



Výroční zpráva 2015



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

Obsah:

Úvodní slovo předsedy představenstva

Profil OSBD Česká Lípa a předmět činnosti

Základní informace – rozmístění domů OSBD Česká Lípa, počty bytů v jednotlivých lokalitách, členská základna, přehled objektů ve vlastnictví a správě družstva, správa pro cizí subjekty.

Organizační struktura – schematické znázornění – volené orgány a správa družstva.

Volené orgány družstva – jmenný seznam členů představenstva a kontrolní komise, shromáždění delegátů (SD), činnost představenstva, činnost kontrolní komise (KK).

Správa družstva – schéma vedení správy, zpráva o činnosti jednotlivých úseků za rok 2015, požární ochrana, pojistné události v roce 2015, vyřizování stížností a žádostí, zaměstnanecká politika.

Hospodaření družstva za rok 2015

Záměry družstva v roce 2016

Zpráva kontrolní komise

Výrok auditora

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

Usnesení SD konaných v roce 2015

Úvodní slovo předsedy představenstva

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

Předkládáme vám výroční zprávu s výsledky hospodaření Okresního stavebního bytového družstva Česká Lípa za rok 2015 a za dva předchozí roky. Součástí výroční zprávy jsou i přehledně zpracované informace o našem družstvu, o jeho vnitřní struktuře, o jeho činnosti v uplynulém roce a výhledu do dalšího období.

V roce 2015 proběhly řádné volby představenstva a kontrolní komise. V obou orgánech došlo k částečné obměně v jejich složení a oba orgány bez problémů dále plní svoje povinnosti, tak jak jim ukládají stanovy.

Na podzimním shromáždění delegátů družstva v roce 2014 byla schválena možnost investovat volné finanční prostředky družstva do výše 70% jejich nejnižšího objemu v daném roce jako velmi bezpečné investice s malou mírou rizika prostřednictvím správy aktiv. V roce 2015 tak bytové družstvo přesunulo značnou část volných finančních prostředků do nových produktů a z větší části opustilo doposud používané termínované vklady.

Výsledek hospodaření roku 2015 je opět přebytkový a největší podíl na něm mají vnitrodružstevní půjčky, které jsou stabilním finančním nástrojem při modernizaci bytových domů. Výsledek je cenný, protože do našeho hospodaření negativně promlouvají stále nižší výnosy z uložených volných finančních prostředků a ztráta možnosti účtovat penále za opožděné platby nájmu tak, jako v minulých letech. Družstvo však každý rok navyšuje, i když jen o malou částku, správní poplatek.

Velké opravy bytových domů nedosáhly již takového počtu jako v roce 2014, ale i tak družstvo připravovalo a organizovalo zateplení poměrně velkého počtu domů. Kromě „venkovských“ malobytových domů jsou opravy stále nejvíce financovány vlastními prostředky samospráv a vnitrodružstevními půjčkami.

Naše družstvo chce stále poskytovat kvalitní správu pro své domy i pro společenství vlastníků. Vzhledem k tomu, že družstvo stále přibírá do správy další domy, mohu říci, že se nám tato strategie daří. Organizačními změnami se podařilo navýšit produktivitu práce, takže při stejném počtu zaměstnanců zvládáme spravovat stále více domů. Úvodní slovo uzavírám konstatováním, že rok 2015 byl pro nás úspěšný a doufám, že s námi byli spokojeni i naši klienti.

RNDr. Jiří Bárta
předseda představenstva

Profil OSBD Česká Lípa

Název firmy: **Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa**
Označení firmy: **OSBD Česká Lípa**
Právní forma: **bytové družstvo**
Adresa: **Barvířská 738**
470 01 Česká Lípa tel.: **487 809 811**
e-mail: **info@osbd.cz**
www: **<http://www.osbd.cz>**

Zapsané do obchodního rejstříku: Krajský soud Ústí nad Labem, odd. DrXXVI, vložka 320

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

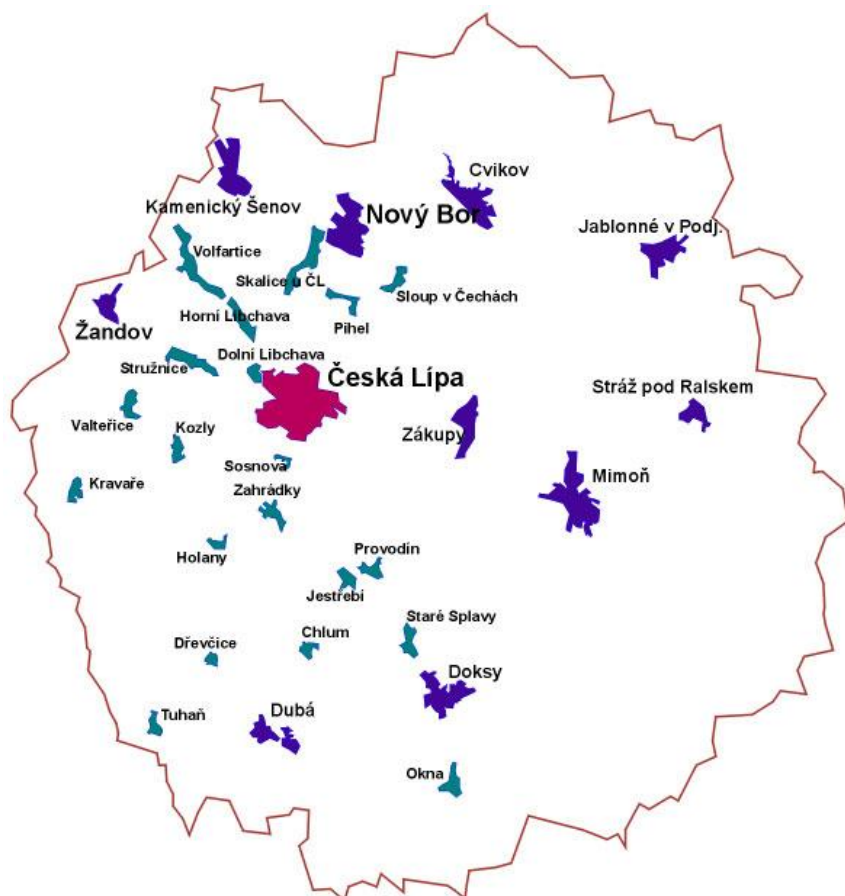
Předmět činnosti

Předmětem činnosti je především komplexní správa a údržba nemovitostí. Družstvo zajišťuje provoz bytových a nebytových objektů ve svém vlastnictví i ve vlastnictví jiných osob. Svou činností zabezpečuje služby spojené s užíváním domů, bytů, nebytových prostor a garáží. Provádí údržbu, opravy, modernizace i rekonstrukce společných částí domů, nebytových prostor a garáží. Vedle toho má živnostenská oprávnění na výrobu a rozvod tepelné energie, s instalovaným výkonem nad 50 kW a nepodléhající licenci. Dále na činnost účetních poradců a vedení účetnictví. Rovněž má živnostenské oprávnění na provádění revizí a zkoušek vyhrazených plynových zařízení. Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů, pokud k jejich vykonávání získá příslušné oprávnění a neohrozí tím uspokojování bytových potřeb svých členů.

- Okresní stavební bytové družstvo bylo založeno na ustavující schůzi již 20. 12. 1973 a integrací všech malých družstev vzniklo na přelomu let 1980/81 velké družstvo s celookresní působností.
- Naše družstvo spravuje 9 959 bytů (357 domů) a 119 garáží vestavěných v domech. Jsme největším bytovým družstvem v Libereckém kraji.
- OSBD Česká Lípa má bytový fond rozmístěný v 31 obcích a městech.
- Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem se řídí stanovami družstva, přijatými na shromáždění delegátů dne 29. 11. 2001 novelizovanými dne 23. 11. 2006, 20. 11. 2008, 24. 11. 2011 a 21. 11. 2013.
- Družstvo je právnickou osobou. Statutárním orgánem družstva je 7 členné představenstvo. Nejvyšším orgánem je shromáždění delegátů.
- Pro zvýšení informovanosti svých členů vydáváme a rozesíláme zdarma jednou za tři měsíce Zpravodaj OSBD Česká Lípa. Další informace najdete na našich internetových stránkách www.osbd.cz.
- OSBD Česká Lípa je aktivním členem Svazu českých a moravských bytových družstev a úzce spolupracuje s regionálními orgány státní správy a samosprávy.

ZÁKLADNÍ INFORMACE

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



Obec	Počet bytů
Česká Lípa	5941
Nový Bor	1140
K. Šenov	396
Stráž p. R.	320
Doksy	219
Cvikov	234
Mimoň	223
Jablonné v P.	138
Dubá	85
Zákupy	72
Žandov	72
Zahrádky	49
Stružnice	39
Sosnová	36
Jestřebí	34
Tuhaň	28
Okna	28
Holany	24
Dřevčice	24
Pihel	23
Chlum	20
Sloup v Č.	20
Kravaře	18
Skalice u ČL	12
H. Libchava	10
D. Libchava	9
Provodín	8
Valteřice	8
Staré Splavy	6
Kozly	4
Volfartice	4

Přehled spravovaných objektů

Počet bytů ve správě	Počet bytů ve vlastnictví OSBD	Počet spravovaných bytů vlastníků	Počet spravovaných garáží	Počet garáží ve vlastnictví
9 959	5 614	4 345	119	65

Počet domů ve správě celkem k 31. 12. 2015: **357**, z toho **260** družstevních a **97** cizích.

Členská základna

Počet členů	8 326
Počet členů vlastníků	2 588
Počet vlastníků nečlenů v BD	200
Počet nečlenů vlast. v SV	1 306
Počet nově přijatých členů	10
Zánik členství dohodou	91
Zánik členství vystoupením	72
Zánik členství vyloučením	17

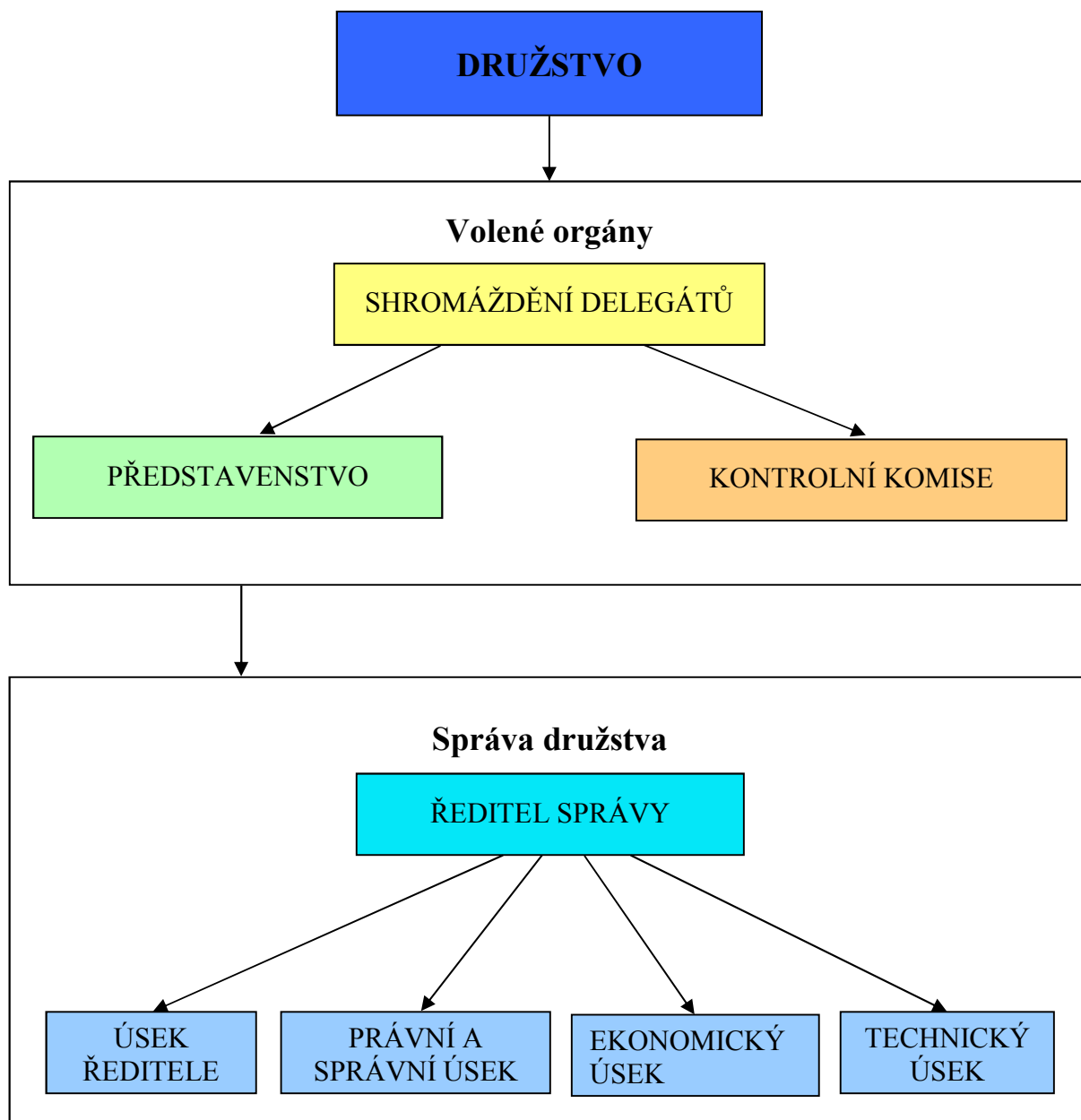
Počet SV (společenství vlastníků) s právní subjektivitou ve správě OSBD Česká Lípa ke konci roku 2015

SV vlastní (vzniklá z domů OSBD)		SV cizí	
72 domů	1 224 bytů	25 domů	694 bytů

Pozn.: V SV, která vznikla převodem družstevních bytových jednotek do vlastnictví členů, tj. 72 s počtem 1224 bytů je 134 bytů ve vlastnictví OSBD Česká Lípa.

Ve správě máme malé domy se 4 byty, kde jsou všichni vlastníci, ale nevzniklo tam SV: převodem z OSBD Česká Lípa: domů 13, bytů 52; 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 239 samospráv (k 31. 12. 2015).
- 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	RNDr. Jiří Bárta
Místopředseda	Petr Murka
Členové	Bc. Břetislav Chlup
	Žaneta Kolářová
	Pavel Tille
	Michaela Uhlířová
	Ing. Pavel Mothejzík

Členové kontrolní komise

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

Činnost Shromáždění delegátů (SD) v roce 2015

V roce 2015 se konala jako již tradičně dvě shromáždění delegátů. Jarní shromáždění delegátů proběhlo dne 28. 5. 2015 v sále hotelu Merkur v České Lípě. Hlavním bodem jednání jarního shromáždění delegátů bylo seznámení se s výroční zprávou za předchozí rok 2014. Součástí výroční zprávy byl návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2014. Významnou částí jarního shromáždění delegátů byly řádné volby do představenstva a kontrolní komise. V obou orgánech družstva došlo k částečné obměně. Nové složení je jmenovitě uvedeno v jiné části výroční zprávy. Podzimní shromáždění delegátů se opět konalo v hotelu Merkur v České Lípě dne 26. 11. 2015. Jako už tradičně byl na programu jednání podzimního SD rozpočet družstva na následující rok, tj. na rok 2016. Rozpočet na rok 2016 byl sestaven s důrazem na maximální úspory nákladů, neboť bude problematické naplnit plánované výnosy z penále i z úroků na spořicíh účtech v bankách. V návaznosti na novou vyhlášku 269/2015 Sb., předložilo představenstvo delegátům, ke schválení, novelu směrnice o nájemném a rozúčtování služeb.

Činnost představenstva v roce 2015

V roce 2015 zasedalo představenstvo v těchto termínech: 27. 1. 2015, 26. 2. 2015, 31. 3. 2015, 28. 4. 2015 a 26. 5. 2015. Nové představenstvo pak zasedalo v těchto termínech: 28. 5. 2015, 23. 6. 2015, 27. 8. 2015, 30. 9. 2015, 27. 10. 2015, 25. 11. 2015 a 22. 12. 2015. Účast členů představenstva na zasedáních dosahuje téměř 100%.

Představenstvo na každém zasedání schvaluje bytové záležitosti, které připravuje bytové oddělení ve spolupráci s místopředsedou představenstva panem Murkou. Jedná se o přijímání nových členů, ukončování členství dohodou, podnájem bytů, návrhy na vypořádání rozvedených manželů a přidělování bytů vyklizených exekucí a vylučování členů, kteří dluží více nájmu.

Představenstvo ve 2. pololetí 2015 ustanovilo výběrovou komisi na nového ředitele správy družstva. Komise doporučila za nového ředitele Ing. Petra Mertina a představenstvo tento návrh schválilo na svém zasedání dne 25. 11. 2015.

V ekonomické oblasti představenstvo řeší všechny ekonomické záležitosti. Jednou za čtvrt roku projednává přehled dluhů na nájmu, čerpání rozpočtu volených orgánů a čerpání rozpočtu mezd na středisku správy. Projednalo a schválilo závěrku roku 2014, návrh na rozdělení hospodářského výsledku a návrh na stanovení zálohových plateb na poskytované služby. Před podzimním shromážděním delegátů schvaluje představenstvo návrh rozpočtu družstva a pravidelně vyhodnocuje stav volných finančních prostředků družstva a návrhy na jejich zhodnocování.

Podle mandátu shromáždění delegátů z listopadu 2014 schválilo představenstvo smlouvy na správu aktiv a to na částku 60 mil. Kč u České spořitelny a stejnou částku u ČSOB. Za další volné prostředky byly nakoupeny dluhopisy a hypoteční zástavní listy.

Hodnotící komise zpracovala před každým zasedáním žádosti o prominutí penále, žádosti o obnovení nájemní smlouvy a obsazování nebytových prostor družstva a předkládala představenstvu návrhy na jejich vyřízení.

Redakční rada připravila vydání čtyř čísel Zpravodaje OSBD Česká Lípa.

Na jednáních představenstva se pravidelně zúčastňují dva členové kontrolní komise, kteří přinášejí výsledky kontrol k projednání představenstvu a ředitel družstva, který rovněž předkládá k projednání a ke schválení další záležitosti. Součástí činnosti představenstva je pravidelně také příprava jarního a podzimního shromáždění delegátů.

Kromě zasedání se členové představenstva také zúčastňují na členských schůzích samospráv, případně je přímo svolávají a řídí.

Činnost kontrolní komise (KK) v roce 2015

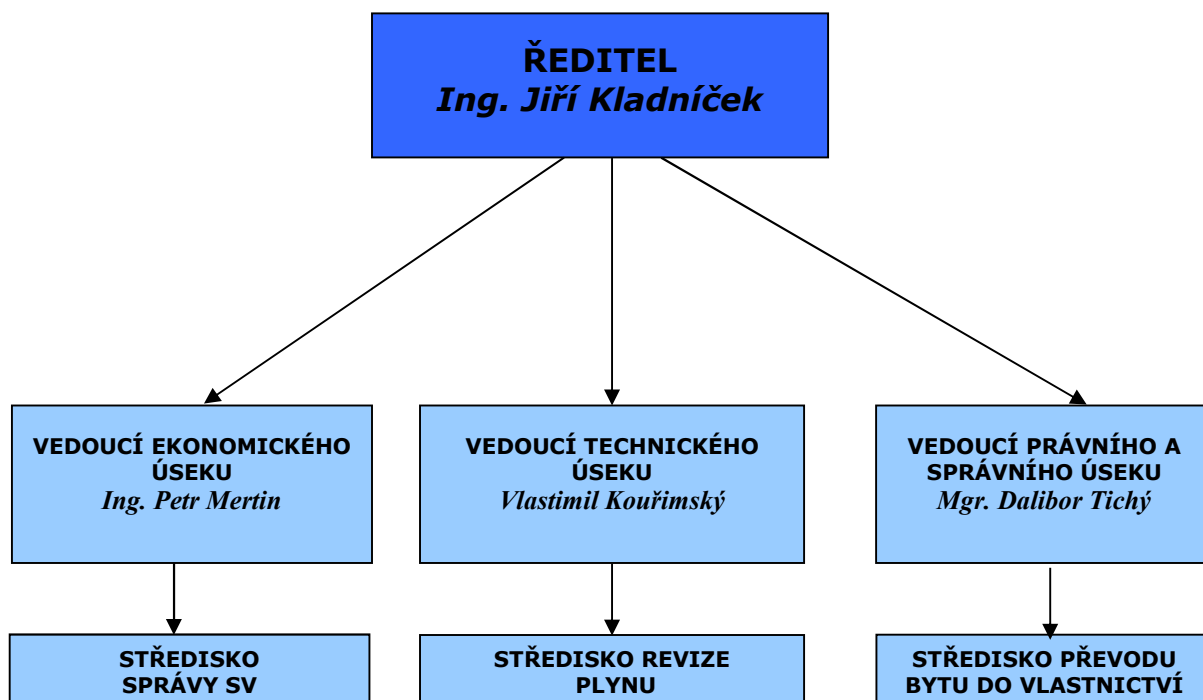
V roce 2015 došlo ke změně ve složení KK, kdy Jiří Doutnáč odstoupil z funkce člena KK. Na jeho místo nastoupila Mgr. Světlana Pilařová, do té doby náhradník.

V tomto roce KK uskutečnila 10 zasedání, která proběhla na základě schváleného plánu. Dva zástupci KK se pravidelně zúčastňovali jednání představenstva. Účast na velkých výběrových řízeních byla zastoupena místopředsedou KK p. Zbyňkem Zoubkem. Hlavní inventarizační komise (HIK) byla zastoupena členkou KK paní Janou Lohrovou. Ve své činnosti se komise řídila plánem práce na příslušné období, který připravuje vždy na jedno pololetí. V hodnoceném období KK provedla 10 kontrol, které zaměřila na jednotlivé oblasti činnosti družstva. Výsledky kontrol a doporučení KK byly průběžně předávány k projednání představenstvu.

V rámci zaktivování nefunkčních samospráv se pověřením členové KK, spolu se zástupci představenstva, zúčastnili členských schůzí na 2 samosprávách. Na základě pozvání předsedů samospráv se předsedkyně KK zúčastnila členských a výborových schůzí na 5 samosprávách. V roce 2015 kontrolní komise neobdržela žádnou stížnost.

Správa družstva

Správu družstva tvoří 34 zaměstnanců v pracovním poměru. Organizačně je rozdělena na 3 základní úseky. V čele každého úseku je vedoucí, kteří spolu s ředitelem tvoří vedení správy družstva. Správa družstva provádí výkon a vedení odborných agend souvisejících s provozem, opravami a modernizacemi bytových a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva i ve vlastnictví jiných osob. Činnost správy zahrnuje služby v oblasti technické, ekonomické, právní a organizační. Ředitel správy družstva je vedoucím pracovníkem družstva a je rovněž prokuristou. Řídí a organizuje jeho běžnou činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovních a ostatních obecně závazných právních předpisů. Od roku 2016 dochází k organizačním změnám na ekonomickém úseku. Ekonomický úsek je rozdělen na dvě účtárny. Každá má svou vedoucí. Z ekonomického úseku byl vyčleněn správce IT, který nově podléhá přímo řediteli.



Zpráva o činnosti družstva

Rok 2015 byl pro naše družstvo rokem volebním. Na jarním shromáždění delegátů proběhly volby do vrcholných orgánů družstva. Delegáti zvolili na 5 let členy představenstva a kontrolní komise. Také nás v tomto roce čekaly personální změny. Ty byly iniciovány odchody do důchodů. V průběhu roku jsme přijali nového revizního technika plynu. Na konci roku 2015 skončil pracovní poměr paní Holé, která pracovala na družstvu od svého mládí. Svojí svědomitou prací na ekonomickém úseku přispěla k chodu celého družstva. Na konci roku došlo také ke změně na postu ředitele družstva. Ve druhé polovině roku proběhlo výběrové řízení na nového ředitele správy družstva. S odchodem do důchodu Ing. Jiří Kladrník, předal svou funkci svému dlouholetému zástupci a vedoucímu ekonomického úseku.

Družstvo v průběhu roku zajišťovalo celkem spolehlivě veškeré služby spojené s bydlením jak pro družstevní domy, tak domy ve správě. Správní poplatek činil pro členy družstva 115 Kč/byt a měsíc, pro členy družstva vlastníky potom 135 Kč/byt a měsíc. Pro SV s právní subjektivitou jsme vykonávali komplexní správu na základě mandátní smlouvy za 169 Kč/měsíc/byt včetně DPH. V rámci porovnání výše správního poplatku s jinými srovnatelnými družstvy v celém severočeském regionu patří náš správní poplatek stále k těm nejnižším. Vůči všem partnerům a dodavatelům prací plnilo družstvo své závazky a nikde nebylo v prodlení.

S účinností od 1. ledna 2016 vstoupila v platnost nová vyhláška 269/2015 Sb. upravující rozúčtování tepla a teplé vody. V návaznosti na to jsme na podzimním SD 2015 schválili úpravu směrnice o nájemném a předpisu úhrad pro vlastníky včetně rozúčtování. Tato změna se projeví při vyúčtování za rok 2016 tedy na jaře roku 2017. Vedení družstva se touto změnou zabývalo a v návaznosti na to, upravilo zálohové platby již od ledna 2016. Hlavní důraz byl kladen na to, aby z důvodu legislativních změny nevznikly některým našim klientům nedoplatky na teple.

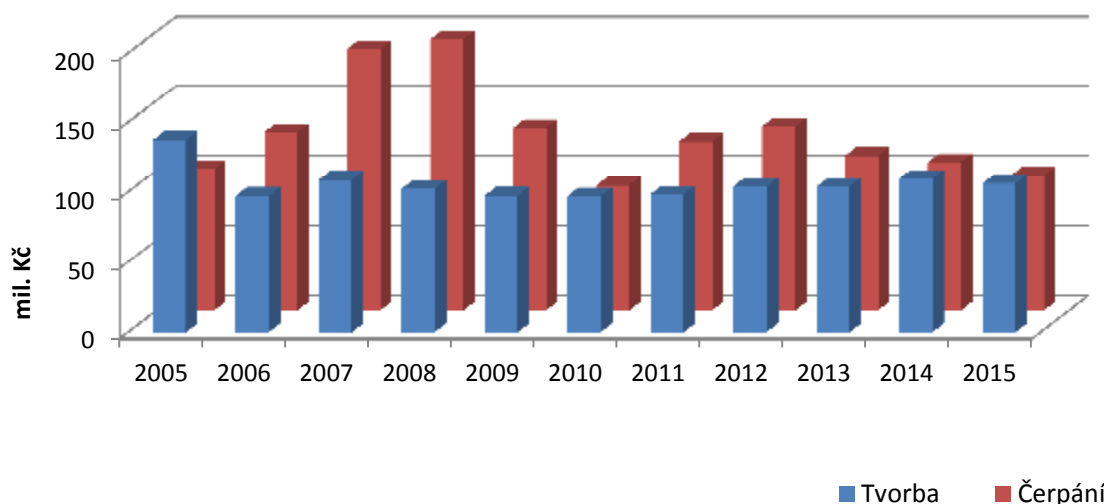
Lze konstatovat, že se nám podařilo úspěšně rokem projít jak po stránce hospodářské, tak po stránce organizační.

Technický úsek

Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI)

Za rok 2015 byly do DZOI na m² vytvořeny prostředky v celkové výši 106 261 380 Kč, celkové čerpání z DZOI na m² bylo 96 381 141 Kč. Trend snižování tvorby i čerpání je nejvíce způsoben vznikem společenství vlastníků z družstevních domů, čímž se snižuje počet těch, kteří přispívají a zároveň i čerpají z tohoto fondu. V následující grafické dokumentaci je uveden celkový přehled čerpání a tvorby DZOI na m².

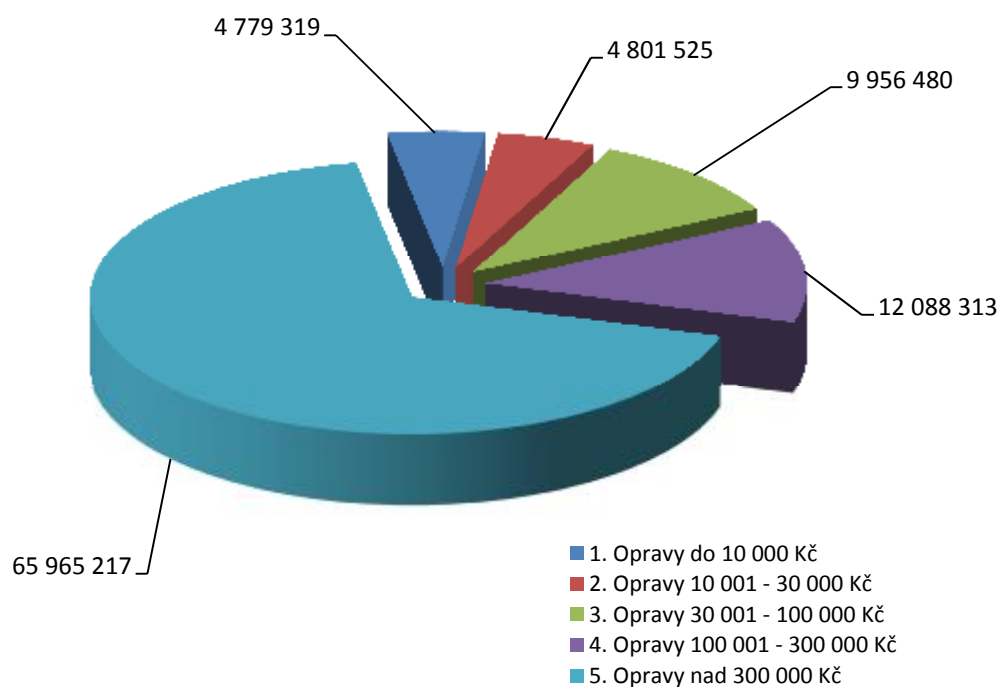
Porovnání čerpání a tvorby DZOI v letech 2005 -2015



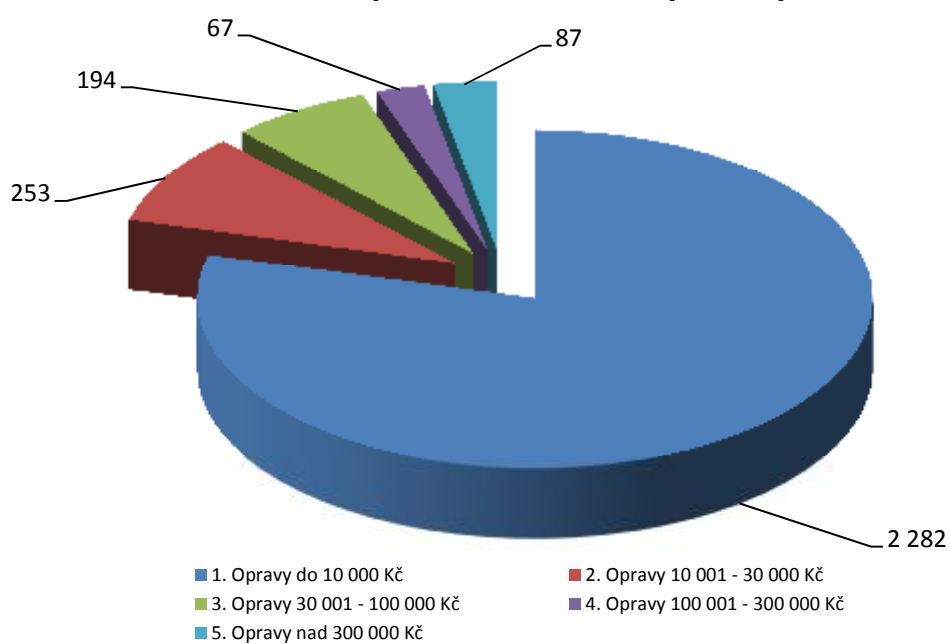
Po odfiltrování všech akcí, které nesouvisely s opravami společných částí domů (montáže E–ITN, drobné nákupy, veškeré revize a následné opravy, dohody, posudky, deratizace, akontace půjček a úvěrů, projekty, stavební dozory apod.), byla celková výše oprav, hrazených z DZOI 97 590 852 Kč, počet oprav byl 2 883. Čerpání DZOI na „čisté“ opravy je vyšší než celkové čerpání z důvodu příspěvků do DZOI ve formě mimořádného splacení půjček, různých dobropisů či slev v celkové výši téměř 2 mil. Kč.

Dále následuje grafický přehled provedených oprav na domech podle jejich rozdělení co do počtu a výše nákladu, dále pak podle typů oprav a přehled firem, které se na opravách co do počtu nejvíce podílely.

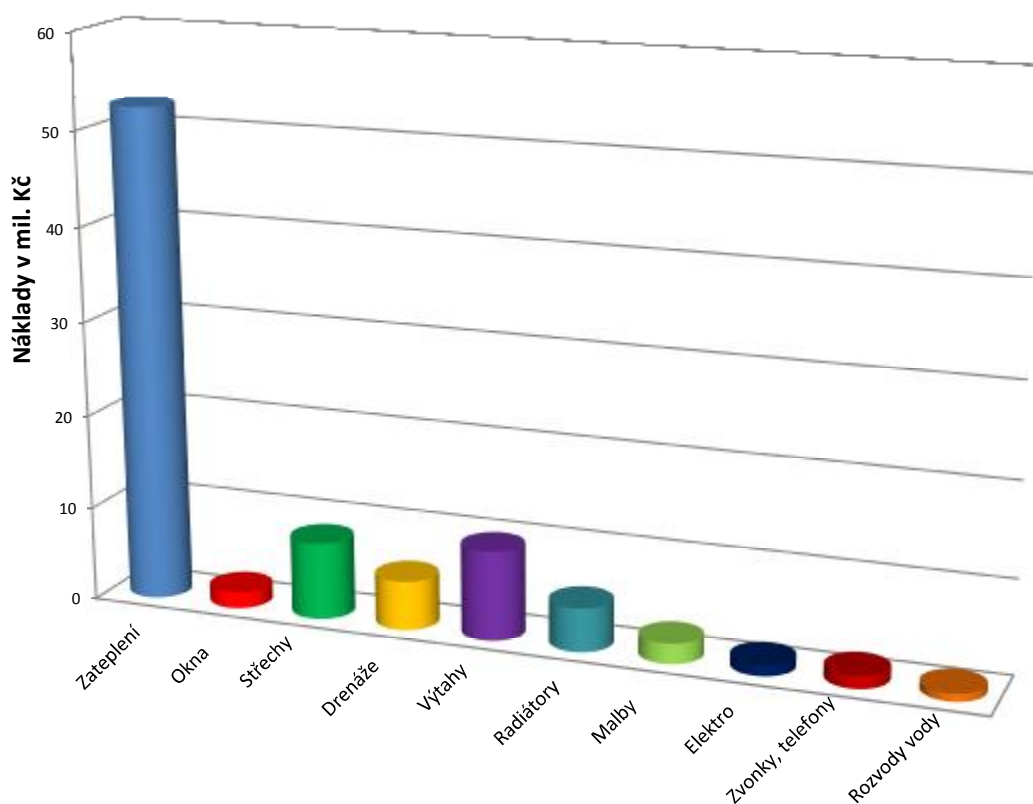
Rozdělení oprav roku 2015 podle výše čerpání



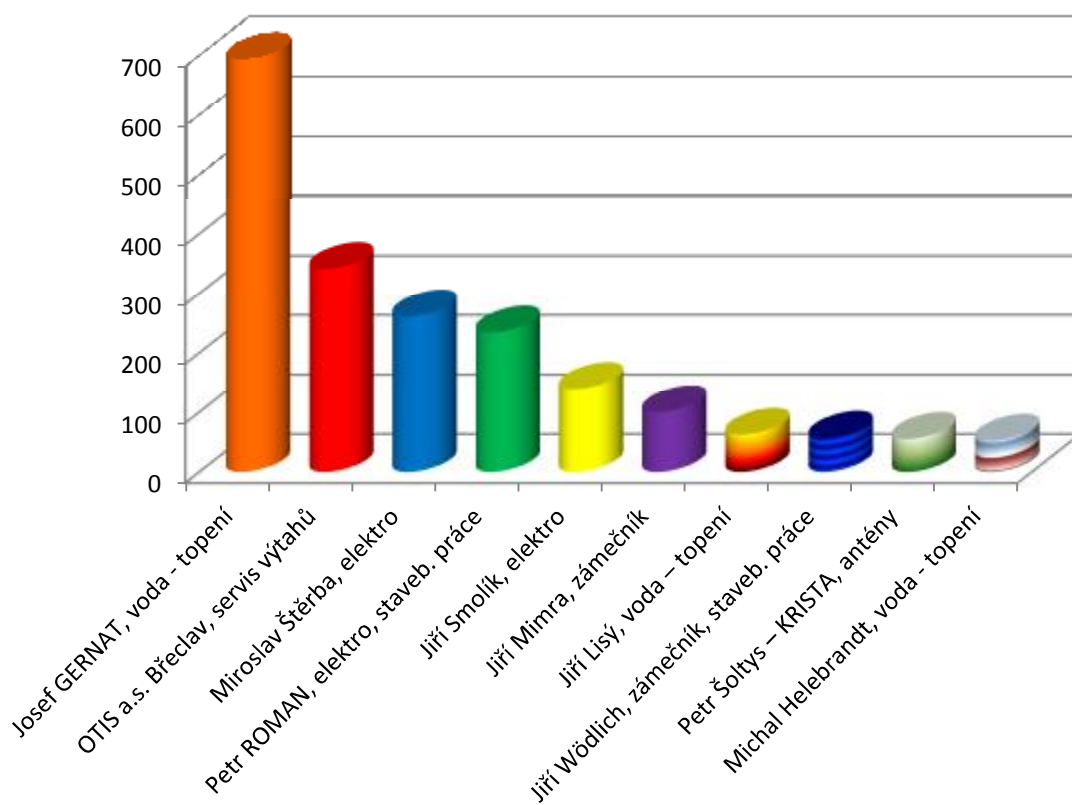
Rozdělení oprav v roce 2015 podle počtu



Výše čerpání DZOI za jednotlivé druhy oprav v roce 2015



Pořadí firem podle počtu akcí v roce 2015



U četnosti akcí nedochází k velkým výkyvům, je to zřejmě dáno charakterem poptávky po jejich práci (drobné opravy), která nepodléhá žádným trendům. Firmy se v podstatě s malými výjimkami stále opakují.

Celkem v roce 2015 pro OSBD Česká Lípa pracovalo 277 různých dodavatelů a prodejců.

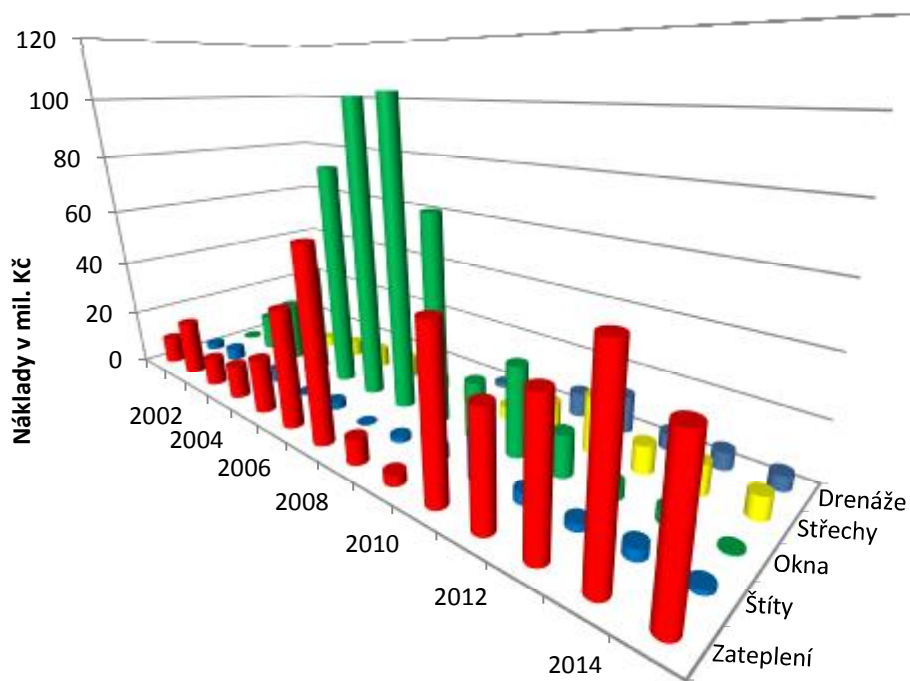
V roce 2015 pokračoval trend zvýšeného zájmu o zateplení domů. U většiny velkých oprav (zateplení, generální opravy střech, hydroizolace domů) je financování zajišťováno i z půjček či úvěrů, nejsou tedy plně vidět v čerpání DZOI, přesto tvoří výraznou část čerpání tohoto fondu. Díky pokračující třetí etapě modernizace výtahů (nezděné šachty, výtahové dveře a uzávěry) je náklad za opravy výtahů vyšší než jiné roky.

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

Rok Celkem	Zateplení		Štíty		Okna		Zateplené střechy		Drenáže	
	počet	náklad	počet	náklad	počet	náklad	počet	náklad	počet	náklad
2002	10	9,73	6	2,32	1	0,65	6	2,66		
2003	10	19,84	12	4,47	8	13,28	6	3,47		
2004	5	10,26	8	4,29	21	22,10	6	3,45		
2005	4	12,22	9	5,44	39	38,92	11	5,61		
2006	5	19,17	1	0,57	50	78,44	13	6,90		
2007	9	40,39	4	2,56	74	101,79	11	7,80		
2008	15	64,00	0	0,00	58	103,57	8	4,41		
2009	4	8,42	2	1,64	51	69,74	10	5,37	6	1,40
2010	3	3,86	10	4,20	32	19,06	7	4,24	10	4,12
2011	18	53,60	9	14,58	47	29,76	17	10,96	16	8,07
2012	12	36,23	5	4,02	41	13,73	22	18,60	16	12,46
2013	19	45,17	4	2,4	14	4,97	11	9,07	11	5,32
2014	27	61,81	5	3,78	9	4,22	11	10,04	8	5,79
2015	18	49,03	3	1,47	7	0,6	7	7,6	7	5,13
Celkem	159	433,73	78	51,74	452	500,83	146	100,18	74	42,29

Zdánlivě snižující se počet oprav a jejich náklady nejsou způsobeny menším zájmem domů, ale opět nárůstem počtu vznikajících společenství vlastníků s právní subjektivitou, která jsou sice předmětem správní činnosti družstva, ale nejsou obsažena ve výroční zprávě družstva.

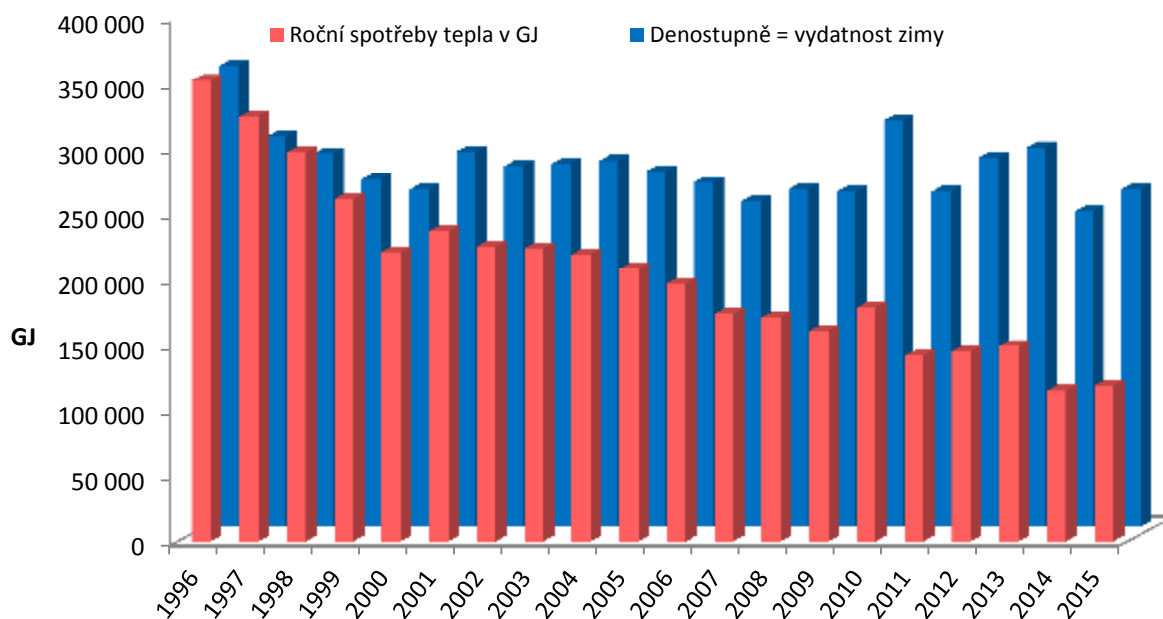
Vývoj celkových nákladů na velké opravy v letech 2002-2015



Spotřeby tepla u domů na centrálním rozvodu tepla

Z hlediska vydatnosti zimy byl rok 2015 opět spíše teplý, i když ne tolik, jako rekordní rok 2014. Od roku 1996, kdy denostupně a spotřeby na družstvu sledujeme, to byl šestý nejteplejší rok a díky dalším zatepleným domům druhý nejnižší spotřebou tepla na vytápění.

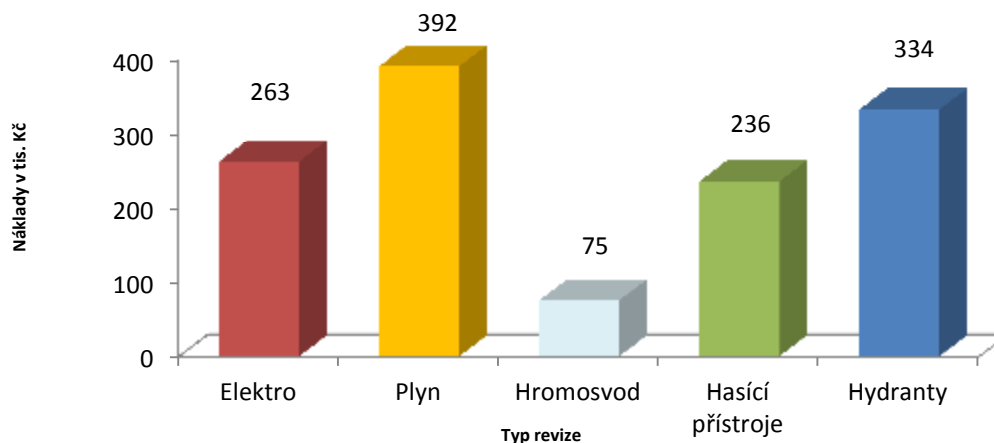
Vývoj spotřeby tepla v GJ v letech 1996 - 2015



Povinné revize

Celkové náklady za povinné revize v roce 2015 činily 1,3 mil. Kč za 834 revizí. V tomto součtu nejsou zahrnuty prohlídky výtahů ani komínů.

Náklady za povinné revize v roce 2015



Ceny tepla v roce 2015

Do našich domů dodává centrální teplo celkem 8 různých dodavatelů, odběr od dvou dodavatelů jsme v roce 2015 ukončili. Ceny jsou samozřejmě závislé na velikosti a hospodárnosti zdroje, druhu paliva a ekonomice samotného dodavatele. Prakticky všichni dodavatelé zachovali či dokonce snížili ceny z minulého roku, důvodem jsou stagnující nebo snižující se ceny energií (plyn, elektřina).

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

Obec	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Odhad 2016
Nový Bor	358	450	477	584	588	595	619	647	613	664	637	655
Česká Lípa	446	508	508	608	611	600	596	684	680	746	739	700
Stráž p. R.	428	511	506	572	594	553	598	640	634	660	649	633
Mimoň	381	389	425	470	504	518	531	556	578	584	591	591
Zákupy	355	410	407	538	602	564	628	651	648	666	693	648
Dubá	322	399	516	582	616	618	591	675	662	673	613	678
Jablonné v Podj.	450	510	574	678	645	693	743	741	748	748	ukončen odběr	
Doksy	482	580	648	830	883	670	654	767	705	804	738	728
Kamenický Šenov	372	419	398	476	536	452	408	508	507	534	469	483
Žandov	428	525	492	652	655	648	703	791	739	746	ukončen odběr	

Centrální zdroje versus vlastní kotelny.

V roce 2015 došlo k avizovanému odpojení 4 domů v Žandově a zbudování vlastních zdrojů. Tyto domy se mezitím staly společenstvími vlastníků a zřídily si dvě plynové kotelny a dva zdroje s tepelnými čerpadly.

Nadále zůstává platné stanovisko družstva, že nechce podporovat a iniciovat hromadná odpojování domů od centrálních zdrojů tepla v lokalitách velkých sídlišť a tam, kde centrální zdroj tepla bez problémů a za odpovídající cenu funguje. Na druhou stranu si uvědomujeme důležitost ekonomické stránky nákladů za topení a ohřev vody a sledujeme bedlivě vývoj cen v jednotlivých lokalitách. V současné době probíhají jednání s vedením Českolipské teplárenské, a.s. o maximální přijatelné ceně tepla pro rok 2016.

K datu 31. 12. 2015 provozuje družstvo 17 vlastních kotelen a 11 dalších v domech společenství vlastníků ve správě družstva.

Průkazy energetické náročnosti budovy (PENB)

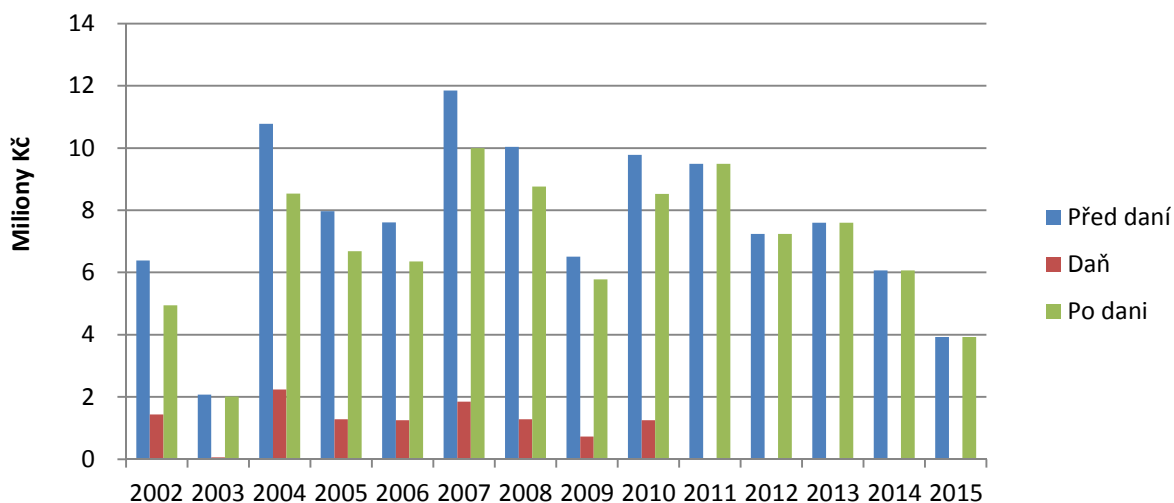
V souladu se zákonem č. 318/2012 Sb. jsme v letech 2014 a 2015 zajistili zpracování PENB pro všechny družstevní domy a pro většinu domů společenství vlastníků v naší správě. Zpracování zajistila společnost STÚ-E s. r. o. Praha. Díky velkému množství průkazů, opakovanosti typů domů a díky nashromážděným podkladům z dob auditů stálo zhotovení 153 průkazů našich družstevních domů 1 067 816 Kč, tzn. průměrnou cenu 6 979 Kč vč. DPH. Ostatní domy měly průkazy zhotovené v rámci projektových dokumentací na velké opravy, zejména zateplování.

Průkazy jsou v papírové podobě uloženy na správě družstva a vyvěšeny na internetových stránkách volně ke stažení. Z důvodu povinnosti poskytnout zájemcům o koupi či nájem bytové jednotky originál nebo ověřenou kopii máme všechny PENB od STÚ-E Praha v elektronicky podepsané verzi, průkazy od ostatních auditorů prostřednictvím Czech POINTu zkonvertujeme do digitálně podepsané verze. Zájemce si tak může nechat vyrobit papírovou ověřenou kopii PENB na každém kontaktním místě Czech POINTu.

Ekonomický úsek

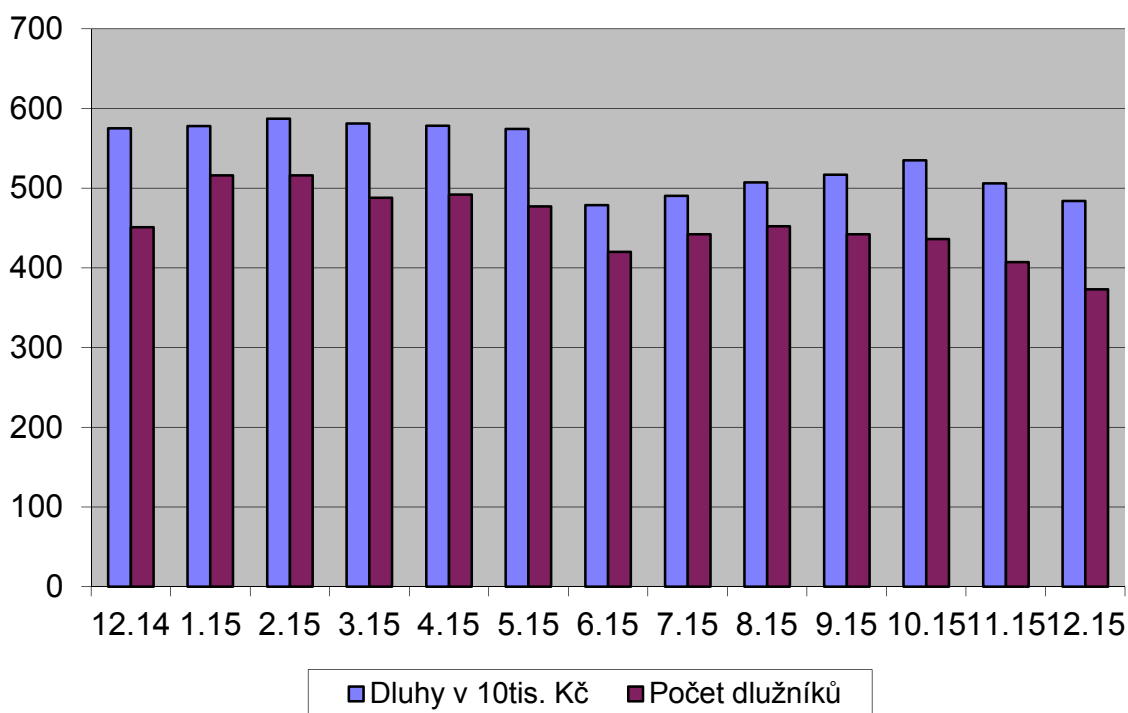
Na grafu vývoje HV od roku 2003 se ukazuje stále klesající trend výše výsledku hospodaření a to již od roku 2011. Hlavní příčinou jsou stále klesající výnosy úložek v bankách a od roku 2014 i významný pokles výběru poplatku z prodlení. Příčinou poklesu výběru penále jsou legislativní změny v úpravě sankcí při neplacení nájmu či předpisu úhrad vlastníka.

Vývoj HV od roku 2002 do roku 2015



Vývoj dluhů i počtu dlužníků v roce 2015 zaznamenal ekonomické oživení v našem regionu. Celkový objem dluhů poklesl a snížil se i počet dlužníků. Následující graf znázorňuje vývoj obou ukazatelů v jednotlivých měsících roku 2015.

Vývoj počtu dlužníků a celkové výše dluhů za 12 měsíců roku 2015



OSBD	Nájemné k	31.12.2014	Nájemné k	31.12.2015	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	56	-7,436	67	-5,767	11	1,669
-2000<=S<-500	33	-42,448	22	-27,484	-11	14,964
-5000<=S<-2000	124	-443,559	108	-387,548	-16	56,011
-15000<=S<5000	147	-1148,596	102	-862,903	-45	285,693
-30000<=S<15000	47	-974,338	39	-783,384	-8	190,954
S<-30000	44	-3133,437	35	-2770,110	-9	363,327
celkem dluhy	451	-5749,814	373	-4837,196	-78	912,618

Porovnání ročního vývoje počtu dlužníků a výše dluhů v jednotlivých pásmech na všech domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví OSBD Česká Lípa (8 340bytů)

SV - cizí						
	Nájemné k	31.12.2014	Nájemné k	31.12.2015	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	37	-2,512	22	-2,786	-15	-0,274
-2000<=S<-500	5	-6,144	3	-2,598	-2	3,546
-5000<=S<-2000	17	-57,067	16	-58,121	-1	-1,054
-15000<=S<5000	17	-157,158	13	-123,454	-4	33,704
-30000<=S<15000	5	-124,022	3	-67,128	-2	56,894
S<-30000	9	-909,473	10	-885,476	1	23,997
celkem dluhy	90	-1256,375	67	-1139,563	-23	116,812

Porovnání ročního vývoje počtu dlužníků a výše dluhů v jednotlivých pásmech na domech SV tzv. cizích (670 bytů)

SV - bývalé samosprávy						
	Nájemné k	31.12.2014	Nájemné k	31.12.2015	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	-2,371	21	-1,018	-30	1,353
-2000<=S<-500	6	-6,696	7	-7,662	1	-0,966
-5000<=S<-2000	17	-52,281	23	-77,234	6	-24,953
-15000<=S<5000	10	-90,709	14	-126,803	4	-36,094
-30000<=S<15000	2	-53,798	4	-90,352	2	-36,554
S<-30000	2	-135,426	3	-221,038	1	-85,612
celkem dluhy	88	-341,281	72	-524,107	-16	-182,826

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

Správa družstva pronajímala 17 nebytových prostor umístěných v panelových domech. Jedná se o 9 nebytových prostor v ul. Pražská Česká Lípa a 8 nebytových prostor na sídlišti v Novém Boru. Obsazení nebytových prostorů je stále složitější. V České Lípě jsme měli na počátku roku volný jeden nebytový prostor o ploše 180 m², který zůstal po celý rok prázdný, neboť se nenašel zájemce o pronájem. Od dubna se uvolnil další nebytový prostor ve stejné lokalitě o ploše 110 m². V průběhu roku jsme vedli jednání o vybudování zubní ordinace v některém z těchto prostor. Toto jednání bylo završeno uzavřením smlouvy a v tuto chvíli probíhají práce na úpravě nebytového prostoru o výměře 110 m². Jedná se o strategického partnera, který má zájem o nájemní smlouvu na dobu 15 let a v současnosti je již podepsána smlouva o smlouvě budoucí. O druhém volném nebytovém prostoru vedeme v současnosti jednání také se strategickým partnerem o realizaci oční optiky a ordinace očního lékaře.

V Novém Boru byla situace mnohem lepší, ve dvou případech se vyměnili nájemci, kteří plynule pokračovali v pronájmu. V roce 2015 jsme na pronajatých nebytových prostorech nenavyšovali výši nájmu o inflační koeficient v souladu se smluvními podmínkami. Na počátku roku došlo k ukončení pronájmu ubytovny v Dobranově. Objekt byl prodán Litoměřickému biskupství, které jej zakoupilo pro pokračování činnosti stávajícího nájemce. Rovněž pokračoval pronájem budovy sousedící v ul. Barvířské s naší správní budovou bance ČSOB. Smluvně je pronájem budovy potvrzen až do 30. 11. 2018. Dojednán je poměrně dobrý a stabilní výnos z nájmu a opční ujednání o nájmu na dalších pět let. Výnosy z pronájmu nám vylepšují hospodářský výsledek správy družstva.

Úsek právní a správní

Agenda právního a správního úseku je poměrně rozsáhlá. Je zde vedena členská evidence osob včetně evidence vlastníků bytů. Ta je ovlivněna převody družstevních podílů (tzn. převodem členských práv a povinností člena družstva plynoucích z členství v družstvu) či změnami vlastníků bytových jednotek, které se zapisují v katastru nemovitostí. Členská evidence také sleduje změny v evidenci spolubydlících osob či osob, které družstevní byty užívají v tzv. podnájmu. Současně je zde sledována činnost ukončení členství v družstvu. Členství v družstvu může být ukončeno dohodou, vystoupením či vyloučením z družstva. Jednou z důležitých agend členské evidence je i komunikace s exekutory tzv. poskytování součinnosti před nařízením exekuce. Jedná se o sdělení informace, zda dotázaný uživatel družstevního bytu je členem družstva. Pokud ano, dochází ze strany exekutora k vydání exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, který je již možné následně dražit v dražebním jednání.

Statistika bytového oddělení za rok 2015:

počet převodů družstevního podílu:	327
počet výměn bytů:	5
počet schválených podnájmů:	369
počet přidělených bytů:	7
počet změn vlastníků:	194
počet žádostí o součinnost exekutorů:	756
počet vydaných exekučních příkazů:	31

Další podstatnou částí agendy úseku je evidence členů výborů samospráv a také delegátů družstva. S tím je spojeno svolávání shromáždění vlastníků na domech, kde doposud nevzniklo společenství vlastníků s právní subjektivitou. Z každého jednání výboru, schůze samosprávy či shromáždění vlastníků je pořizován zápis, který je následně kontrolován a uchováván na správě družstva. Zápisy se souběžně ukládají na internetových stránkách OSBD Česká Lípa. Každý člen má právo si vyžádat přístup na tyto internetové stránky. Mimo evidenci členů výboru samospráv provádíme i evidenci statutárních orgánů společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou.

Statistika samosprávy a shromáždění vlastníků za rok 2015:

počet domů kde proběhla členská schůze:	226
počet odevzdaných zápisů z čl. schůzí:	377
počet domů kde proběhla výborová schůze:	2
počet odevzdaných zápisů z výborové schůze:	89
počet domů kde proběhlo shromáždění vlastníků:	194

počet odevzdaných zápisů ze shromáždění vlastníků: 226

Právní a správní úsek také zajišťuje převody bytů do osobního vlastnictví. Převody jsou prováděny na základě písemných žádostí, které byly družstvu doručeny, buď v zákonném termínu do 30. června 1995 (a to ve smyslu § 23 a násl. zák. č. 72/1994Sb., o vlastnictví bytů), nebo nad rámec zákona podle čl. 12 písm. m) Stanov OSBD Česká Lípa. Současně se také převádějí do osobního vlastnictví pozemky tvořící jeden funkční celek s domem a vestavěné garáže. Díky převodům bytů do osobního vlastnictví na domech nově vznikají společenství vlastníků s právní subjektivitou. Zde připravujeme ustavující schůze za účasti notáře, na kterých musí být schváleny stanovy a orgány společenství. Tato společenství jsou nadále spravována OSBD Česká Lípa v rozsahu příkazní smlouvy o správě domu, která se uzavírá hned po založení společenství. Mimo to poskytujeme správu i „cizím“ společenstvím vlastníků, která k nám přicházejí od jiných správců.

Statistika převodů bytů do vlastnictví za rok 2015:

počet převedených byt. jednotek:	217
počet převedených garáží:	5
počet převedených pozemků tvořících jeden funkční celek (PTJFC)	19
počet delimitovaných (účetně oddělených) společenství vlastníků:	16 (334 bytových jednotek)

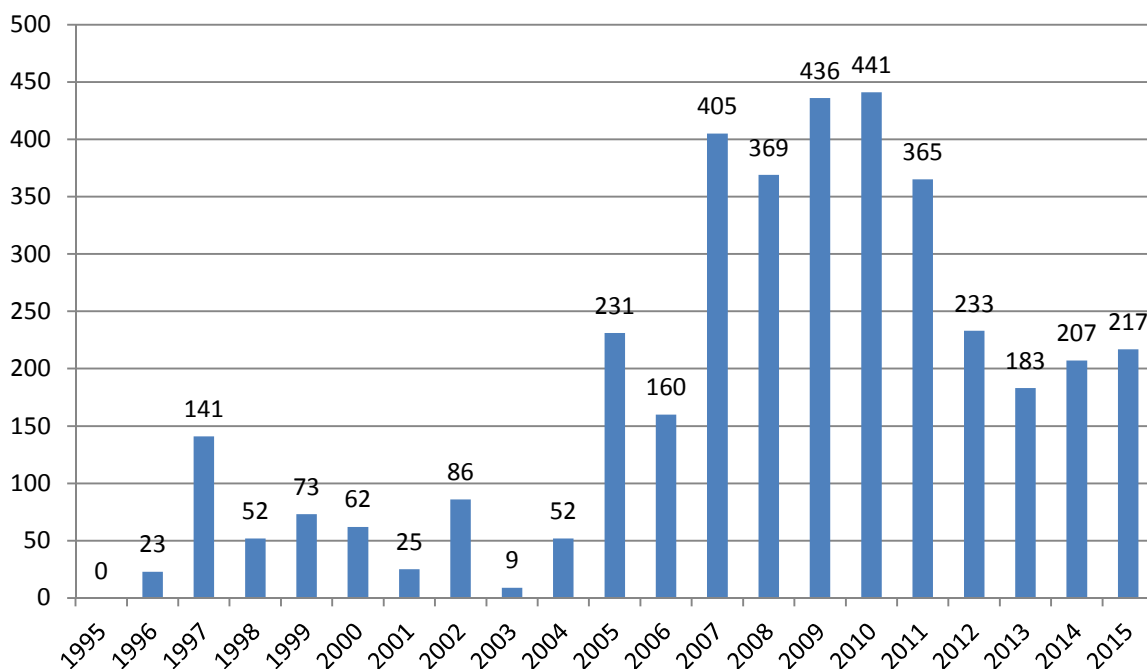
celkový počet vzniklých společenství z družstevních domů: 72 (1224 bytových jednotek)
celkový počet „cizích“ spravovaných společenství: 25 (694 bytových jednotek)

Důležitou agendou úseku je vymáhání dluhů u neplaticů (sepisování dohod o uznání dluhu, podávání žalob o zaplacení, exekuční a insolvenční řízení) a vyřizování stížností. Jsou zde zpracovávány návrhy na vydávání platebních rozkazů, na základě kterých jsou pohledávky vymáhány prostřednictvím soudu. V některých případech také dochází k soudnímu vyklizení družstevního bytu. Vyklizení bytu je prováděno za účasti policie, soudního vykonavatele, stěhovací firmy a zástupce družstva. V současné době (podle platné legislativy) není zapotřebí vyklizenému zajišťovat náhradní ubytování či přístřeší. Tudíž vyklizený je povinen se již sám postarat o zajištění své bytové potřeby i o uskladnění vyklizených věcí. Mimo vymáhání dluhů se právní úsek věnuje exekučním a insolvenčním řízením, kde se musíme s pohledávkami dlužníků včas přihlásit buď u exekutorů či insolvenčních soudů. Rozsáhlou agendou právního oddělení je vyřizování stížností. Nejčastěji se jedná o stížnosti na porušování občanského soužití v domě např. hlukem, užíváním společných prostor či jakýmkoliv jiným zásahem do práv obyvatel domu.

Statistika právního oddělení za rok 2015:

počet výstrah před vyloučením:	29
počet odeslaných platebních rozkazů:	55
počet soudních jednání:	27
počet vyklizených bytů:	6
počet návrhů na výkon rozhodnutí:	7
počet přihlášených insolvencí:	7
počet řešených stížností:	84

Počet převedených bytů do os. vlastnictví



Požární ochrana

V roce 2015 proběhly na všech bytových domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví OSBD Česká Lípa a domech SV, která spravujeme, pravidelné roční revize hasebního zařízení a preventivní prohlídky společných prostor. K 31. 12. 2015 evidujeme ve správě 352 domů. Kontroly byly zaměřeny zejména na úniková schodiště a prostory za výtahy. Součástí kontroly je i vizuální prohlídka dveří s požární odolností 30 minut, kouřotěsných dveří a kliček u oken. Dále označení hlavních uzávěrů, hlavních jističů a elektrických zařízení bezpečnostními tabulkami. Současně s požární prohlídkou všech bytových domů byla provedena vizuální kontrola rozvodu plynu, plynoměrů a hlavních uzávěrů a to na objektech, na kterých v roce 2015 nebyla revizním technikem plynu prováděna pravidelná revize. V průběhu roku 2015 došlo k odcizení 76 ks hydrantových hadic a 10 ks ručních hasicích přístrojů, celková škoda činí 121 155 Kč bez DPH (za rok 2014 to byla částka 122 900 Kč bez DPH). Všechny případy odcizení hasebního zařízení jsou ohlášeny neprodleně po zjištění Policii ČR a poté předány pojišťovně k řádnému plnění. Od 1. 1. 2015 jsou pojištěny všechny samosprávy a SV ve správě OSBD Česká Lípa se spoluúčastí 300 Kč na jednu škodnou událost. Za rok 2015 evidujeme nahlášení čtyř požárů. Škoda vzniklá na majetku OSBD činí 35 716 Kč. Všechny požáry se obešly bez zranění a úmrtí osob. Naplánovaná výměna z roku 2013 původních konopných hydrantových hadic za silikonové hadice s vnitřním pogumováním probíhala i v roce 2015. Bylo vyměněno 120 ks hadic za cenu 160 287 Kč. Některé samosprávy výměnu odmítly a ta byla následně přesunuta na další termín. Plánovaná doba harmonogramu se tímto prodlouží. Z plánované výměny 2 482 ks konopných hadic je za poslední tři roky vyměněno 666 ks hadic za cenu 812 333 Kč. Mimo harmonogram se vyměňují za nové i hadice z vykradených hydrantových skříní. V souladu s platnou legislativou byly provedeny s roční periodou revize nouzového osvětlení na 19 domech. Během roku byly provedeny tematické požární kontroly ze strany HZS Libereckého kraje na třech SV a to v Mimoni, v Novém Boru a v České Lípě. Kontrolován byl fyzický stav bytových domů z hlediska požárního zabezpečení a vedení příslušné dokumentace. Na

žádném z kontrolovaných objektů nebyly zjištěny žádné závažné nedostatky. Při hodnocení prevence PO za rok 2015 bylo konstatováno, že stav požární ochrany na našich domech ve vlastnictví družstva se v zásadě nemění a stálá komunikace s předsedy samospráv a SV je nutná.

Vyřizování pojistných smluv

V roce 2015 jsme u pojišťovny Kooperativa a.s. uplatnili 116 pojistných událostí, z toho 108 škod bylo vyřízeno kladně, v 8 případech došlo k zamítnutí plnění. Celková výše plnění, zaslaná nám pojišťovnou na základě námi stanovených rozsahů škod činila za rok 2015 částku 1 136 846 Kč. Smluvní spoluúčast z těchto pojistných událostí byla vyčíslena na 31 500 Kč.

Vyřizování stížností a žádostí

Za období roku 2015 bylo na družstvo doručeno celkem 111 písemných podání od uživatelů bytů ve správě družstva. To je o 11 podání méně proti předchozímu roku. Počet stížností se snížil o 6 a dosáhl čísla 88, což je o 6 méně než v roce 2014. Na všechna podání bylo písemně odpovězeno, nebo byla řešena přímo na domě pracovníky právního oddělení. Nejčastějším důvodem pro napsání stížnosti bylo narušování občanského soužití (hlasitá hudba, dupání, křik, arogance, naschvály, vandalismus, vulgární chování). Téměř polovina stížností se týkala užívání bytů podnájemníky nebo nájemníky u vlastníků bytů. Jedná se ve většině případů o byty, které jsou cíleně pronajímány za účelem dosažení zisku z pronájmu, bez ohledu na zajištění klidného bydlení ostatních bydlících v domě. Průměrná doba vyřízení podání činila 18 dnů. Celkem 80 stížností bylo oprávněných, 6 neoprávněných a 2 byly oprávněné částečně. Co se týká žádostí předložených představenstvu, těch bylo celkem doručeno 22. Jedna žádost byla stažena ještě před řešením. Většina žádostí se týkala prominutí poplatků z prodlení a obnovení nájemní smlouvy. Představenstvo předložené žádosti projednalo, v 11 případech žádosti vyhovělo, ve 4 případech nevyhovělo a v 7 případech vyhovělo částečně.

Zaměstnanecká politika

Družstvo při naplňování zaměstnanecké a sociální politiky vycházelo a plnilo ustanovení kolektivní smlouvy uzavřené na rok 2015. Mzdy k 1. 1. 2015 byly valorizovány o 3%. V souladu se směrnicí o odměňování zaměstnanců byly vyplaceny nadstavbové složky mzdy a odměny při životních a pracovních výročích. Zaměstnavatel rovněž v roce 2015 přispěl zaměstnancům na životní kapitálové pojištění částkou 78 820 Kč. Stejně jako v předchozích letech byl v roce 2015 sociální fond rozdělen podle směrnice o čerpání sociálního fondu. Zaměstnancům byly na účty 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 2014 byla do sociálního fondu přidělena pro rok 2015 částka 420 tis. Kč. Zaměstnavatel poskytl všem zaměstnancům další dovolenou v délce jednoho týdne nad výměru stanovenou v zákoníku práce. Také v roce 2015 přispíval zaměstnavatel zaměstnancům na penzijní pojištění podílem ve výši 3% vyměřovacího základu pro pojistné na sociální zabezpečení a státní politiku zaměstnanosti. Vyplatil k tomuto účelu celkem částku 421 155 Kč.

Počet zaměstnanců činil 34 zaměstnanců v THP profesi. V dělnické profesi na DPČ pracoval správce budov a údržbář v jedné osobě. Na zkrácený pracovní úvazek pracovali Ing. Jiří Kladníček od 1. 1. 2015 a Zdeňka Holá od 1. 5. 2015.

Struktura zaměstnanců OSBD Česká Lípa k 31. 12. 2015

MUŽI	ŽENY	CELKEM
9	25	34+1 DPČ

Mzdové náklady (tis. Kč)

Plán	Čerpání	%
10 700	10 679	99,80

Za rok 2015 bylo v pracovní neschopnosti 13 zaměstnanců a zameškali 402 pracovních dnů. Náhrady podle kolektivní smlouvy (první 3 dny PN) činily 51 384 Kč, podle zákona (4. – 14. den PN) 38 240 Kč. Náhrady za návštěvu u lékaře a nároky na placené volno činily 150 249 Kč.

Ing. Petr Mertin
ředitel OSBD Česká Lípa

Hospodaření družstva za rok 2015

Dlouhodobý nehmotný majetek, stav k 31. 12. 2015 **3 281 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 3 532 tis. Kč. Zařazen byl majetek v hodnotě 48 tis. Kč a vyřazen v hodnotě 299 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek

Stavby odpisované, stav k 31. 12. 2015 **44 374 tis. Kč**

Jedná se o budovy správy družstva Barvířská 738, nebytový dům Lužická, budovu k pronájmu bance ČSOB, septiky a kotelny na samosprávách. Během roku 2015 došlo k prodeji ubytovny Dobranov a technického zhodnocení nevyhovující kotelny budovy správy.

Stavby družstevní, stav k 31. 12. 2015 **999 010 tis. Kč**

Jedná se o bytové domy a garáže na samosprávách. Převody bytů do vlastnictví členů družstva za rok 2015 a následné vyvedení hodnoty bytů z majetku činilo 37 414 tis. Kč.

Movitý majetek, stav k 31. 12. 2015 **15 588 tis. Kč**

Jedná se o veškerý hmotný majetek správy i samospráv vyjma staveb. Na počátku roku byl stav tohoto majetku 15 513 tis. Kč. Pořízen byl movitý majetek za 1 040 tis. Kč (729 tis. Kč na správě, 311 tis. Kč na samosprávách) a vyřazen, prodán či zlikvidován za 966 tis. Kč (897 tis. Kč na správě, 69 tis. Kč na samosprávách).

Pozemky, stav k 31. 12. 2015 **18 141 tis. Kč**

Evidujeme pozemky získané bezúplatně a koupí. Na počátku roku 2015 mělo družstvo ve vlastnictví pozemky v hodnotě 19 100 tis. Kč. S převody bytů do vlastnictví členů byly převedeny pozemky v hodnotě 959 tis. Kč.

Stav finančních prostředků družstva

	1.1.2015	31.12.2015
REKAPITULACE		
Pokladna - hotovost	66 968,00	74 072,00
Ceniny	158 885,00	130 739,00
ČSOB a.s.	109 520 928,61	68 356 914,16
ČS a.s.	65 040 668,72	1 328 396,95
Komerční banka a.s.	11 481 345,42	11 487 190,48
CMSS a.s.	32 914 990,70	33 408 715,60
Celkem	219 183 786,45	114 786 028,19

Dluhopisy a hypoteční zástavní listy nakoupené do splatnosti.

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

Investice provedené v průběhu ledna:	14.1.2015	30.12.2015
ČS a.s. správce aktiv	60000000	60 063 660,87
ČSOB a.s. asset management	60000000	59 535 491,65
	<i>120 000 000,00</i>	<i>119 599 152,52</i>

Stav dluhu na nájmu

OSBD	Nájemné k	31.12.2014	Nájemné k	31.12.2015	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	56	-7,436	67	-5,767	11	1,669
-2000<=S<-500	33	-42,448	22	-27,484	-11	14,964
-5000<=S<-2000	124	-443,559	108	-387,548	-16	56,011
-15000<=S<5000	147	-1148,596	102	-862,903	-45	285,693
-30000<=S<15000	47	-974,338	39	-783,384	-8	190,954
S<-30000	44	-3133,437	35	-2770,110	-9	363,327
celkem dluhy	451	-5749,814	373	-4837,196	-78	912,618

Vývoj měsíčního předpisu úhrad v roce 2015

Období změny předpisu	01/2015	04/2015	07/2015	10/2015
předpis za OSBD	34,3 mil. Kč	34,3 mil. Kč	32,4 mil. Kč	32,6 mil. Kč

Vývoj výběru penále od roku 2011 do roku 2015

rok	2011	2012	2013	2014	2015
předepsané	4 842 368 Kč	5 530 705 Kč	6 623 572 Kč	3 756 640 Kč	2 710 698 Kč
vybrané	6 590 684 Kč	5 874 311 Kč	6 134 918 Kč	3 332 178 Kč	2 880 800 Kč

Stavy kapitálových fondů k 31. 12. 2015

Základní kapitál ZČV	8 384	tis. Kč
Fond družstevní výstavby	801 047	tis. Kč
Fond členských podílů	153 860	tis. Kč
Zdroje krytí pozemků od státu	15 214	tis. Kč
Sociální fond	342	tis. Kč
Ostatní fondy ze zisku	11 340	tis. Kč
Nerozdělený zisk	8 217	tis. Kč
Nedělitelný fond	18 205	tis. Kč

Výsledek hospodaření družstva za rok 2015

		v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
	náklady - účt.třída 5	samosprávy	stř. ost. hosp	vol. orgány	správa aktiv	Správa a stř.úroků	celkem OSBD
účet	druh nákladů						
501	spotřeba materiálu	198,6	3,4	0,1		358,0	560,1
502	spotřeba energie		3,5			234,9	238,4
503	spotřeba neskl. dodávek		0,8			37,5	38,4
511	opravy a udržování	75464,6	1463,6			176,5	77104,7
512	cestovné		15,5			20,4	35,9
513	náklady na reprezentaci			13,1		9,1	22,1
518	ostatní služby	2174,7	88,0	112,0		1781,3	4156,0
521	mzdové prostředky	6008,5	444,0	270,5		10686,9	17410,0
523	odměny voleným orgánům	342,8		619,1			961,9
524	zákonné soc. a zdr. pojištění	153,2	155,3	123,4		3732,8	4164,6
525	ostatní soc. příspěvky		7,4			492,6	500,0
527	příspěvky na stravné zaměstn.		18,3			331,4	349,7
531	silniční daň		1,4			14,3	15,7
532	daně z nemovitosti	3548,1	19,0			17,0	3584,1
538	ostatní daně a poplatky	1,9	53,0	2,0		113,4	170,3
540	jiné prov. výnosy SVJ					377,8	377,8
541	zúst.cena prod.majetku		2385,8				2385,8
544	pokuty a penále smluvní					0,6	0,6
545	placené penále						0,0
546	odpis nedob. pohl.						0,0
548	pojištění a ost. provozní nákl.	1470,9	118,2	0,9		751,0	2341,0
551	odpisy	621,7	639,5			1083,7	2344,9
559	tvorba opravných položek					-61,0	-61,0
562	placené úroky	6167,9					6167,9
564	náklady přecenění CP				1533,7		1533,7
566	náklady z prodeje CP				27948,8		27948,8
568	ostatní finanční nákl.	5715,4	18,4	21,4	62,7	149,2	5967,1
574	tvorba rez. anuita	-60,3					-60,3
579	opr. pol. dluhopisy						0,0
582	manka a škody						0,0
588	ostatní mimořádné náklady	4,9					4,9
591	daň z příjmu práv. osoby						0,0
599	vnitropodnikové náklady	14164,9	2,7			2,8	14170,4
5*	Celkem náklady	115977,8	5437,6	1162,5	29545,2	20310,1	172433,3
	výnosy - účt.třída 6						
účet	druh výnosů						
602	tržby za služby	34820,4	89,5			3519,2	38429,2
624	aktivace						0,0
640	jiné prov. výnosy SVJ					377,8	377,8
641	výnosy z vyř. DHM, aktivace kot.		2300,0			49,2	2349,2
644	přijaté penále od obyvatel	15,8	7,5			2707,9	2731,2
646	výnosy z odpisu pohl.						0,0
648	pronájmy, popl. za přev. a ost.	79992,0	4154,0			1893,3	86039,3
662	úroky z úložek				370,6	589,2	959,8
664	výnosy z přecenění CP				821,4		
666	výnosy z prodeje CP				28275,8		
668	přijaté fin. poplatky	2179,9					2179,9
674	zúct. rez. anuita						0,0
688	ostatní mim. výnosy	0,0	243,4			0,0	243,4
6991*	revize plynu, popl. Projekt					38,3	38,3
6993*	ost.vnitro výkony, půjčky					2310,8	2310,8
6994*	správní poplatky					11607,9	11607,9
6*	Celkem příjmy	117008,1	6794,4	0,0	29467,8	23093,6	176363,9
	Hosp. výsledek = zisk	1030,3	1356,8	-1162,5	-77,4	2783,5	3930,7

Rekapitulace HV za rok 2015.

Název	stř.	náklady	výnosy	HV
Dobranov	910	2 468 516	2 306 000	-162 516
Nebyty Česká Lípa	93**	1 088 478	530 173	-558 304
Nebyty Nový Bor	94**	105 711	376 184	270 473
Nová budova - banka	991	629 097	2 057 848	1 428 751
Nebyty Lužická CL	9904	193 527	105 413	-88 114
Revize plynu	950	346 370	332 904	-13 466
Stř. převodu bytů a garáží	980	345 497	825 479	479 983
Středisko přefakturací	999	260 380	260 380	0
Mezisoučet stř. ost. hosp.		5 437 576	6 794 382	1 356 806
Správa	990	20 310 147	21 364 020	1 053 873
Středisko úroků a půjček	992		1 729 630	1 729 630
Mezisoučet Správy		20 310 147	23 093 649	2 783 502
CP do splatnosti	9921	47 786	369 510	321 724
správa aktiv ČS	9922	10 809 474	10 873 135	63 661
správa aktiv ČSOB	9923	18 687 967	18 225 134	-462 834
Mezisoučet investice		29 545 228	29 467 778	-77 449
Kontrolní komise	993	179 356		-179 356
Představenstvo	994	763 215		-763 215
Shromáždění delegátů	996	219 907		-219 907
Mezisoučet vol.orgánů		1 162 478	0	-1 162 478
Celkový mezisoučet		56 455 428	59 355 810	2 900 382
Bytová střediska	101-8999	115 977 832	117 008 133	1 030 301
Kotelny		2 603 121	2 603 121	0,00
Celkem za OSBD		175 036 381	178 967 064	3 930 683
<i>Daň z příjmu při uplatnění daňové ztráty z minulých let je nulová</i>				
Cistý zisk po zdanění				3 930 683
Nerozdělený zisk z předchozích let na hospodaření správy				8 217 295

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 (ubytovna Dobranov, nebytové prostory, budova v pronájmu ČSOB, nebytový objekt Lužická ul. v České Lípě, revize plynu, převod bytů a garáží do vlastnictví). HV za tuto skupinu středisek činí **1 356 806 Kč**. Středisko Dobranov je ve ztrátě, neboť došlo k prodeji nemovitosti a v nákladech jsou částečně odpisy, daň z nemovitosti, 50% daně z nabytí nemovitosti, pojištění objektu, právní služby a znalecký posudek. Ve výnosech je nájemné z uzavřené smlouvy s Farní charitou v České Lípě za 1 měsíc a výnos z prodeje objektu. Nebytové prostory v České Lípě jsou ve ztrátě, především díky komplexní opravě výloh a přední fasády. Také jsou dva nebytové prostory neobsazeny a celkový výnos z pronájmů je tedy menší. Nebytový prostor na Lužické je ve ztrátě z titulu oprav vnitřních prostor, které jsme financovali pro nového nájemce. Smluvně máme tyto výdaje ochráněny sankcí při výpovědi ze strany nájemce. Středisko revizí plynu je ve ztrátě, neboť v roce 2015 došlo ke změně pracovníka a část roku se řešila dodavatelským způsobem.

Druhý blok spolu tvoří středisko správy družstva a středisko úroků. Správa družstva skončila rok 2015 se ziskem ve výši **1 053 873 Kč**. Ve výsledku správy byla plánována ztráta ve výši 1 061 tis. Kč a skutečnost je o více než 2,1 mil. Kč lepší. Důvodem je lepší výběr penále u neplatičů nájemného než jsme očekávali. Ve výsledku střediska úroků a půjček jsou úrokové

výnosy účtů u bank a bonusového vkladu ČMSS (589 217 Kč) a 50% výnosů z vnitrodružstevních půjček (1 140 412 Kč) celkem ve výši **1 729 630 Kč**. HV za druhý blok činí **2 783 502 Kč**.

Třetí blok rekapituluje výsledky investic do cenných papírů. Ty jsou rozděleny do 3 samostatných investičních středisek. Středisko 9921 jsou investice do CP držených do splatnosti. Středisko 9922 vykazuje výsledky investic provedených správcem aktiv České spořitelny a.s. Třetí středisko 9923 zobrazuje investice provedené správcem aktiv ČSOB a. s. Celkově investice do CP za první rok vykazují ztrátu 77 tis. Kč. S ohledem na turbulence na trzích v roce 2015 je to výsledek velmi dobrý. S ohledem na vývoj v prvním čtvrtletí však lze předpokládat, že rok 2016 bude ještě složitější.

Čtvrtý blok představují nákladová střediska volených orgánů. Dohromady náklady dosáhly částky **1 162 478 Kč**.

Poslední blok představují bytová střediska a kotelny. Bytová střediska dosáhla zisk před DPPO ve výši **1 030 301 Kč**. Kotelny končí hospodaření s nulou, neboť veškeré náklady platí uživatelé, kteří využívají služeb příslušné kotelny.

Celkem tedy družstvo dosáhlo za rok 2015 hrubý zisk **3 930 683 Kč**. Daň z příjmu (DPPO) vypočtená daňovým poradcem není žádná. Příčinou je uplatnění daňové ztráty z minulých let. Celkový čistý zisk za rok 2015 činí **3 930 683 Kč**. Z minulých let je předkládán k rozdělení nerozdělený zisk ve výši **8 217 295 Kč**.

Návrh na rozdělení HV 2015 a zisků z minulých let

1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:	1 030 301
<i>Alikvótní podíl na DPPO</i>	<i>0</i>
Po dani z příjmu k rozdělení	1 030 301
2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:	
Úroky TÚ, BÚ a technická pomoc půjčky(1/2)	1 729 630
Pro samosprávy k rozdělení do FBH účet 423	1 729 630
3/ Ze zbývajících zisku po zdanění přidělit do soc. fondu:	420 000
4/ Nový příděl do fondu motivačního programu	50 000
5/ Nerozdělený zisk středisek správy za rok 2006-14 8 217 295 Kč a za rok 2015 700 752 Kč	8 918 047

Návrh na rozdělení HV za rok 2015 je připraven na základě konzultací vedení družstva ke schválení představenstvu družstva. Ve schválené podobě jej předkládá představenstvo delegátům. Vychází již tradičně z principu rozdělit samosprávám větší část zisku k použití na údržbu bytových domů. K jednotlivým blokům je dále podrobnější komentář.

1. HV bytových středisek celý bez zatížení DPPO přidělit do FBH (fond bytového hospodářství) jednotlivých samospráv tak, jak si jej vytvořily. Důvodem nulové daně je využití daňové ztráty z minulých let. Jedná se o částku **1 030 301 Kč**.
2. Významnou položkou k rozdělení je ta část HV, která vzniká z úroků a ostatních finančních výnosů. Údaje jsou čerpány z výsledovky správy a střediska úroků. V součtu se jedná o **1 729 630 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. 2015 a bude přidělena do FBH jednotlivých samospráv ke dni 30. 6. 2016. SVJ obdrží podíl na HV 2015, pokud v uplynulém roce byla ještě samosprávou a delimitace proběhla v průběhu roku 2015 nebo k lednu 2016.

3. Ze zisku přidělit do sociálního fondu 420 000 Kč. Jedná se o přiděl dle schválené směrnice. Příděl je stejný jako v loňském roce.
4. Dle schváleného motivačního programu na získávání nových SVJ do správy družstva bylo vyčleněno ze zisku 50 000 Kč. Tyto prostředky mohou být použity a vyplaceny jako odměna za získání nových SVJ na základě usnesení představenstva.
5. Na nerozděleném zisku ponechat částku **8 217 295 Kč** z minulých let a **700 752 Kč** převést ze zisku za rok 2015. Celkově bude tedy na účtu nerozděleného zisku částka **8 918 047 Kč**. Tímto odloženým ziskem lze pokrýt hospodaření správy v budoucích letech.

Záměry družstva v roce 2016

Vytvářet podmínky a prosazovat záměr pro kvalitní zateplování panelových i nepanelových domů.

Pokračovat v opravách střešních pláštů se zateplením, řešením hydroizolací základů.

Dle časového harmonogramu (2014 – 2018) zahájit práce na opláštění výtahových šachet s drátěným pletivem.

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

Na všech domech, kde družstvo vykonává funkci správce a jedná se o domy se společenstvím vlastníků jednotek bez právní subjektivity, svolat alespoň jedno shromáždění společenství v roce.

Podle harmonogramu zpracovaného na každé pololetí provádět převody bytových jednotek do vlastnictví. Upřednostnit žadatele, kteří podali výzvu k převedení v zákonné lhůtě.

Dle harmonogramu dokončit v roce 2016 digitalizaci PENB na všech domech k poskytování elektronického originálu.

Pokračovat v zakládání SV v souladu s novým občanským zákoníkem (NOZ).

Rozšiřovat správu vykonávanou družstvem i na další bytové domy.

V průběhu roku 2016 vydat 3 čísla Zpravodaje OSBD Česká Lípa vždy s nákladem 10 tis. kusů. Poskytovat ho nadále zdarma všem našim klientům a distribuovat na jednotlivé domy ve správě družstva.

Aktivně využívat školení a porad pořádaných SČMBD Praha a INTEGRI na zvýšení efektivity práce s informačním systémem a seznámení se s novými funkcemi systému.

Vytvoření nového volebního řádu pro volby v březnu 2017.

Zpráva Kontrolní komise OSBD Česká Lípa za rok 2015

Kontrolní komise /dále jen KK/ pracovala dle plánu práce na příslušné období a k projednání a řešení těchto úkolů se scházela každý měsíc. Na shromáždění delegátů 28. 5. 2015 byla zvolena nová KK ve složení předseda Jaroslava Tůnová, místopředseda Zbyněk Zoubek, členové Mgr. Jiří Nejezchleba, Jana Lohrová, Jiří Doutnáč. Náhradník Mgr. Světlana Pilařová. Ke změně došlo v červnu po rezignaci na funkci člena J. Doutnáče. Svoji činnost v KK ukončil k 9. 6. 2015 ze zdravotních důvodů a na jeho místo nastoupila paní Mgr. S. Pilařová.

Za uplynulé období roku 2015 byly provedeny následující kontroly:

- Kontrola pokladny
- Kontrola čerpání DZOI na vybraných samosprávách v částkách do 50 tisíc
- Kontrola rozdělení hospodářského výsledku za rok 2014 dle usnesení SD
- Kontrola usnesení SD
- Kontrola oprav od 100 000 tisíc
- Kontrola projektové dokumentace spojené s inženýrskou činností
- Kontrola rekonstrukcí opláštění výtahů provedených v období 1-10/2014
- Kontrola provozu služebních vozidel v majetku OSBD Česká Lípa
- Kontrola stížností za rok 2014
- Kontrola účetní závěrky v souvislosti s návrhem na rozdělení zisku za 2014

Výsledky kontrol a doporučení KK byly průběžně předávány k projednání představenstvu.

Ověření roční závěrky a rozdělení hospodářského výsledku za rok 2015 provedli: p. Lohrová a Mgr. Nejezchleba v souladu s čl. 73 odst. 2 Stanov OSBD Česká Lípa a plánem kontrol KK na I. pololetí 2016. Hlavní inventarizační komise (HIK) byla zastoupena členy KK paní Janou Lohrovou a panem Mgr. Jiřím Nejezchlebou.

Kontrola proběhla dne 12. 04. – 19. 4. 2016. Podklady a informace předložili za OSBD Česká Lípa Ing. Petr Mertin – ředitel OSBD a Pavla Vaňková – hlavní účetní.

KK se v průběhu roku kromě pravidelných informací o chodu družstva zabývala výsledky hospodaření a to formou čtvrtletních výkazů o nákladech a výnosech jednotlivých účtů, včetně porovnání se schváleným rozpočtem.

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. 2015 má předepsané náležitosti a je sestavena dle platných předpisů. Stanovisko auditora bere KK na vědomí.

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2015.

KK doporučuje Shromáždění delegátů přijmout návrh představenstva družstva v předloženém znění.

Za kontrolní komisi OSBD Česká Lípa
Jaroslava Tůnová

Finanční část

ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2013 k 31. 12. 2013

Ozn.	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Akt. brutto běžné obd.	Akt. korekce běžné obd.	Akt. netto běžné obd.	Akt. netto minulé obd.
	AKTIVA CELKEM	02+03+31+63)=ř.67	1	1794928	-38154	1756774	1746793
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál		2	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	(ř. 04+13+23)	3	1158724	-34449	1124275	1161100
B. I	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 12)	4	3453	-3285	168	545
	Zřizovací výdaje		5	0	0	0	0
	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje		6	0	0	0	0
	Software		7	3453	-3285	168	545
	Ocenitelná práva		8	0	0	0	0
	Goodwill (+/-)		9	0	0	0	0
	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek		10	0	0	0	0
	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		11	0	0	0	0
	Poskyté zálohy dlouhodobý nehmotný majetek		12	0	0	0	0
B. I	Dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 14 až 22)	13	1155271	-31164	1124107	1160555
B. I	Pozemky		14	19919	0	19919	20742
	Stavby		15	1120579	-18254	1102325	1137829
	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí		16	14737	-12910	1827	1984
	Pěstitelské celky trvalých porostů		17	0	0	0	0
	Základní stádo a tažná zvířata		18	0	0	0	0
	Jiný dlouhodobý hmotný majetek		19	0	0	0	0
	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		20	36	0	36	0
	Poskyté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		21	0	0	0	0
	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)		22	0	0	0	0
B. II	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 24 až 30)	23	0	0	0	0
B. II	Podíly v ovládaných a řízených osobách		24	0	0	0	0
	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		25	0	0	0	0
	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly		26	0	0	0	0
	Půjčky a úvěry-ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv		27	0	0	0	0
	Jiný dlouhodobý finanční majetek		28	0	0	0	0
	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek		29	0	0	0	0
	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek		30	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	(ř. 32+39+48+58)	31	632869	-3705	629164	582587
C. I	Zásoby	(ř. 33 až 38)	32	0	0	0	0
C. I	Materiál		33	0	0	0	0
	Nedokončená výroba a polotovary		34	0	0	0	0
	Výrobky		35	0	0	0	0
	Zvířata		36	0	0	0	0
	Zboží		37	0	0	0	0
	Poskytnuté zálohy na zásoby		38	0	0	0	0
C. I	Dlouhodobé pohledávky	(ř. 40 až 47)	39	0	0	0	0
C. I	Pohledávky z obchodních vztahů		40	0	0	0	0
	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba		41	0	0	0	0
	Pohledávky - podstatný vliv		42	0	0	0	0
	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		43	0	0	0	0
	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		44	0	0	0	0
	Dohadné účty aktivní		45	0	0	0	0
	Jiné pohledávky		46	0	0	0	0

	Odložená daňová pohledávka		47	0	0	0	0
C.II	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)		48	383843	-3705	380138	388372
C.II	Pohledávky z obchodních vztahů		49	187633	-3705	183928	185836
	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba		50	0	0	0	0
	Pohledávky - podstatný vliv		51	0	0	0	0
	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		52	0	0	0	0
	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		53	0	0	0	0
	Stát - daňové pohledávky		54	0	0	0	2072
	Ostatní poskytnuté zálohy		55	21801	0	21801	20305
	Dohadné účty aktivní		56	9	0	9	23
	Jiné pohledávky		57	174400	0	174400	180136
C. I	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)		58	249026	0	249026	194215
C. I	Peníze		59	194	0	194	201
	Účty v bankách		60	248832	0	248832	194014
	Krátkodobé cenné papíry a podíly		61	0	0	0	0
	Požizovaný krátkodobý finanční majetek		62	0	0	0	0
D. I	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)		63	3335	0	3335	3106
D. I	Náklady příštích období		64	39	0	39	25
	Komplexní náklady příštích období		65	0	0	0	0
	Příjmy příštích období		66	3296	0	3296	3081
	PASIVA CELKEM (ř. 68+85+118)=ř. 01		67			1756774	1746793
A.	Vlastní kapitál (ř. 69+73+78+81+84)		68			1110954	1132994
A. I	Základní kapitál (ř. 70 až 72)		69			8979	9082
A. I	Základní kapitál		70			8979	9082
	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		71			0	0
	Změny základního kapitálu (+/-)		72			0	0
A. I	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)		73			1031122	1056739
A. I	Emisní ážio		74			0	0
	Ostatní kapitálové fondy		75			1031122	1056739
	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		76			0	0
	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)		77			0	0
	Rozdíly z přeměn společností		78			0	0
	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností		79			0	0
A.II	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79 + 80)		80			57920	56430
A.II	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond		81			18205	18204
	Statutární a ostatní fondy		82			39715	38226
A. I	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82+83)		83			5338	3500
A. I	Nerozdělený zisk minulých let		84			5338	3500
	Neuhrazená ztráta minulých let (-)		85			0	0
	Jiný výsledek hospodaření minulých let		86			0	0
	Výsledek hospodaření běžného uč. období (+/-) ř. 01-						
A. V	(+69+73+78+81+85+118)=ř. 60		87			7595	7243
B.	Cizí zdroje (ř. 86+91+102+114)		88			645820	613799
B. I	Rezervy (ř. 87 až 90)		89			1792	1789
	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		90			0	0
	Rezerva na důchody a podobné závazky		91			0	0
	Rezerva na daň z příjmu		92			0	0
	Ostatní rezervy		93			1792	1789
B. I	Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)		94			215420	171236
B. I	Závazky z obchodních vztahů		95			0	0
	Závazky - ovládající a řídicí osoba		96			0	0
	Závazky - podstatný vliv		97			0	0
	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		98			0	0
	Dlouhodobé přijaté zálohy		99			215420	171236
	Vydané dluhopisy		100			0	0
	Dlouhodobé směnky k úhradě		101			0	0

	Dohadné účty pasivní		102	0	0
	Jiné závazky		103	0	0
	Odložený daňový závazek		104	0	0
B. II	Krátkodobé závazky	(ř. 103 až 113)	105	233754	236941
	Závazky z obchodních vztahů		106	-1090	-5289
	Závazky - ovládající a řídící osoba		107	0	0
	Závazky - podstatný vliv		108	0	0
	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		109	1	2
	Závazky k zaměstnancům		110	1925	245
	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		111	675	599
	Stát - daňové závazky a dotace		112	756	609
	Krátkodobé přijaté zálohy		113	229228	237481
	Vydané dluhopisy		114	0	0
	Dohadné účty pasivní		115	1567	1571
	Jiné závazky		116	692	1723
B. I	Bankovní úvěry a výpomoci	(ř. 115 až 117)	117	194854	203833
B. I	Bankovní úvěry dlouhodobé		118	194854	203833
	Krátkodobé bankovní úvěry		119	0	0
	Krátkodobé finanční výpomoci		120	0	0
C. I	Časové rozlišení	(ř. 119 až 120)	121	0	0
C. I	Výdaje příštích období		122	0	0
	Výnosy příštích období		123	0	0

ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2014 k 31. 12. 2014

Ozn.	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Akt. brutto běžné obd.	Akt. korekce běžné obd.	Akt. netto běžné obd.	Akt. netto minulé obd.
	AKTIVA CELKEM	(ř. 02+03+31+63)=ř.67	1	1754043	-41099	1712944	1756774
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál		2	36	0	36	0
B.	Dlouhodobý majetek	(ř. 04+13+23)	3	1150889	-36800	1114089	1124275
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 12)	4	3532	-3471	61	168
I.1.	Zřizovací výdaje		5	0	0	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje		6	0	0	0	0
3.	Software		7	3532	-3471	61	168
4.	Ocenitelná práva		8	0	0	0	0
5.	Goodwill (+/-)		9	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek		10	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		11	0	0	0	0
8.	Poskyté zálohy dlouhodobý nehmotný majetek		12	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 14 až 22)	13	1118945	-33330	1085615	1124107
B. II.1.	Pozemky		14	19099	0	19099	19919
2.	Stavby		15	1084333	-19594	1064739	1102325
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí		16	15513	-13736	1777	1827
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů		17	0	0	0	0
5.	Základní stádo a tažná zvířata		18	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek		19	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		20	0	0	0	36
8.	Poskyté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		21	0	0	0	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)		22	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 24 až 30)	23	28413	0	28413	0
B.III. 1	Podíly v ovládaných a řízených osobách		24	0	0	0	0
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		25	0	0	0	0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly		26	28413	0	28413	0
4.	Půjčky a úvěry-ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv		27	0	0	0	0
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek		28	0	0	0	0
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek		29	0	0	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek		30	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	(ř. 32+39+48+58)	31	599567	-4299	595268	629164
C. I.	Zásoby	(ř. 33 až 38)	32	0	0	0	0
C. I. 1.	Materiál		33	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary		34	0	0	0	0
3.	Výrobky		35	0	0	0	0
4.	Zvířata		36	0	0	0	0
5.	Zboží		37	0	0	0	0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby		38	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	(ř. 40 až 47)	39	0	0	0	0
C. II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		40	0	0	0	0

2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba		41	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv		42	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		43	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		44	0	0	0	0
6.	Dohadné účty aktivní		45	0	0	0	0
7.	Jiné pohledávky		46	0	0	0	0
8.	Odložená daňová pohledávka		47	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	(ř. 49 až 57)	48	380383	-4299	376084	380138
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		49	176216	-4299	171917	183928
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba		50	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv		51	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		52	0	0	0	0
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		53	0	0	0	0
6.	Stát - daňové pohledávky		54	0	0	0	0
7.	Ostatní poskytnuté zálohy		55	22800	0	22800	21801
8.	Dohadné účty aktivní		56	32	0	32	9
9.	Jiné pohledávky		57	181335	0	181335	174400
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 59 až 62)	58	219184	0	219184	249026
C.							
IV.1.	Peníze		59	226	0	226	194
2.	Účty v bankách		60	218958	0	218958	248832
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly		61	0	0	0	0
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek		62	0	0	0	0
D. I.	Časové rozlišení	(ř. 64 až 66)	63	3551	0	3551	3335
D. I. 1.	Náklady příštích období		64	32	0	32	39
2.	Komplexní náklady příštích období		65	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		66	3519	0	3519	3296
	PASIVA CELKEM	(ř. 68+85+118)=ř. 01	67	1712944	0	1712944	1756774
A.	Vlastní kapitál	(ř. 69+73+78+81+84)	68	1081880	0	1081880	1110954
A. I.	Základní kapitál	(ř. 70 až 72)	69	8571	0	8571	8979
A. I. 1.	Základní kapitál		70	8571	0	8571	8979
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		71	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu (+/-)		72	0	0	0	0
A. II.	Kapitálové fondy	(ř. 74 až 77)	73	1001352	0	1001352	1031122
A. II.1.	Emisní ážio		74	0	0	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy		75	1001352	0	1001352	1031122
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		76	0	0	0	0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)		77	0	0	0	0
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	(ř. 79 + 80)	78	59324	0	59324	57920
A.III.1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond		79	18205	0	18205	18205
2.	Statutární a ostatní fondy		80	41119	0	41119	39715
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	(ř. 82+83)	81	6567	0	6567	5338
A.							
IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let		82	6567	0	6567	5338
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)		83	0	0	0	0
	Výsledek hospodaření běžného u.č. období (+/-) ř. 01-						
A. V.	(+69+73+78+81+85+118)=ř. 60		84	6066	0	6066	7595

B.	Cizí zdroje	(ř. 86+91+102+114)	85	631064	0	631064	645820
B. I.	Rezervy	(ř. 87 až 90)	86	1827	0	1827	1792
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		87	0	0	0	0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky		88	0	0	0	0
3.	Rezerva na daň z příjmu		89	0	0	0	0
4.	Ostatní rezervy		90	1827	0	1827	1792
B. II.	Dlouhodobé závazky	(ř. 92 až 101)	91	221209	0	221209	215420
B. II.1.	Závazky z obchodních vztahů		92	0	0	0	0
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba		93	0	0	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv		94	0	0	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		95	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy		96	221209	0	221209	215420
6.	Vydané dluhopisy		97	0	0	0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě		98	0	0	0	0
8.	Dohadné účty pasivní		99	0	0	0	0
9.	Jiné závazky		100	0	0	0	0
10.	Odložený daňový závazek		101	0	0	0	0
B. III.	Krátkodobé závazky	(ř. 103 až 113)	102	231782	0	231782	233754
1.	Závazky z obchodních vztahů		103	-8204	0	-8204	-1090
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba		104	0	0	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv		105	0	0	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		106	318	0	318	1
5.	Závazky k zaměstnancům		107	1842	0	1842	1925
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		108	659	0	659	675
7.	Stát - daňové závazky a dotace		109	703	0	703	756
8.	Krátkodobé přijaté zálohy		110	234383	0	234383	229228
9.	Vydané dluhopisy		111	0	0	0	0
10.	Dohadné účty pasivní		112	1296	0	1296	1567
11.	Jiné závazky		113	785	0	785	692
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	(ř. 115 až 117)	114	176246	0	176246	194854
B. IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé		115	176246	0	176246	194854
2.	Krátkodobé bankovní úvěry		116	0	0	0	0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci		117	0	0	0	0
C. I.	Časové rozlišení	(ř. 119 až 120)	118	0	0	0	0
C. I. 1.	Výdaje příštích období		119	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		120	0	0	0	0

ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2015 k 31. 12. 2015

Ozn.	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Akt. brutto běžné obd.	Akt. korekce běžné obd.	Akt. netto běžné obd.	Akt. netto minulé obd.
	AKTIVA CELKEM	(ř. 02+03+31+63)=ř.67	1	170767	-40899	166677	171294
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál		2	131	0	131	36
B.	Dlouhodobý majetek	(ř. 04+13+23)	3	110889	-36661	107223	111408
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 12)	4	3281	-3234	47	61
I.1.	Zřizovací výdaje		5	0	0	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje		6	0	0	0	0
3.	Software		7	3281	-3234	47	61
4.	Ocenitelná práva		8	0	0	0	0
5.	Goodwill (+/-)		9	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek		10	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		11	0	0	0	0
8.	Poskyté zálohy dlouhodobý nehmotný majetek		12	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 14 až 22)	13	107711	-33427	104368	108561
B. II.1.	Pozemky		14	18141	0	18141	19099
2.	Stavby		15	104338	-19555	102382	106473
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí		16	15588	-13872	1716	1777
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů		17	0	0	0	0
5.	Základní stádo a tažná zvířata		18	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek		19	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		20	0	0	0	0
8.	Poskyté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		21	0	0	0	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)		22	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 24 až 30)	23	28504	0	28504	28413
B.III. 1	Podíly v ovládaných a řízených osobách		24	0	0	0	0
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		25	0	0	0	0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly		26	28504	0	28504	28413
4.	Půjčky a úvěry-ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv		27	0	0	0	0
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek		28	0	0	0	0
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek		29	0	0	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek		30	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	(ř. 32+39+48+58)	31	595254	-4238	591016	595268
C. I.	Zásoby	(ř. 33 až 38)	32	0	0	0	0
C. I. 1.	Materiál		33	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary		34	0	0	0	0
3.	Výrobky		35	0	0	0	0
4.	Zvířata		36	0	0	0	0
5.	Zboží		37	0	0	0	0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby		38	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	(ř. 40 až 47)	39	0	0	0	0

C. II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		40	0	0	0	0
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba		41	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv		42	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		43	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		44	0	0	0	0
6.	Dohadné účty aktivní		45	0	0	0	0
7.	Jiné pohledávky		46	0	0	0	0
8.	Odložená daňová pohledávka		47	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	(ř. 49 až 57)	48	361531	-4238	357293	376084
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		49	174658	-4238	170420	171917
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba		50	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv		51	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		52	0	0	0	0
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		53	0	0	0	0
6.	Stát - daňové pohledávky		54	-12	0	-12	0
7.	Ostatní poskytnuté zálohy		55	18966	0	18966	22800
8.	Dohadné účty aktivní		56	741	0	741	32
9.	Jiné pohledávky		57	167178	0	167178	181335
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 59 až 62)	58	233723	0	233723	219184
C. IV.1.	Peníze		59	205	0	205	226
2.	Účty v bankách		60	119278	0	119278	218958
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly		61	114240	0	114240	0
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek		62	0	0	0	0
D. I.	Časové rozlišení	(ř. 64 až 66)	63	3392	0	3392	3551
D. I. 1.	Náklady příštích období		64	55	0	55	32
2.	Komplexní náklady příštích období		65	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		66	3337	0	3337	3519
				166677		166677	171294
	PASIVA CELKEM	(ř. 68+88+121)=ř. 01	67	6	0	6	4
				105037		105037	108188
A.	Vlastní kapitál	(ř. 69+73+80+83+87)	68	1	0	1	0
A. I.	Základní kapitál	(ř. 70 až 72)	69	8384	0	8384	8571
A. I. 1.	Základní kapitál		70	8384	0	8384	8571
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		71	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu (+/-)		72	0	0	0	0
							100135
A. II.	Kapitálové fondy	(ř. 74 až 77)	73	970194	0	970194	2
A. II.1.	Emisní ážio		74	0	0	0	0
							100135
2.	Ostatní kapitálové fondy		75	970194	0	970194	2
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		76	0	0	0	0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)		77	0	0	0	0
5.	Rozdíly z přeměn společností		78	0	0	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností		79	0	0	0	0
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	(ř. 81 + 82)	80	59495	0	59495	59324
A.III.1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond		81	18205	0	18205	18205
2.	Statutární a ostatní fondy		82	41290	0	41290	41119

A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	(ř. 84 + 85)	83	8367	0	8367	6567
A. IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let		84	8367	0	8367	6567
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)		85	0	0	0	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let		86	0	0	0	0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného uč. období (+/-) ř. 01-(+69+73+78+81+85+118)=ř. 60	ř. 01-01- (+69+73+80+83+88+121)=ř. . 60	87	3931	0	3931	6066
B.	Cizí zdroje	(ř. 89+94+105+117)	88	616405	0	616405	631064
B. I.	Rezervy	(ř. 90 až 93)	89	1767	0	1767	1827
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		90	0	0	0	0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky		91	0	0	0	0
3.	Rezerva na daň z příjmu		92	0	0	0	0
4.	Ostatní rezervy		93	1767	0	1767	1827
B. II.	Dlouhodobé závazky	(ř. 95 až 104)	94	230179	0	230179	221209
B. II.1.	Závazky z obchodních vztahů		95	0	0	0	0
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba		96	0	0	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv		97	0	0	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		98	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy		99	230179	0	230179	221209
6.	Vydané dluhopisy		100	0	0	0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě		101	0	0	0	0
8.	Dohadné účty pasivní		102	0	0	0	0
9.	Jiné závazky		103	0	0	0	0
10.	Odložený daňový závazek		104	0	0	0	0
B. III.	Krátkodobé závazky	(ř. 106 až 116)	105	226728	0	226728	231782
1.	Závazky z obchodních vztahů		106	-3917	0	-3917	-8204
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba		107	0	0	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv		108	0	0	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		109	320	0	320	318
5.	Závazky k zaměstnancům		110	1917	0	1917	1842
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		111	647	0	647	659
7.	Stát - daňové závazky a dotace		112	786	0	786	703
8.	Krátkodobé přijaté zálohy		113	224208	0	224208	234383
9.	Vydané dluhopisy		114	0	0	0	0
10.	Dohadné účty pasivní		115	1317	0	1317	1296
11.	Jiné závazky		116	1450	0	1450	785
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	(ř. 118 až 120)	117	157731	0	157731	176246
B. IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé		118	157731	0	157731	176246
2.	Krátkodobé bankovní úvěry		119	0	0	0	0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci		120	0	0	0	0
C. I.	Časové rozlišení	(ř. 122 až 123)	121	0	0	0	0
C. I. 1.	Výdaje příštích období		122	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		123	0	0	0	0

Výkaz zisku a ztrát za rok 2013 ke dni 31. 12. 2013

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č.řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby za prodej zboží		1	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží		2	0	0
+	Obchodní marže	(ř. 01 - 02)	3	0	0
II.	Výkony	(ř. 05 + 06 + 07)	4	42446	42039
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb		5	38891	38720
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti		6	0	0
II.3.	Aktivace		7	3555	3319
B.	Výkonová spotřeba	(ř. 09 + 10)	8	82538	116376
B.1.	Spotřeba materiálu a energie		9	3884	3653
B.2.	Služby		10	78654	112723
+	Přidaná hodnota	(ř. 03 + 04 - 08)	11	-40092	-74337
C.	Osobní náklady	(ř. 13 až 16)	12	23286	22681
C.1.	Mzdové náklady		13	17176	16623
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva		14	1022	1006
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		15	4755	4703
C.4.	Sociální náklady		16	333	349
D.	Daně a poplatky		17	4076	3887
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku		18	3246	3498
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	(ř. 20+21)	19	9	28
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku		20	9	28
III.2.	Tržby z prodeje materiálu		21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	(ř. 23+24)	22	0	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		23	0	0
F. 2.	Prodaný materiál		24	0	0
G.	Změna stavu rezerva opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích		25	909	-344
IV.	Ostatní provozní výnosy		26	91783	125467
H.	Ostatní provozní náklady		27	2846	2652
V.	Převod provozních výnosů		28	0	0
I.	Převod provozních nákladů		29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29)]		30	17337	18784
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů		31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly		32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	(ř. 34 + 35 + 36)	33	0	0
VII. 1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		34	0	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů		35	0	0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku		37	0	0
K.	Náklady z finančního majetku		38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů		39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů		40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti		41	-5	-53
X.	Výnosové úroky		42	2176	2226
N.	Nákladové úroky		43	7424	7500
XI.	Ostatní finanční výnosy		44	3346	2805
O.	Ostatní finanční náklady		45	7835	8927
XII.	Převod finančních výnosů		46	0	0
P.	Převod finančních nákladů		47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40+41+42-43+44-45+(-46)-(-47))		48	-9742	-11449
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	(ř. 50 + 51)	49	0	14
Q. 1.	- splatná		50	0	14
Q. 2.	- odložená		51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	(ř. 30 + 48 - 49)	52	7595	7319
XIII.	Mimořádné výnosy		53	4	2

R.	Mimořádné náklady		54	4	79
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	(ř. 56 + 57)	55	0	0
S. 1.	- splatná		56	0	0
S. 2.	- odložená		57	0	0
*	Mimořádný hospodářský výsledek	(ř. 53 - 54 - 55)	58	0	-76
	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		59	0	0
T.					
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 52 + 58 - 59)	60	7595	7243
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	(ř. 30+48+53-54)	61	7595	7258

Výkaz zisku a ztrát za rok 2014 ke dni 31. 12. 2014

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby za prodej zboží		1	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží		2	0	0
+	Obchodní marže	(ř. 01 - 02)	3	0	0
II.	Výkony	(ř. 05 + 06 + 07)	4	41215	42446
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb		5	38781	38891
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti		6	0	0
II.3.	Aktivace		7	2434	3555
B.	Výkonová spotřeba	(ř. 09 + 10)	8	109828	82538
B.1.	Spotřeba materiálu a energie		9	3831	3884
B.2.	Služby		10	105997	78654
+	Přidaná hodnota	(ř. 03 + 04 - 08)	11	-68613	-40092
C.	Osobní náklady	(ř. 13 až 16)	12	23597	23286
C.1.	Mzdové náklady		13	17518	17176
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva		14	995	1022
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		15	4730	4755
C.4.	Sociální náklady		16	354	333
D.	Daně a poplatky		17	3901	4076
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku		18	2647	3246
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	(ř. 20+21)	19	14	9
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku		20	14	9
III.2.	Tržby z prodeje materiálu		21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	(ř. 23+24)	22	0	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		23	0	0
F. 2.	Prodaný materiál		24	0	0
G.	Změna stavu rezerva opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období		25	594	909
IV.	Ostatní provozní výnosy		26	117835	91783
H.	Ostatní provozní náklady		27	3179	2846
V.	Převod provozních výnosů		28	0	0
I.	Převod provozních nákladů		29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29)]		30	15318	17337
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů		31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly		32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	(ř. 34 + 35 + 36)	33	0	0
VII. 1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		34	0	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů		35	0	0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku		37	0	0
K.	Náklady z finančního majetku		38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů		39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů		40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti		41	-37	-5
X.	Výnosové úroky		42	1712	2176

N.	Nákladové úroky		43	7015	7424
XI.	Ostatní finanční výnosy		44	2587	3346
O.	Ostatní finanční náklady		45	6498	7835
XII.	Převod finančních výnosů		46	0	0
P.	Převod finančních nákladů		47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40+41+42-43+44-45+(-46)-(-47))		48	-9251	-9742
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	(ř. 50 + 51)	49	0	0
Q. 1.	- splatná		50	0	0
Q. 2.	- odložená		51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	(ř. 30 + 48 - 49)	52	6067	7595
XIII.	Mimořádné výnosy		53	0	4
R.	Mimořádné náklady		54	1	4
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	(ř. 56 + 57)	55	0	0
S. 1.	- splatná		56	0	0
S. 2.	- odložená		57	0	0
*	Mimořádný hospodářský výsledek	(ř. 53 - 54 - 55)	58	-1	0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 52 + 58 - 59)	60	6066	7595
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	(ř. 30+48+53-54)	61	6066	7595

Výkaz zisku a ztrát za rok 2015 ke dni 31. 12. 2015

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby za prodej zboží		1	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží		2	0	0
+	Obchodní marže	(ř. 01 - 02)	3	0	0
II.	Výkony	(ř. 05 + 06 + 07)	4	41033	41215
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb		5	38430	38781
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti		6	0	0
II.3.	Aktivace		7	2603	2434
B.	Výkonová spotřeba	(ř. 09 + 10)	8	84511	109828
B.1.	Spotřeba materiálu a energie		9	3192	3831
B.2.	Služby		10	81319	105997
+	Přidaná hodnota	(ř. 03 + 04 - 08)	11	-43478	-68613
C.	Osobní náklady	(ř. 13 až 16)	12	23603	23597
C.1.	Mzdové náklady		13	17601	17518
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva		14	962	995
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		15	4690	4730
C.4.	Sociální náklady		16	350	354
D.	Daně a poplatky		17	3770	3901
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku		18	2345	2647
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	(ř. 20+21)	19	2349	14
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku		20	2349	14
III.2.	Tržby z prodeje materiálu		21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	(ř. 23+24)	22	2386	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		23	2386	0
F. 2.	Prodaný materiál		24	0	0
G.	Změna stavu rezerva opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období		25	-61	594
IV.	Ostatní provozní výnosy		26	89148	117835
H.	Ostatní provozní náklady		27	2719	3179
V.	Převod provozních výnosů		28	0	0
I.	Převod provozních nákladů		29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29)]		30	13257	15318
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů		31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly		32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	(ř. 34 + 35 + 36)	33	0	0
VII. 1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		34	0	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů		35	0	0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku		37	28276	0
K.	Náklady z finančního majetku		38	27949	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů		39	821	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů		40	1534	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti		41	60	-37
X.	Výnosové úroky		42	960	1712

N.	Nákladové úroky		43	6168	7015
XI.	Ostatní finanční výnosy		44	2180	2587
O.	Ostatní finanční náklady		45	5967	6498
XII.	Převod finančních výnosů		46	0	0
P.	Převod finančních nákladů		47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40+41+42-43+44-45+(-46)-(-47))		48	-9321	-9251
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	(ř. 50 + 51)	49	0	0
Q. 1.	#NÁZEV?		50	0	0
Q. 2.	#NÁZEV?		51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	(ř. 30 + 48 - 49)	52	3936	6067
XIII.	Mimořádné výnosy		53	0	0
R.	Mimořádné náklady		54	5	1
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	(ř. 56 + 57)	55	0	0
S. 1.	#NÁZEV?		56	0	0
S. 2.	#NÁZEV?		57	0	0
*	Mimořádný hospodářský výsledek	(ř. 53 - 54 - 55)	58	-5	-1
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 52 + 58 - 59)	60	3931	6066
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	(ř. 30+48+53-54)	61	3931	6066

Příloha k účetní závěrce za rok 2015

Příloha účetní závěrky pro podnikatele ke dni 31. 12. 2015, dle prováděcí vyhlášky č. 500/2002 Sb. v platném znění.

k čl. II OBECNÉ ÚDAJE

Rozhodující předmět činnosti

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

Datum vzniku

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

Organizační struktura

- systém volených orgánů
- systém zaměstnanců správy družstva

Představenstvo družstva

Předseda představenstva:	RNDr. Jiří Bárta
Místopředseda představenstva:	Petr Murka
Člen představenstva:	Bc. Břetislav Chlup
Člen představenstva:	Pavel Tille
Člen představenstva:	Ing. Pavel Mothejzík
Člen představenstva:	Žaneta Kolářová
Člen představenstva:	Michaela Uhlířová

Průměrný počet zaměstnanců během účetního období	34
- z toho řídicích pracovníků	4

	2014	2015
Osobní náklady za družstvo celkem	23.057.452	22.762.031
- z toho: mzdové náklady	17.518.003	17.601.950
zákonné sociální pojištění	4.191.111	4.189.707
náklady na stravenky	353.535	349.668
odměny statutárních orgánů	994.803	961.946

	2014	2015
Ostatní plnění vedoucím pracovníkům		
- služební auto pro soukromé účely ředitele	53.232	53.232
- služební auto pro soukromé účely ekonoma	37.200	37.200
- služební auto pro soukromé účely ved. tech. úseku	35.808	35.808
- služební auto pro soukromé účely ved. práv. úseku	27.300	28.515

Ostatní sociální pojištění za zaměstnance		
- životní pojištění a penzijní připojištění	539.208	499.975

k čl. III INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH a ZP OCEŇOVÁNÍ.

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

- odborným odhadem

Tvorba opravné položky k pohledávkám

způsob stanovení

- odborným odhadem platební neschopnosti firmy, konkurs

- závěr HIK

Odpisové plány k hmotnému a nehmotnému investičnímu majetku

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

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

Systém odpisování drobného dlouhodobého majetku

Drobný dlouhodobý majetek – DDHM v pořizovací ceně 1.001 až 40.000 Kč je účtován na účtech 022 60, 022 70 a 022 80.

Daňové odpisy u drobného dlouhodobého hmotného i nehmotného majetku se rovnají účetním.

Odpisové metody

- účetní - vnitropodniková směrnice

- daňové - lineární odpisy dle zákona

Finanční majetek

Účetní jednotka prostřednictvím ČSOB a. s. nakoupila cenné papíry držené do splatnosti v celkové hodnotě 28 mil Kč. Dluhopisy držené do splatnosti jsou vedeny jako dlouhodobý finanční majetek. O těchto CP jednotka účtuje na účtech 065.

Účetní jednotka vlastní dále CP k obchodování s různou dobou splatnosti.

Dluhopisy určené k obchodování jsou vedeny jako krátkodobý finanční majetek.

O těchto CP jednotka účtuje na účtech 253.

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

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

	2014	2015
Úvěry poskytnuté na družstevní výstavbu		
jištěné zástavním právem pro MF ČR		
účet 461 35	55.856.385	48.653.908
Úvěry poskytnuté na opravy a investice bytových domů		
zajištěny smluvním zástavním právem		
účet 461 10,11,12	120.389.143	109.077.346
Dotace na úroky k úvěrům		
je poskytnuta z programu panel		
účet 346 10	2.280.005	2.271.153
Dotace ze státního rozpočtu Zelená úsporám		
účet 346 20	0	0

Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek

2014

<u>účet</u>	<u>název</u>	<u>pořizovací cena</u>	<u>oprávky</u>
013 11,073 11	software	2.933.657	2.933.657
010 10,20, 070 10,20	DNM	598.254	536.934
021 10,081 10	budovy odpis.	47.908.395	19.593.544
021 20	budovy družst.	1.036.423.827	
022 20,082 20	přístroje	5.583.378	4.844.473
022 30,082 30	zařízení	375.514	344.604
022 31,082 31	počítače	1.010.050	613.960
022 40,082 40	dopr. prostředky	2.279.586	2.060.473
022 50,082 50	inventář	69.178	67.478
022 60,70,80, 082 60,70,80	DHM	6.195.418	5.805.260
031 10,20,30	pozemky	19.099.522	

2015

<u>účet</u>	<u>název</u>	<u>pořizovací cena</u>	<u>oprávky</u>
013 11,073 11	software	2.864.248	2.864.248
010 10,20, 070 10,20	DNM	416.594	370.226
021 10,081 10	budovy odpis.	44.374.104	19.554.778
021 20	budovy družst.	999.009.925	
022 20,082 20	přístroje	5.582.310	5.055.171
022 30,082 30	zařízení	440.487	372.575
022 31,082 31	počítače	946.901	714.731
022 40,082 40	dopr. prostředky	2.442.586	2.009.857
022 50,082 50	inventář	69.178	69.178
022 60,70,80, 082 60,70,80	DHM	6.106.055	5.650.265
031 10,20,30	pozemky	18.141.095	

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

účet		účetní hodnota
021 10	budovy odpisované	44.374.104
021 20	budovy družstevní	999.009.925

účet	současné ocenění majetku pro pojištění	
021 10	budovy odpisované	60.000.000
021 20	budovy družstevní	7.020.889.000

Finanční majetek

Dlouhodobý

účet		2015
065 01	CP-ČD-3510885 (ČSOB)	8.057.047
065 02	CP-ČD-3510885 AUV (ČSOB)	11.611
065 03	CP-HZL-2003635 (ČSOB)	5.000.000
065 04	CP-HZL-2003635 AUV(ČSOB)	27.166
065 05	CP-HZL-2003130 (ČSOB)	15.063.525
065 06	CP-HZL-2003130 AUV (ČSOB)	368.183

Krátkodobý

účet		2015
253 01	CP-ČSOB CZ2003635	3.000.000
253 02	CP-ČSOB CZ2003130	26.182.000
253 03	CP-ČSOB LU321028671	0
253 04	CP-ČSOB LU321028598	0
253 05	CP-ČSOB BE940476618	7.328.988
253 06	CP-ČSOB BE6209681327	7.238.695
253 07	CP-ČSOB LU890308033	4.790.849
253 08	CP-ČSOB BE947167590	2.899.156
253 09	CP-ČSOB LU959924803	7.395.284
253 20	CP-ČS CZ8474541	2.266.428
253 21	CP-ČS CZ8473030	2.208.745
253 22	CP-ČS CZ8473477	5.938.033
253 23	CP-ČS CZ8473469	6.194.754
253 24	CP-ČS CZ1004113	19.449.575
253 25	CP-ČS CZ1004105	10.330.000
253 26	CP-ČS ATA1AUY6	7.088.550
253 27	CP-ČS LU405488668	976.912
253 28	CP-ČS LU823449342	952.513
253 29	CP-ČS ATA01294+ATA16X22	0

Pohledávky

	2014	2015
Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti	2.941.112	1.154.373
účet		
311 10 Odběratelé	0	0
311 20 Zúčt. úhr. za užív. bytu	2.884.426	1.049.978
311 30 Nebytové prostory	2.224	91.400
378 32 Pohledávky ostatní	7.210	0
378 39 Právní-poplatky, penále	0	0
378 60 Právní - Ostatní	41.433	12.995

Opravné položky k pohledávkám

účet

391 10 OP k pohledávkám		705.541
z toho OP k pohledávkám v insolvenční		699.722
Opravná položka k pohledávkám je stanovena kvalifikovaným odhadem právního oddělení.		
391 20 OP nevybrané penále		3.532.317
Opravná položka činí 100% nevybraného penále.		

Vlastní kapitál

Snížení základního kapitálu

- při převodu bytu do vlastnictví se sníží zdroje krytí k majetku
- při prodeji pozemku se sníží zdroj krytí k pozemku
- použití fondů ze zisku

Zvýšení základního kapitálu

- koupě pozemků
- přiděl a tvorba fondů ze zisku

Základní kapitál

Změnou zákona o obchodních korporacích došlo ke sloučení základního kapitálu.

	2014	2015
- zapsaný	0	0
- nezapsaný	0	0
- ZČV členů	8.572.000	8.384.000

Rezervy

Rezervy na opravy nebytů

- stav k 1. 1.	0	0
- stav k 31. 12.	0	0

Rezervy na splátky anuit

- stav k 1. 1.	1.791.944	1.826.997
- stav k 31. 12.	1.826.997	1.766.648

Výnosy z běžné činnosti

- příspěvek na správu	11.767.254	11.737.649
- poplatky za převody, úkony v pokladně	2.603.058	2.470.467
- poplatky za pronájmy	4.353.827	4.300.850

Podrozvahová evidence

souhrnná výše evidence 750 30	1.972.965	1.383.625
z toho: Lenoxa a. s.	1.366.002	1.366.002
- pohledávka přihlášená do insolvenčního řízení		

Významné události, které nastaly po datu účetní závěrky

Žádné významné události mající významný dopad na účetní závěrku roku 2015 nenastaly.

Ostatní informace k účetní závěrce

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

Odměna auditora za provedení auditu byla sjednána v celkové výši Kč 47.000 bez DPH.

Na základě uzavřené příkazní smlouvy provede daňový poradce zpracování daňového přiznání z příjmu právnických osob. Výše odměny za zpracování daňového přiznání z příjmu právnických osob byla sjednána v celkové výši 32.000 Kč bez DPH.

Usnesení SD konaných v roce 2015

Usnesení SD z 28. 5. 2015

A. Shromáždění delegátů vzalo na vědomí

1. Zprávu ředitele OSBD Česká Lípa Ing. Kladníčka o činnosti družstva za rok 2014.

B. Shromáždění delegátů schválilo

1. Zprávu o činnosti představenstva za období od 20. 11. 2014 do 28. 5. 2015 a plnění usnesení ze shromáždění delegátů dne 20. 11. 2014.
2. Zprávu kontrolní komise za období od 20. 11. 2014 do 28. 5. 2015.
3. Zprávu mandátové komise.
4. Výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2014, řádnou účetní závěrku roku 2014.
5. Rozdělení a užití zisku za rok 2014 ve výši 6 065 563 Kč a celkovou tvorbu nerozděleného zisku předchozích let ve výši 8 217 295 Kč:

1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:	1 040 583
<i>Alikvótní podíl na daň z příjmu právnických osob</i>	0
Po dani z příjmu k rozdělení	1 040 583

2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:	
Úroky TÚ, BÚ a technická pomoc půjčky(1/2)	2 804 777
Pro samosprávu k rozdělení do FBH účet 423	2 804 777

3/ Ze zbývajících zisku po zdanění přidělit do soc. fondu:	420 000
---	----------------

4/ Nový příděl do fondu motivačního programu	150 000
---	----------------

5/ Nerozdělený zisk stř. správy za rok 2006-13 6 567 092 Kč a za rok 2014 1 650 203 Kč	8 217 295
---	------------------

6. Volba představenstva a kontrolní komise:

Zvolení členové představenstva:

RNDr. Jiří Bárta,
Břetislav Chlup
Pavel Tille
Ing. Pavel Mothejzík
Žaneta Kolářová
Michaela Uhlířová
Petr Murka

Zvolení náhradníci představenstva:

Růžena Králová

Zvolení členové kontrolní komise:

Mgr. Jiří Nejezchleba
Jana Lohrová
Zbyněk Zoubek
Jiří Doutnáč
Jaroslava Tůnová

Zvolení náhradník kontrolní komise:

Mgr. Světlana Pilařová

C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu

1. Provést rozdělení zisku roku 2014 ve výši 2 804 777 Kč podle schváleného klíče do 30. 6. 2015 jednotlivým samosprávám do fondu bytového hospodářství.

Prostřednictvím Zpravodaje a internetových stránek družstva informovat členy družstva o průběhu SD a zveřejnit usnesení SD.

Usnesení SD z 26. 11. 2015

A. Shromáždění delegátů bere na vědomí

Plnění usnesení shromáždění delegátů z 28. 5. 2015

B. Shromáždění delegátů schvaluje

1. Zprávu mandátové komise.
2. Zprávu o činnosti představenstva a o činnosti družstva za období od 28. 5. 2015 do 26. 11. 2015.
3. Zprávu kontrolní komise za období od 28. 5. 2015 do 26. 11. 2015.
4. Rozpočet OSBD Česká Lípa pro rok 2016 v předloženém znění.
5. Poplatek na správu družstva pro členy nájemce ve výši 125 Kč za měsíc a byt s platností od 1. 1. 2016. Ostatní poplatky zůstávají v původní výši.
6. Změnu Směrnice o nájemném a předpisu úhrad vlastníků včetně rozúčtování v předloženém znění.
7. Zajištění úvěrů formou blankosměnky pro samosprávy uvedené v tabulce ve prospěch banky ČSOB, která poskytne OSBD Česká Lípa pro tyto domy komerční úvěry účelově vázané na zateplení domu a GO střechy a komínů.

Sam.	Adresa	Výše úvěru	Délka úvěru	Účel úvěru
704	Tuhaň 69	780 000	120	zateplení domu a půdy
724	Tuhaň 71	1 060 000	144	zateplení domu a půdy
783	Tuhaň 74	1 380 000	180	zateplení domu a půdy, GO střechy a komínů

C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu

Prostřednictvím Zpravodaje informovat členy družstva o průběhu SD.



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

Výtisk č. 1

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená členům družstva

Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa

o ověření účetní závěrky a výroční zprávy družstva k 31.12.2015

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

Firma účetní jednotky:
Sídlo:
IČO:
Právní forma:

Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa
Česká Lípa, Barviřská 738, PSČ: 470 01
000 05 622
družstvo

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva **Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa**, která se skládá z rozvahy k 31.12.2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o družstvu jsou uvedeny v příloze k této účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán družstva je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva k 31.12.2015 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Ostatní informace

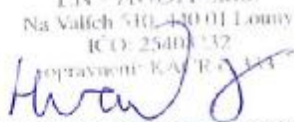
Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení družstva.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však naší povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavená v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak u ostatních informací obdržných do data zprávy není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích nic takového nezjistili.

Datum zprávy auditora: 21. dubna 2016

LN - AUDIT s.r.o.
Na Valích 510, 400 01 Loupy
IČO: 25408232
Izpravní K.A. R. A. 114



Ing. Tomáš Hora
jednatel



Ing. Tomáš Hora
auditor

OSBD Česká Lípa
Barvířská 738
Česká Lípa
tel.: +420 487 809 811
e-mail: info@osbd.cz
www.osbd.cz

© OSBD Česká Lípa 2016. Všechna práva vyhrazena