtená daň daňovým poradcem				1 129 410
<b>HV po zdanění</b>				<b>5 068 244</b>
<b>Nerozdělený zisk z předchozích let na hospodaření správy</b>				<b>2 900 717</b>
<b>Nerozdělený zisk na budoucí hospodaření s CP</b>				<b>1 076 937</b>

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 **2 057 670 Kč**. V lokalitě Lada se již podařilo koncem roku 2021 zahájit pronájmy nově vybudovaných malometrážních bytů. Do nákladů střediska 9904 vstoupila výměna tepelného čerpadla sloužícího k vytápění nebytových prostor. Na středisku 980 nebyly dosaženy plánované výnosy. Hlavní vliv měl pokles převodů družstevních podílů s požadavkem na převod do osobního vlastnictví do jednoho roku.

Druhý blok spolu tvoří středisko správy družstva a středisko úroků. Správa ukončila rok se ztrátou 3 019 770 Kč a středisko úroků se ziskem 7 360 575 Kč. Celkový výsledek v roce 2022 za druhý blok je zisk **4 340 805 Kč**. Plánována byla ztráta ve výši 1 991 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 držných do splatnosti. Středisko 9922 vykazuje výsledky investic provedených správcem aktiv České spořitelny a. s. Středisko 9923 zobrazuje investice provedené správcem aktiv ČSOB a. s. Hospodářský výsledek za tento blok činí **936 213 Kč**. Čtvrtý blok představují nákladová střediska volených orgánů. Dohromady náklady dosáhly částky **1 822 800 Kč**.

Poslední blok představují bytová střediska. Bytová střediska dosáhla zisku před DPPO ve výši **685 766 Kč**.

Celkem tedy družstvo vykázalo za rok 2022 účetní zisk **6 197 654 Kč**. Daň z příjmu v roce 2022 vypočtená daňovým poradcem je ve výši 1 129 410 Kč. Konečná výše zisku po zdanění za rok 2022 je **5 068 244 Kč**. Z minulých let je předkládán k vypořádání nerozdělený zisk ve výši **2 900 717 Kč** z hospodaření správy a nerozdělený zisk na hospodaření s cennými papíry ve výši **1 076 937 Kč**.

### Návrh na vypořádání HV 2022 a zisků z minulých let

	v Kč
<b>1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:</b>	<b>685 766</b>
19% DPPO u samospráv s výnosy podléhající zdanění	216 676
Po dani z příjmu k rozdělení	<b>469 090</b>
<b>2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:</b>	
Úroky TÚ, BÚ a technická pomoc půjčky (1/2)	3 680 288
1/2 zisku z cenných papírů 9921	845 081
1/2 zisku z cenných papírů 9922	317 794
1/2 zisku z cenných papírů 9923	-694 769
Daň z úroků	788 195
<b>Mezisoučet</b>	<b>3 360 199</b>
<b>Pro samosprávy k rozdělení do FBH účet 423</b>	<b>3 360 199</b>
<b>3/ Z nerozděleného zisku přidělit do soc. fondu 4% rozpočtu mezd</b>	<b>630 000</b>
<b>4/ Nerozdělený zisk na budoucí hospodaření s CP</b>	<b>1 456 103</b>
<b>5/ Zůstatek nerozděleného zisku středisek správy</b>	<b>2 053 569</b>

Návrh na vypořádání HV za rok 2022 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 do jejich fondů bytového hospodářství.

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 216 676 Kč a výše čistého zisku všech bytových středisek je **469 090 Kč**. V roce 2022 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 2022 sem patří výnosy dosažené střediskem 992 a středisky cenných papírů 9921–9923. Na středisku 992 byl vytvořen zisk ve výši 7 360 575 Kč před zdaněním. Ten byl umožněn především stoupajícími úrokovými sazbami centrální banky, reagující na rostoucí inflaci. Dosažení takto mimořádné výše je však výsledkem každodenního úsilí zaměstnanců správy o získání výjimečných úrokových sazeb na našich depozitních účtech. V rozpočtu bylo plánováno veškeré úroky ve výši 1 500 000 Kč přerozdělit samosprávám. V návrhu na rozdělení zisku je ze střediska úroků vyčleněna částka k přerozdělení samosprávám ve výši 3 680 288 Kč. Po přičtení 50 % zisků středisek hospodařících s cennými papíry a odečtení 19% daně je čistý zisk ve výši **3 360 199 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. 2022 a bude přidělena do FBH jednotlivých samospráv do konce června 2023. SVJ obdrží podíl na HV 2022, pokud v uplynulém roce byla ještě samosprávou a delimitace proběhla v průběhu roku 2022 nebo k lednu 2023.

3. Ze zisku přidělit do sociálního fondu 630 000 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 **1 456 103 Kč**.
5. Z nerozděleného zisku na hospodaření správy z minulých let použít částku **847 148 Kč**. Zbývající část nerozděleného zisku ve výši **2 053 569 Kč** lze použít na pokrytí hospodaření správy v budoucích letech.

## Záměry družstva v roce 2023

- **V oblasti ekonomické** minimalizovat dopady vysokých cen energií a tepla. Zachovat bezpečnou strategii pro investice volných finančních prostředků družstva. Dohlížet na průběh insolvenčních řízení vedených se společností Arca Investments, a.s. Z pozice minoritního akcionáře ve společnosti ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ, a. s. jednat v souladu s plněním investičního záměru družstva. Na jarní shromáždění delegátů 2023 předložit účetní závěrku za rok 2022 spolu s návrhem na vypořádání hospodářského výsledku družstva za rok 2022.
- **V oblasti funkcionářské** v roce 2023 svolat dvě řádná zasedání shromáždění delegátů. Sledovat a vyhodnocovat konání členských schůzí na samosprávách.
- **V oblasti správní** na domech společenství vlastníků (SVJ), ve kterých družstvo vykonává funkci statutárního orgánu a dále na domech OSBD se smíšeným vlastnictvím svolat alespoň 1x ročně shromáždění vlastníků. Na domech SVJ s menšinovým podílem družstevních bytů (více jak 20 %) uspořádat alespoň 1x ročně informativní schůzi nájemců. Zakládat SVJ dle zákonné povinnosti. Preferovat družstvo pro výkon statutárního orgánu na domech SVJ. Rozšiřovat správu a výkon funkce statutárního orgánu na domy SVJ. Zajišťovat převody bytových jednotek do osobního vlastnictví dle platných stanov OSBD a harmonogramu na rok 2023. Pro domy SVJ rozšířit poskytované služby o správu a obsluhu datových schránek. Rozšiřovat elektronickou komunikaci s klienty prostřednictvím klientském portálu G5i. Nově nastavit odchozí komunikaci pro zasílání dokumentů družstva prostřednictvím e-mailu, konkrétně pro odesílání předpisů úhrad na emailové schránky klientů.
- **V oblasti personální** uzavřít s odbory kolektivní smlouvu pro rok 2023. V průběhu roku 2023 dočerpat vzdělávací program zaměstnanců z dotačního programu POVEZ II.
- **V oblasti metodické** zúčastňovat se odborných seminářů a školení pořádaných Svazem Českých a Moravských bytových družstev v Praze a jednání Rady bytových družstev Severočeské oblasti v Ústí nad Labem.
- **V oblasti informační** vydat 4 čísla družstevního Zpravodaje OSBD Česká Lípa vždy s nákladem 10 tis. kusů a zajistit distribuci členům družstva na samosprávy a domy SVJ. Spravovat a aktualizovat webové stránky družstva.
- **V oblasti technické** zajišťovat výběrová řízení a následnou realizaci velkých oprav pro samosprávy a domy SVJ ve správě družstva. Připravovat pro domy plány velkých oprav a investic a udržovat dostatečnou tvorbu DZOI. Zpracovat koncepci budoucí technologické modernizace výtahů pro domy OSBD (4. etapa). Zaměřit se na přípravu projektů komunitní energetiky pro bytové domy a věnovat se legislativě v oblasti snižování energetické náročnosti budov a energetických úspor.
- **Při střednědobém** plánování zaměřit pozornost na možnosti spolupráce s městskými a obecními úřady na budoucí družstevní bytové výstavbě v našem regionu.

## Zpráva kontrolní komise

V hodnoceném období Kontrolní komise (dále jen KK) pracovala ve složení: předseda Jiří Doutnáč, místopředseda Zbyněk Zoubek, členové Mgr. Světlana Pilařová, Jiří Vičan a Yvona Jungwithová. Náhradníkem je paní 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 2022 provedla následující kontroly:

- Kontrola stížností a žádostí za rok 2021
- Vyřazení majetku prodejem a fyzickou likvidací za rok 2021
- Kontrola účetní závěrky v souvislosti s návrhem na rozdělení zisku za rok 2021
- Kontrola pokladny
- Kontrola plnění usnesení SD z 26. 05. 2022
- Kontrola fakturace OTIS (dokladová část)
- Kontrola plnění a čerpání sociálního fondu OSBD Česká Lípa
- Kontrola rozdělení hospodářského výsledku za rok 2021 dle usnesení SD z 26. 05. 2022

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 2022 provedli v měsíci duben 2023 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 2023. 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. 2022 má předepsané náležitosti a je sestavena dle platných předpisů.

Jiří Doutnáč  
předseda kontrolní komise  
OSBD Česká Lípa

## Finanční část

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

Označení	Popis výpočtu	Č. řádku	Akt. brutto běžné obd.	Akt. korekce běžné obd.	Akt. netto běžné obd.	Akt. netto minulé obd.
			151124		144206	146920
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+78)	1	9	-69184	5	7
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	-1298	0	-1298	-176
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	3	935929	-45792	890137	899965
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	4	3796	-3357	439	61
1.	Nehmotné výsledky vývoje	5	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	6	3796	-3357	439	61
2.1.	Software	7	3796	-3357	439	61
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8	0	0	0	0
3.	Goodwill	9	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
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	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
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25+26)	24	7095	0	7095	3483
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	314
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	7095	0	7095	3169
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	27	47572	0	47572	34788
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
3.	Podíly - podstatný vliv	30	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	47572	0	47572	34788
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35+36)	34	0	0	0	0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva (ř. 38+46+72+75)	37	576525	-23392	553133	569105
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	38	0	0	0	0

1.	Materiál		39	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary		40	0	0	0	0
3.	Výrobky a zboží	(ř. 42+43)	41	0	0	0	0
3.1.	Výrobky		42	0	0	0	0
3.2.	Zboží		43	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny		44	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby		45	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	(ř. 47+57+68)	46	265909	-3093	262816	283797
1.	Dlouhodobé pohledávky	(ř. 48 až 52)	47	0	0	0	0
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		48	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		49	0	0	0	0
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv		50	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka		51	0	0	0	0
1.5.	Pohledávky - ostatní	(ř. 53 až 56)	52	0	0	0	0
1.5.1.	Pohledávky za společníky		53	0	0	0	0
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		54	0	0	0	0
1.5.3.	Dohadné účty aktivní		55	0	0	0	0
1.5.4.	Jiné pohledávky		56	0	0	0	0
2.	Krátkodobé pohledávky	(ř. 58 až 61)	57	265909	-3093	262816	283797
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	129488	-875	128613	137456
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		59	0	0	0	0
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv		60	0	0	0	0
2.4.	Pohledávky - ostatní	(ř. 62 až 67)	61	136421	-2218	134203	146341
2.4.1.	Pohledávky za společníky		62	0	0	0	0
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		63	0	0	0	0
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky		64	0	0	0	0
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		65	17096	0	17096	15140
2.4.5.	Dohadné účty aktivní		66	239	0	239	502
2.4.6.	Jiné pohledávky		67	119086	-2218	116868	130699
3.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 69+70+71)	68	0	0	0	0
3.1.	Náklady příštích období		69	0	0	0	0
3.2.	Komplexní náklady příštích období		70	0	0	0	0
3.3.	Příjmy příštích období		71	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 73+74)	72	136974	-20299	116675	149391
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		73	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		74	136974	-20299	116675	149391
C.IV.	Peněžní prostředky	(ř. 76+77)	75	173642	0	173642	135917
1.	Peněžní prostředky v pokladně		76	349	0	349	426
2.	Peněžní prostředky na účtech		77	173293	0	173293	135491
D.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 79+80+81)	78	93	0	93	313
1.	Náklady příštích období		79	93	0	93	128
2.	Komplexní náklady příštích období		80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		81	0	0	0	185
	PASIVA CELKEM	(ř. 83+105+110+147) (ř. 84+88+96+99+102+103)	82	144206	0	144206	146920
A.	Vlastní kapitál		83	5	0	5	7
A.I.	Základní kapitál	(ř. 85+86+87)	84	861353	0	861353	900508
1.	Základní kapitál		85	7125	0	7125	7591
			86	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	149299 1	-71256	142173 5	144206 5
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 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	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 hmotný 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.	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	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	142173 5	0	142173 5	144206 5
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

## ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2022 k 31. 12. 2022

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	157443 6	-73012	150142 4	142173 5
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		2	-1844	0	-1844	397
B.	Stálá aktiva	(ř. 04+14+27)	3	924312	-49134	875178	875720
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 11)	4	3210	-3058	152	328
1.	Nehmotné výsledky vývoje		5	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	(ř. 07+08)	6	3210	-3058	152	328
2.1.	Software		7	3210	-3058	152	328
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	842591	-46076	796515	827820
1.	Pozemky a stavby	(ř. 16+17)	15	820807	-28695	792112	822967
1.1.	Pozemky		16	12830	0	12830	13318
1.2.	Stavby		17	807977	-28695	779282	809649
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		18	18889	-17381	1508	1953
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	2895	0	2895	2900
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		25	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		26	2895	0	2895	2900
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 28 až 34)	27	78511	0	78511	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	78511	0	78511	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	651868	-23878	627990	545483
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	320823	-3579	317244	249685
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	320823	-3579	317244	249685
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	168694	-316	168378	127969
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	152129	-3263	148866	121716
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	320	0	320	999
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		65	23713	0	23713	14361
2.4.5.	Dohadné účty aktivní		66	928	0	928	527
2.4.6.	Jiné pohledávky		67	127168	-3263	123905	105829
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	145461	-20299	125162	177631
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		73	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		74	145461	-20299	125162	177631
C.IV.	Peněžní prostředky	(ř. 76+77)	75	185584	0	185584	118167
1.	Peněžní prostředky v pokladně		76	652	0	652	312
2.	Peněžní prostředky na účtech		77	184932	0	184932	117855
D.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 79+80+81)	78	100	0	100	135
1.	Náklady příštích období		79	100	0	100	135
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	150142	0	150142	142173
		(ř. 84+88+96+99+102+103)		4		4	5
A.	Vlastní kapitál	(ř. 85+86+87)	83	826426	0	826426	842521
A.I.	Základní kapitál	(ř. 85+86+87)	84	6667	0	6667	6976
1.	Základní kapitál		85	6667	0	6667	6976
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	748194	0	748194	766826
1.	Ážio		89	0	0	0	0



2.	Kapitálové fondy	(ř. 91 až 95)	90	748194	0	748194	766826
2.1.	Ostatní kapitálové fondy		91	748194	0	748194	766826
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	51192	0	51192	49905
1.	Ostatní rezervní fond		97	0	0	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy		98	51192	0	51192	49905
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	(ř. 100+101)	99	15305	0	15305	13716
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		100	15305	0	15305	13716
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	5068	0	5068	5098
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		103	0	0	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	(ř. 105+110)	104	672409	0	672409	577185
B.	Rezervy	(ř. 106 až 109)	105	1151	0	1151	1144
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	1151	0	1151	1144
C.	Závazky	(ř. 111+126+144)	110	671258	0	671258	576041
C.I.	Dlouhodobé závazky	(ř. 112 až 122)	111	388197	0	388197	371759
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	41757	0	41757	51941
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		116	346440	0	346440	319818
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	283061	0	283061	204282
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	258077	0	258077	177931
4.	Závazky z obchodních vztahů		132	-1990	0	-1990	4849
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	26974	0	26974	21502

8.1.	Závazky ke společníkům		137	401	0	401	386
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		138	0	0	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům		139	3316	0	3316	2682
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		140	1088	0	1088	1010
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		141	1657	0	1657	1472
8.6.	Dohadné účty pasivní		142	2287	0	2287	1533
8.7.	Jiné závazky		143	18225	0	18225	14419
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	2589	0	2589	2029
1.	Výdaje příštích období		148	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		149	2589	0	2589	2029

## 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, zdravotní 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 obdů		28	0	0
5.	Jiné provozní náklady		29	3726	2076
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	7060	8791
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	(ř. 32+33)	31	2179	2400
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů		33	2179	2400
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	(ř. 36+37)	35	245	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhod. Finanč. majetku - ovládaná ovládající osoba		36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	245	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	12126	53256
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	(ř. 40+41)	39	3229	3853
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o		40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	3229	3853
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	20328	-28

J.	Nákladové úroky a podobné náklady	(ř. 44+45)	43	2552	3215
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající		44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	2552	3215
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	16007	60822
K.	Ostatní finanční náklady		47	5800	4278
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	-19146	6298
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	(ř. 30+48)	49	-12086	15089
L.	Daň z příjmů	(ř. 51+52)	50	1676	2746
1.	Daň z příjmů splatná		51	1676	2746
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	(ř. 30+48-50)	53	-13762	12343
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 53-54)	55	-13762	12343
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +		56	112314	163937

## 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, zdravotní 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 doč		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 vládnoucí 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

## Výkaz zisku a ztrát za rok 2022 ke dni 31. 12. 2022

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		1	41270	40203
II.	Tržby za prodej zboží		2	0	0
A	Výkonová spotřeba	(ř. 04 až 06)	3	56274	53617
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie		5	5513	4258
3.	Služby		6	50761	49359
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		7	0	0
C.	Aktivace (-)		8	-4567	-3598
D.	Osobní náklady	(ř. 10+11)	9	34516	31584
1.	Mzdové náklady		10	27394	25019
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	(ř. 12+13)	11	7122	6565
02.I	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	6566	6043
2.2.	Ostatní náklady		13	556	522
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	(ř. 15 až 19)	14	2913	3657
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	(ř. 16+17)	15	3009	3076
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv		16	3009	3076
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	-96	581
III.	Ostatní provozní výnosy	(ř. 21 až 23)	20	56701	58139
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	21	4
2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy		23	56680	58135
F.	Ostatní provozní náklady	(ř. 25 až 29)	24	5594	6036
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	0	0
2.	Prodaný materiál		26	0	0
3.	Daně a poplatky		27	2528	2780
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdo		28	0	0
5.	Jiné provozní náklady		29	3066	3256
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	3241	7046
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	(ř. 32+33)	31	0	1761
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů		33	0	1761
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	(ř. 36+37)	35	1700	364
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná vláda		36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	1700	364
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	0	46821
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	(ř. 40+41)	39	7693	366
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o		40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	7693	366
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	23	27
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	(ř. 44+45)	43	1387	1915
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající		44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	1387	1915

VII.	Ostatní finanční výnosy		46	14396	50616
K.	Ostatní finanční náklady		47	19412	5079
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	2967	-735
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	(ř. 30+48)	49	6208	6311
L.	Daň z příjmů	(ř. 51+52)	50	1140	1213
1.	Daň z příjmů splatná		51	1140	1213
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	(ř. 30+48-50)	53	5068	5098
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 53-54)	55	5068	5098
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +		56	121759	151450



## Příloha k účetní závěrce

Příloha účetní závěrky pro podnikatele ke dni 31. 12. 2022, dle prováděcí vyhlášky č. 500/2002 Sb. v platném znění

### OBECNÉ ÚDAJE

#### Rozhodující předmět činnosti

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

#### Datum vzniku

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

#### Organizační struktura

- systém volených orgánů
- systém zaměstnanců správy družstva

#### Představenstvo družstva

Předseda představenstva:	Žaneta Kolářová
Místopředseda představenstva:	Ing. Pavel Mothejzík
Člen představenstva:	Bc. Břetislav Chlup
Člen představenstva:	Pavel Tille
Člen představenstva:	Ing. Blanka Fialová
Člen představenstva:	Martin Ponocný
Člen představenstva:	Ing. Bohdan Pánek

<b>Průměrný počet zaměstnanců během účetního období</b>	<b>32</b>
- z toho řídicích pracovníků	5

	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Osobní náklady za družstvo celkem</b>	30.943.145	33.812.881
- z toho: mzdové náklady	23.218.235	25.445.921
zákonné sociální pojištění	5.401.605	5.863.468
náklady na stravenky a ostat. soc. náklady	522.126	555.639
odměny statutárních orgánů	1.801.179	1.947.853

	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Ostatní plnění vedoucím pracovníkům</b>		
- 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	56.964	56.964

<b>Ostatní sociální pojištění za zaměstnance</b>		
- životní pojištění a penzijní připojištění	641.267	703.075

## **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 dalších letech prostřednictvím ČS, a.s. nakoupila cenné papíry držené do splatnosti v hodnotě 43 723 467 Kč k 31. 12. 2022. Dluhopisy držené do splatnosti se splatností nad 1 rok jsou vedeny jako dlouhodobý finanční majetek. Celkový stav k 31. 12. 2022 je 48 723 467 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 je přihlášena 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

	2021	2022
<b>Úvěry poskytnuté na družstevní výstavbu</b>		
jištěné zástavním právem pro MF ČR		
účet 461 35	19.174.115	15.452.713
<b>Úvěry poskytnuté na opravy a investice bytových domů</b>		
zajištěny smluvním zástavním právem		
účet 461 11	32.767.248	26.304.208

### Přehled dlouhodobých úvěrů k 31.12.2022

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.151	11/2012	25.10.2027	15 let
s.182	1/2015	23.11.2026	12 let
s.183	1/2014	20.10.2028	15 let
s.191	6/2022	20.07.2032	10 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.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.620	04/2009	25.03.2024	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.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.769	12/2022	21.12.2037	15 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.797	1/2016	19.06.2028	12 let

<b>Dotace na úroky k úvěrům</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
je poskytnuta z programu Panel		
účet 346 10	1.561.138	861.087

<b>Dotace ze státního rozpočtu</b>		
dotace na vzdělávání zaměstnanců,		
příspěvek „antivirus“		
účet 346 20	180.615	210.698

#### Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek

##### 2021

<u>účet</u>	<u>název</u>	<u>pořizovací cena</u>	<u>oprávky</u>
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	

##### 2022

<u>účet</u>	<u>název</u>	<u>pořizovací cena</u>	<u>oprávky</u>
013 11,073 11	software	2.899.962	2.771.433
010 10,20, 070 10,20	DNM	309.735	286.424
021 10,081 10	budovy odpis.	58.794.430	28.694.524
021 20	budovy družst.	749.181.784	
022 20,082 20	přístroje	5.759.510	5.397.179
022 30,082 30	zařízení	992.414	939.480
022 31,082 31	počítače	1.522.666	1.401.334
022 40,082 40	dopr. prostředky	3.030.565	2.695.849
022 50,082 50	inventář	47.900	47.900
022 60,70,80, 082 60,70,80	DHM	7.536.663	6.899.649
031 10,20,30	pozemky	12.830.628	

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

účet		účetní hodnota
021 10	budovy odpisované	58.794.430
021 20	budovy družstevní	749.181.784

účet	současné ocenění majetku pro pojištění	
021 10	budovy odpisované	57.500.000
021 20	budovy družstevní	6.757.316.000

**Finanční majetek****Dlouhodobý**

účet		2021	2022
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	2.921.854
065 08	CP-RegioJet-3522203 AÚV (ČS)	- 4.147	0
065 11	CP-St. dluhopis GZGB 0,45/2023	0	30.801.614

**Krátkodobý**

účet		2021	2022
253 16	CP-ČSOB CZ8474590	57.260.264	58.210.627
253 18	CP-ČSOB CZ2005275	2.490.600	0
253 20	CP-ČS CZ8474541	4.985.775	4.750.988
253 22	CP-ČS CZ8473477	6.653.436	6.678.328
253 23	CP-ČS CZ8473469	7.741.621	5.112.030
253 25	CP-ČS CZ1004105	15.576.260	15.425.290
253 33	CP-ČS CZ8475209	1.155.871	2.309.768
253 34	CP-ČS CZ1004469	2.083.570	1.992.030
253 35	CP-ČS CZ1003123	10.383.984	10.297.967
253 36	CP-ČS CZ8473188	1.676.342	1.745.224
253 37	CP-ČS CZ1004253	971.250	928.250
253 38	CP-ČS CZ1005870	9.392.500	10.980.000
253 39	CP-ČS CZ1006167	1.363.200	1.355.618
253 40	CP-ČS CZ1005946	2.979.148	0
253 41	CP-ČS ATA1YSH5	0	1.063.033
253 42	CP-ČS CZ1006506	0	1.021.835
253 60	CP-ČSOB CZ2006000	3.289.110	3.291.453

účet		2021	2022
256 01	Směnka-CP do1 roku držené do sp.	20.299.178	20.299.178
256 02	CP-dluhopis CZ1005946 do spl.	49.594.579	0
256 03	CP-dluhopis CZ1005946 AÚV do spl.	33.836	0

<b>Akcie</b>			
<b>účet</b>		<b>2021</b>	<b>2022</b>
063 03	Real.CP apod.-AKCIE-do20 % vč.	29.787.638	29.787.638

#### **Opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku**

<b>účet</b>		<b>2021</b>	<b>2022</b>
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**

		<b>2021</b>	<b>2022</b>
Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti		1.889.977	2.377.935
<b>účet</b>			
311 10	Odběratelé	7.136	0
311 20	Zúčt. úhr.za užívání bytu, dluh nad 5 tis. Kč sestava BE	1.598.114	2.105.125
311 30	Nebytové prostory	70.999	7056
311 51	Členský roční příspěvek	60.421	115.501
311 60	Pohledávky v insolvenční	88.558	97.432
378 32	Pohledávky ostatní	62.579	0
378 60	Právní – ostatní	2.170	52.821

#### **Opravné položky k pohledávkám**

<b>účet</b>		
391 10	OP k pohledávkám v insolvenční	315.840

Opravná položka k pohledávkám je stanovena kvalifikovaným odhadem právního oddělení.

391 20	OP nevybrané penále	2.345.640
	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
- příděl a tvorba fondů ze zisku

## **Základní kapitál**

Změnou zákona o obchodních korporacích došlo ke sloučení základního kapitálu.

	<b>2021</b>	<b>2022</b>
- ZČV členů	6.976.000	6.667.000

## **Rezervy na splátky anuit**

- stav k 1. 1.	1.117.007	1.144.082
- stav k 31. 12.	1.144.082	1.150.638

## **Významné provozní výnosy**

	<b>2021</b>	<b>2022</b>
- příspěvek na správu	10.446.937	10.654.185
- poplatky za převody, úkony v pokladně	1.808.514	1.471.678
- poplatky za pronájmy	4.429.478	5.216.338
- poplatky za správu SVJ	7.676.680	8.870.732

## **Významné události, které nastaly po datu účetní závěrky**

Od data účetní závěrky do doby sestavení přílohy k účetní závěrce za rok 2022 nedošlo k žádným významným událostem.

## **Ostatní informace k účetní závěrce**

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

Odměna auditora za provedení auditu 2022 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 2022 byla sjednána v celkové výši 40.000 Kč. Dodavatel je neplátce DPH.

# Usnesení Shromáždění delegátů

## Usnesení SD z 26. 5. 2022

### A. Shromáždění delegátů bere na vědomí

1. Plnění usnesení shromáždění delegátů z 25. 11. 2021.
2. Zprávu předsedkyně představenstva Žanety Kolářové o činnosti družstva za rok 2021.

### B. Shromáždění delegátů schvaluje

1. Zprávu mandátové komise.
2. Zprávu o činnosti představenstva za období od 25. 11. 2021 do 26. 5. 2022.
3. Zprávu o činnosti kontrolní komise za období od 25. 11. 2021 do 26. 5. 2022.
4. Výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2021 a řádnou účetní závěrku roku 2021.
5. Rozdělení a užití zisku za rok 2021 ve výši 5 097 984 Kč a celkovou tvorbu nerozděleného zisku předchozích let ve výši 2 900 717 Kč.

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

### 6. Rozpočtovou změnu roku 2022:

990 správa družstva	účet	rozpočtovaná částka v tis. Kč
spotřeba energie	502	500
mzdové prostředky	521	14 960
zákonné soc. a zdrav. pojištění	524	5 236
pojištění a ost. náklady, neupl. DPH	548	860
úroky z úložek	662	1 500

Celkem změna rozpočtu pro rok 2022 činí nárůst v nákladech o 632 tis. Kč a nárůst ve výnosech o 750 tis. Kč.

### C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu

1. Provést rozdělení zisku roku 2021 ve výši 2 811 794 Kč podle schváleného klíče do 30. 6. 2022 jednotlivým samosprávám do fondu bytového hospodářství.
2. Prostřednictvím Zpravodaje a internetových stránek družstva informovat členy družstva o průběhu SD a zveřejnit usnesení SD.



## **Usnesení SD z 24. 11. 2022**

### **A. Shromáždění delegátů bere na vědomí:**

Plnění usnesení shromáždění delegátů z 26. 5. 2022.

### **B. Shromáždění delegátů schvaluje:**

1. Zprávu mandátové komise.
2. Zprávu o činnosti představenstva a o činnosti družstva za období od 26. 5. 2022 do 24. 11. 2022.
3. Zprávu kontrolní komise za období od 26. 5. 2022 do 24. 11. 2022.
4. Rozpočet družstva OSBD Česká Lípa pro rok 2023 v předloženém znění.
5. Poplatek na správu družstva pro členy nájemce ve výši 165 Kč za měsíc/byt, pro vlastníky členy ve výši 183 Kč za měsíc/byt a vlastníky nečleny ve výši 221 Kč včetně DPH s platností od 1. 1. 2023.
6. Navýšení ceníku úkonů prováděných družstvem v předloženém znění s platností od 1. 1. 2023.
7. Dle článku III., odst. 2 směrnice pro odměňování volených a poradních orgánů odměnu pro členy výborů samospráv a pověřené předsedy v minimální výši 60 Kč na byt a měsíc s platností od 1. 1. 2023.

### **C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu:**

1. Prostřednictvím Zpravodaje informovat členy družstva o průběhu SD.

## 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 31.12.2022

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



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

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

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva **Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa** („Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2022 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 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.**

### **Základ pro výrok**

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

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

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

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

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

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

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

#### ***Odpovědnost představenstva a kontrolní komise Družstva za účetní závěrku***

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

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

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

#### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

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

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

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

Datum zprávy auditora: 27. dubna 2023

LN - AUDIT s.r.o.  
Na Valích 510, 440 01 Louny  
IČO: 25408232  
přiznání KČR 2113

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](mailto:info@osbd.cz)  
[www.osbd.cz](http://www.osbd.cz)

© OSBD Česká Lípa 2023. Všechna práva vyhrazena