

Zpráva o hospodaření a činnosti Stavebního bytového družstva Těšíňan za rok 2018 (RZ)

Obsah:

1. Stručná charakteristika družstva
2. Komentář k vybraným položkám předpisů úhrad
3. Celkový hospodářský výsledek SBD Těšíňan
4. Hospodaření za rok 2018 po vybraných střediscích
 - 4.1. Středisko správa
 - 4.2. Středisko tepelného hospodářství, včetně hospodaření s teplem
 - 4.3. Středisko bytového hospodářství
 - 4.4. Středisko prádelen
 - 4.5. Středisko nebytových prostor (NP) – podíl ze zisku
 - 4.6. Tabulka čerpání dlouhodobé zálohy (DZ) – vybrané opravy, investice
 - 4.7. Přehled úvěrů na opravy domů
5. Zpráva právního úseku za rok 2018
6. Zpráva bytového úseku za rok 2018
 - 6.1. Informace bytového úseku
 - 6.2. Nájem nebytových prostor (NP)
7. Zpráva technického úseku za rok 2018
8. Rozbor pojištění za rok 2018
9. Návrh usnesení SD o vypořádání HV za rok 2018

1. Stručná charakteristika družstva

SBD Těšíňan v roce 2018 zajišťovalo správu bytů a garáží pro své členy i nečleny – vlastníky.

V roce 2018 byla v družstvu vytvořena tato hospodářská střediska:

- správa družstva,
- neutrální středisko (zdaňované nájemné nečlenů, úhrady nad rámec čl. podílů u některých zprivatizovaných obecních bytů),
- bytové hospodářství,
- prádelny,
- nebytové prostory,
- tepelné hospodářství,
- TKR.

V roce 2018 se konalo celkem 11 schůzí představenstva vč. jednoho společného jednání se členy KK.

Představenstvo v roce 2018 pracovalo v počtu 7 členů v tomto složení:

- Ing. Romana Slowiková – předseda,
- p. Milan Čierny – místopředseda,
- Mgr. Monika Kovářová, DiS. – člen,
- p. Jiří Minarčík – člen,
- p. Blanka Folwarczna – člen,
- p. Jaroslav Ledvoň – člen,
- p. Marián Kožlej – člen.

Náhradník: Ing. Ľuboslav Pomothy.

Kontrolní komise v roce 2018 pracovala v počtu 7 členů v tomto složení:

- p. Jana Kaštylová – předseda,
- Mgr. Anna Palowská – místopředseda,
- p. Eva Molitorová – člen,
- Mgr. David Durczok, DiS. – člen,
- p. Romana Mjartanová – člen,
- p. Zbigniew Franek – člen,
- p. Miroslav Rykala – člen.

Náhradníci: p. Juraj Salamon, p. Marie Bláhová.

2. Komentář k vybraným položkám předpisů úhrad

Hlavním zdrojem příjmů družstva jsou úhrady podle předpisů nájemného – záloh, jejichž stanovení vyplývá ze stanov a dalších vnitrodružstevních předpisů družstva. Prostřednictvím správy družstva jsou tak pro členy i nečleny zajišťována plnění spojená s užíváním bytů (dále jen služby).

Podstatné změny předpisů pro všechny nájemce nastávají zpravidla k 1. 4., a pak dle potřeby. Ke změnám předpisů dochází rovněž na základě požadavků jednotlivých samospráv, případně jednotlivých nájemců (individuální změny předpisu nájemného; ty jsou řešeny v podstatě měsíčně). Nic z toho však neplatí v domech, kde existuje společenství vlastníků jako PO, v těchto domech je jakákoliv změna předpisů možná až po schválení shromážděním vlastníků společenství.

S ohledem na převažující počet samospráv, které díky realizované revitalizaci měly a mají tvorbu dlouhodobé zálohy (DZ) stanovovanou dle modelů splátkových kalendářů souvisejících se splácením úvěrů, představenstvo nepřistoupilo ani v r. 2018 k navýšení minimálního příspěvku na tvorbu DZ na m² podlahové plochy, ten opět zůstal na úrovni roku 2008, tj. na 24 Kč/m²/měs. I rok 2018 byl zejména ve znamení splácení úvěrů souvisejících s revitalizačními pracemi, což ovlivnilo mimo jiné i výši průměrného příspěvku do DZ u družstevních bytů (stanoveného předpisem nájemného), který dosáhl výše 33,60 Kč/m²/měs., což stejně jako v roce předchozím (r. 2017: 33,60 Kč/m²/měs.), pro zajímavost – po vyloučení domů s existujícími SVJ-PO a vlastníků jednotlivců dosáhla tvorba DZ ve zbytku v roce 2018 výše 34,50 Kč/m²/měs. Vývoj této položky odpovídá předpokladům; je ovlivňován snižováním tvorby DZ u těch samospráv, u kterých z dlouhodobějšího pohledu není nutné zachovat původně stanovenou vyšší tvorbu DZ (např. v souvislosti s ukončením splacení úvěru na revitalizaci), na druhé straně dochází ale i k navyšování tvorby jednotlivými samosprávami, a to zejména převedením položky „anuita“ po splacení úvěru na výstavbu domu do dlouhodobé zálohy. Pro následující období je očekáván jen nepatrný meziroční růst celkové tvorby DZ, až určitá stagnace, skutečnost pak bude do značné míry záviset zejména na rozhodnutích jednotlivých samospráv. Uvedené údaje potvrzují, že většina samospráv tvoří DZ příspěvkem vyšším, než je představenstvem stanoveno. Stanovování DZ dle potřeb jednotlivých domů umožňuje zejména zavedený systém plánování oprav pro jednotlivé domy. Jeho účinnost je však závislá na kvalitě a rozsahu spolupráce mezi TÚ správou družstva a samosprávami.

Další významná položka předpisů nájemného – záloha na teplo – nezaznamenala meziroční změny, úspora energie na vytápění v souvislosti s revitalizacemi z pohledu nájemců dlouhodobě přináší i příznivější vývoj nákladů za tuto službu (více kap. 4.2.).

U třetí zásadní položky předpisů nájemného – teplé vody – rovněž nedošlo k nárůstu záloh, individuálně ale tato služba poměrně hodně zatěžuje rodinné rozpočty. Cena teplé vody postupně roste díky ceně tepla pro její přípravu a hlavně díky ceně studené vody. V roce 2018 přišel m³ teplé vody od 260 do 340 Kč, v průměru na cca 300 Kč, přičemž v jednotlivých domech je výsledek ovlivněn zejména skladbou obyvatel a jejich návyky. Spotřeba teplé vody (ale i studené) je velmi individuální záležitostí, a proto bylo třeba na tuto skutečnost reagovat rovněž individuálně úpravou zálohy na dané služby, což bylo realizováno v průběhu druhého čtvrtletí 2018.

Položka předpisů nájemného – studená voda – nezaznamenala již delší dobu hromadnou úpravu, když změny záloh jsou postaveny zejména na individuálních požadavcích a spotřebách, fakturační cena za m³ studené vody od dodavatele byla pro rok 2018 celkem 81,07 Kč (vodné 42,64 Kč + stočné 38,43 Kč), pro rok 2017 to bylo 78,73 Kč/m³ a pro rok 2019 platí cena 85,08 Kč/m³.

Od 1. 1. 2018 došlo k navýšení příspěvku na správu bytu (správa) na 196 Kč/měs. za byt, 98 Kč/měs. za garáž (navýšení +16 / +8 Kč/měs.) a příspěvku na správu domu (odměny výborům samospráv) na 50 Kč/měs./byt (navýšení +10 Kč/měs.).

3. Celkový hospodářský výsledek SBD Těšíňan

Jak již bylo uvedeno v kapitole první, hospodařilo SBD Těšíňan v těchto střediscích:

- správa družstva,
- neutrální středisko (zdaňované nájemné nečlenů, případně úhrady nad rámec členských (nově družstevních) podílů u některých zprivatizovaných obecních bytů),
- bytové hospodářství,
- prádelny,
- nebytové prostory,
- tepelné hospodářství,
- TKR.

V následující tabulce jsou uvedeny hospodářské výsledky jednotlivých středisek a celkový hospodářský výsledek družstva za rok 2018.

Hospodářský výsledek SBD Těšíňan za rok 2018

středisko	náklady	výnosy	hosp. výsledek
správa	11 450 499,41	11 368 104,20	-82 395,21
neutrální středisko – nečlenové + úhrady nad ČP	38 100,00	407 519,00	369 419,00
bytové hospodářství	40 135 112,90	40 552 305,90	417 193,00
prádelny	646,00	2 920,00	2 274,00
nebytové prostory	58 045,00	736 272,42	678 227,42
tepelné hospodářství (kotelny SBD)	414 688,00	414 688,00	0,00
TKR (kabelová televize, KT)	1 285 909,01	1 332 243,95	46 334,94
SBD Těšíňan celkem	53 383 000,32	54 814 053,47	1 431 053,15

Jak vyplývá z tabulky, celkově skončilo hospodaření družstva za rok 2018 ziskem **1 431 053,15 Kč** (v roce 2017 to bylo +1 135 857,27 Kč).

Údaje o hospodářském výsledku jednotlivých středisek (i celkem za družstvo) představují jejich zisk před zdaněním.

Zisk z „neutrálního střediska“ ve výši cca 369 tis. Kč se týká domů, ve kterých jsou nájemci-nečlenové (nájemné nečlenů, které bude po zdanění dle schválených pravidel převedeno do dlouhodobé zálohy dotčených samospráv).

Tepelné hospodářství vykázalo hospodářský výsledek (HV) nulový, hospodaření střediska tepelné hospodářství, představující provoz 2 domovních kotelen SBD, bylo vyrovnané.

Středisko TKR představuje systém družstevní kabelové televize vč. základové stanice v domě Slezská 5. Výnosovou část tvoří tržby z poskytování služeb kabelové televize pro cizí subjekty, které jsou napojené na systém. Středisko KT v roce 2018 vykázalo zisk 46 334,94 Kč (meziroční snížení zisku je dáno přechodem na zpoplatněný pronájem optických vláken od společnosti RegionET Morava, a.s.). Zisk bude proúčtován do dlouhodobé zálohy tohoto střediska. Zůstatek dlouhodobé zálohy tohoto střediska k 31. 12. 2018 byl 796 298,23 Kč.

Středisko správa skončilo ztrátou ve výši -82 395,21 Kč, přičemž byla plánována (SD schválena) ztráta -330 tis. Kč, ke snížení ztráty v roce 2018 proti rozpočtu došlo zejména díky nerealizovanému odpisu cca 119 tis. Kč/rok – nový IS WAM SBD (MIKROS, a.s.) – ve skutečnosti bude součástí rozpočtu 2019, kdyby došlo k realizaci odpisu již v roce 2018, jak bylo původně plánováno, byla by ztráta cca -201 tis. Kč. Ostatní hospodářská střediska vykázala zisky.

4. Hospodaření za rok 2018 po vybraných střediscích

4.1. Středisko správa

Hospodaření střediska správa – hospodářské výsledky let 2017–2018

	<i>skut.17</i>	<i>skut.18</i>
<i>nákladové účty</i>		
501-spotřeba materiálu	351 016,38	548 390,17
502-spotřeba energie	111 047,00	101 614,00
511-opravy a udržování	56 052,84	103 477,48
512-cestovné	5 754,00	5 219,00
513-náklady na reprezentaci	39 661,00	43 371,00
518-ostatní služby	1 216 769,07	1 447 390,77
521-mzdové náklady	5 673 408,00	5 952 863,00
523-odměna funkcionářů	429 100,00	435 520,00
524-zákonné soc. náklady	2 040 548,00	2 190 431,00
525-ostatní soc. náklady	23 895,00	25 195,00
527-zákonné soc.náklady	138 908,00	156 909,00
528-ostatní soc.náklady	90 000,00	90 000,00
531-daň silniční	4 512,00	4 250,00
532-daň z nemov.	1 903,00	1 600,00
538-ostatní daně a poplatky	5 327,00	5 000,00
538-ostatní daně a poplatky	424 906,26	0,00
542-prodaný materiál	0,00	0,00
545-ostatní pokuty a penále	0,00	0,00
546-odpis pohledávky	19 522,12	0,00
548-ostatní provozní náklady	40 542,17	37 423,99
551-odpisy	101 220,00	102 017,00
562-úroky	0,00	0,00
568-ostatní fin.náklady	210 760,29	199 828,00
582-manka a škody	0,00	0,00
588-ost.mimoř.náklady	0,00	0,00
náklady celkem	10 984 852,13	11 450 499,41
<i>výnosové účty</i>		
602-tržby z prodeje služeb	1 100 616,18	1 179 530,06
641-tržby z prodeje NIM a HIM	0,00	0,00
642-tržby z prodeje mat.	0,00	0,00
644-pokuty a penále	137 412,87	58 328,00
648-jiné provozní výnosy	2 480 675,71	2 570 684,05
662-úroky	66 838,05	135 962,09
668-ostatní finanční výnosy	0,00	0,00
688-ostatní mim. výnosy	0,00	0,00
699-vnitropodnikové výnosy	6 823 290,00	7 423 600,00
výnosy celkem	10 608 832,81	11 368 104,20
<i>hospodářský výsledek</i>	<i>-376 019,32</i>	<i>-82 395,21</i>

V porovnání s rokem 2017 se celkové výnosy v roce 2018 zvýšily o cca 7,16 %, a to díky pozitivnímu vývoji na všech výnosových účtech mimo účet 644; navýšení příspěvku na správu bytu/garáže (o 8,8 %; účet 699), výnosy z úhrad za převody družstevních podílů mírně nad očekáváním (účet 648), po dlouhé době (i když velmi mírný) růst úročení bankovních/spořicíh účtů (účet 662).

Výnosy účtu 644 byly ovlivněny výši dluhů na nájemném a službách, u kterých došlo sice opět k významnému meziročnímu snížení (což vypovídá o úspěšnosti právního úseku při vymáhání dlužných částek a do značné míry i o zlepšení platební morálky některých členů-nájemců), ale hlavní příčinou poklesu těchto výnosů lze dlouhodobě spatřovat ve snížení možných finančních postihů vůči

dlužníkům (jak vyplývá ze zákonů a stanov), tento dopad bude přetrvávat i v následujících obdobích, dá se předpokládat, že tato část výnosů se z pohledu celkových výnosů stane položkou téměř bezvýznamnou. V meziročním srovnání byly tyto výnosy v r. 2018 o cca 79 tis. (tj. o 57,55 %) nižší než v r. 2017. Podíl účtu 644 na celkových výnosech byl jen 0,51 % (v roce 2017 to bylo 1,3 %). Vztah mezi celkovými výnosy a výnosy z pokut a úroků z prodlení ukazuje následující tabulka.

Poměr mezi výnosy ú. č. 644 a celkovými výnosy (2014–2018)

	skut.14	skut.15	skut.16	skut.17	skut.18
výnosy celkem	11 119 649,00	11 030 447,91	10 731 735,79	10 608 832,81	11 368 104,20
644-pokuty a penále / úroky z prodlení	237 099,00	114 775,00	106 440,00	137 412,87	58 328,00
% podíl účtu 644 na celkových výnosech	2,13%	1,04%	0,99%	1,30%	0,51%

Vývoj celkových výnosů byl ovlivněn mimo jiné vývojem počtu převodů družstevních podílů (DP), viz níže uvedený graf, ze kterého je zřejmé, že ve srovnání s r. 2017 došlo v této oblasti k určitému oživení (nárůst o cca 95 tis, tj. o cca +7,96 % proti r. 2017), čímž se tyto výnosy sice dostaly na úroveň r. 2016, ale z dlouhodobého pohledu je to stále pod očekáváním. V posledních 5 letech tato část výnosů dosáhla nejnižší úrovně právě v roce 2017, družstvo tímto vývojem postupně přichází o zásadní zdroj financování střediska správa, vývoj viz následující tabulka.

Vývoj úhrad za převody DP a jejich podílů na výnosech účtu č. 648 (2014–2018)

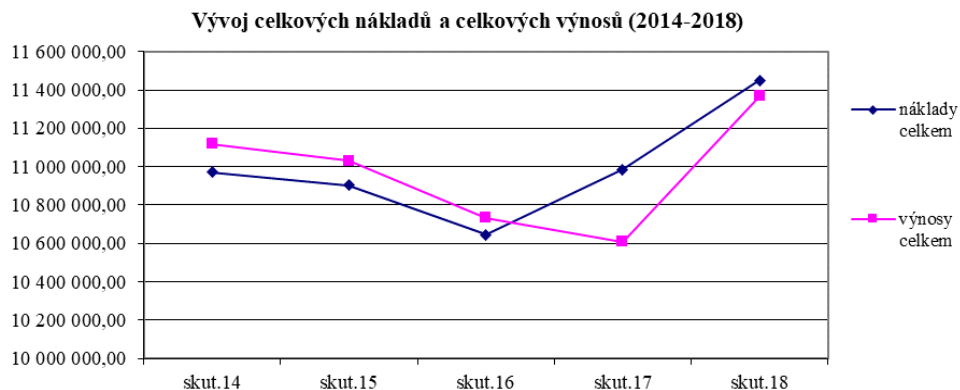
	skut.14	skut.15	skut.16	skut.17	skut.18
celkové výnosy úč. 648	2 782 179,65	2 955 249,77	2 596 257,95	2 480 675,71	2 570 684,05
z toho úhrady převodů DP	1 579 934,00	1 629 569,00	1 299 667,00	1 194 014,00	1 289 058,00
tj. v %	56,79%	55,14%	50,06%	48,13%	50,14%

Vývoj úhrad za převody DP a jejich podílů na výnosech účtu č. 648 (2014–2018)



Výnosy účtu 699 tvoří poplatky na správu bytu/garáže (*dříve používáno správní příspěvek*), které byly, jak výše uvedeno, s platností od 1. 1. 2018 navýšeny. Vývoj těchto výnosů ovlivňují případné převody bytů do vlastnictví.

Následující graf ukazuje, jak se v letech 2014–2018 vyvíjely celkové náklady a výnosy.



V následující tabulce je uvedeno porovnání rozpočtu na rok 2018 a skutečnosti dosažené v roce 2018.

Hospodaření střediska správa – rozpočet a skutečnost 2018

čís. účtu	název účtu	rozpočet 2018*	skutečnost 2018	poznámka - zdůvodnění
501	spotřeba materiálu	600 000,00	548 390,17	realizovaná výměna PC v souvislosti se změnou IS (cca 352 tis.)
502	spotřeba energie	120 000,00	101 614,00	úspory energií
511	opravy a údržba	175 000,00	103 477,48	výměna otopných těles - spr. budova (95 tis.)
512	cestovné	7 000,00	5 219,00	omezeno, nevznikly vyšší potřeby
513	náklady na reprezentaci	45 000,00	43 371,00	1 SD
518	ostatní služby	1 300 000,00	1 447 390,77	TRILEX (usn. 62/8/2018 - zvýšení nákladů o cca 150 tis. Kč za migraci dat v souvislosti se změnou IS), dále viz tabulka Věcné členění nákladů 518
521	mzdové náklady	5 990 000,00	5 952 863,00	popis v textu RZ
523	odměny funkcionářů	472 000,00	435 520,00	po převodu příslušné částky na úč. 521
524	zákonné soc. pojištění	2 197 080,00	2 190 431,00	odvody SZ pojištění i z odměn funkcionářů; odvíjí se od čerpání čerp. 521, 523
525	ostatní soc. pojištění	25 000,00	25 195,00	nevznikly vyšší potřeby; odvíjí se od čerpání čerp. 521, 523
527	zákonné soc. náklady	150 000,00	156 909,00	odvíjí se od čerpání dovolených v čase (stravenky; více odprac. dnů, méně čerp. dovolené)
528	ostatní soc. náklady	90 000,00	90 000,00	
531	silniční daň	4 500,00	4 250,00	nevznikly vyšší potřeby
532	daň z nemovitosti	1 900,00	1 600,00	nevznikly vyšší potřeby
538	ost. daně a poplatky	15 000,00	5 000,00	nevznikly vyšší potřeby
545	ostatní pokuty a penále	0,00	0,00	
546	odpis pohledávek	0,00	0,00	
548	ost. provozní náklady	50 000,00	37 423,99	nevznikly vyšší potřeby
551	odpisy	221 000,00	102 017,00	usn. předst. 11/2/2018: nový IS WAM SBD (MIKROS, a.s.); pořiz. cena 599 tis. Kč vč. DPH; odpis 5 let po 119 tis. Kč/rok - tento odpis však nebyl realizován v r. 2018, jelikož k ukončení celého procesu (vč. finančního vypořádání) došlo až v roce 2019 - bude součástí rozpočtu 2019
568	ost. finanční náklady	210 000,00	199 828,00	nevznikly vyšší potřeby
	náklady celkem	11 673 480,00	11 450 499,41	
602	tržby z prodeje služeb	1 178 000,00	1 179 530,06	kompensace s úč. 699 - změna metodiky účtování
642	tržby z prod. materiálu	0,00	0,00	
644	pokuty a penále	130 000,00	58 328,00	souvisí z nízkými dluhy (k 12/2018 pouze 488 tis. Kč pohledávek nad 30 dnů) a nízkou úrovní možných sankcí
648	ost. provozní výnosy	2 530 000,00	2 570 684,05	skutečnost mírně nad očekáváním, zmírnění nepříznivého vývoje v oblasti převodů DP
662	úroky	80 000,00	135 962,09	převody volných prostředků na lépe úročené a spoř. účty
668	ostatní finanční výnosy	0,00	0,00	
699	vnitropodnikové výnosy	7 425 480,00	7 423 600,00	snížení výnosů díky převodům bytů do vlastnictví - kompensace s úč. 602 - změna metodiky účtování
	výnosy celkem	11 343 480,00	11 368 104,20	
	hospodářský výsledek	-330 000,00	-82 395,21	

* schválený SD 22. 5. 2018, před případnými úpravami schválenými představenstvem v souladu s příslušnou směrnicí

Středisko správa skončilo v r. 2018 ztrátou **-82 395,21 Kč** (v roce 2017 byla ztráta -376 tis. Kč), přičemž plánovaná byla ztráta až -330 tis. Kč, nebyl však realizován odpis cca 119 tis. Kč/rok – nový IS WAM SBD (MIKROS, a.s.) – viz tab., kdyby došlo k realizaci odpisu již v roce 2018, skončilo by středisko správa ztrátou cca -201 tis. Kč. Veškeré náklady byly přiměřeně regulovány a v přípustné míře omezeny tak, aby nebyl ochromen chod správy, s cílem minimalizovat plánovanou ztrátu. Konečný výsledek byl pak ovlivněn i mírně příznivějším vývoje výnosů (viz výše).

Věcné členění nákladů účtu 518 je uvedeno v této tabulce:

	2018	2017(pro porovnání)
poštovné, telefony	13,70%	16,70%
údržba a servis, upgrade TRILEX	26,10%	18,50%
údržba PC a techniky	9,00%	10,10%
údržba software (ostatní)	5,80%	4,10%
údržba kopírovací techniky	4,60%	4,70%
služby BOZP, PO	5,00%	5,90%
služby v oblasti energetiky	8,20%	8,60%
právní pomoc	6,20%	5,60%
audit účetní závěrky	2,10%	2,20%
školení	1,30%	0,90%
svoz odpadu	0,90%	1,10%
vodné a stočné	0,90%	1,00%
internet, doména	1,20%	1,50%
úklid budovy správy	5,00%	6,50%
servis aut, garáže	1,30%	0,90%
revize (správní budova, spisovny)	0,70%	1,70%
údržba budovy/zahrady - keře, stromy, zahradní domek	2,40%	0,50%
inzerce, prezentace družstva	0,50%	0,60%
poplatky (exekuce, soudy, notář...)	0,20%	1,00%
ostatní (zejm. poplatky, nájmy, poukázky A, ověřování...)	5,10%	7,90%
	100%	100%

Ve srovnání s předchozím rokem je podíl jednotlivých nákladů účtu 518 podle věcného rozdělení více méně obdobný, malé odchylky byly dány buď další snahou o snížení dané části výdajů správy, nebo naopak vyšší potřebou daných služeb v daném roce, výrazné odchylky souvisí i v tomto případě s přechodem na nový informační systém (IS) (údržba a servis, upgrade – TRILEX a ostatní software) a s výměnou otopných těles (údržba budovy správy – PD). Výhradně v souvislosti s přechodem na nový IS byly plánované náklady tohoto účtu překročeny o cca 147 tis. Kč (tj. o 11,34 %) – zdůvodnění viz tab. Hospodaření střediska správa – rozpočet a skutečnost 2018.

Rozbor účtu 521 je uveden v „Čerpání mzdových prostředků a odměn funkcionářů“. Od skutečnosti účtu 521 (tedy od výše mzdových nákladů) se odvíjí stav účet 524.

Na účtu 538 jsou účtovány soudní poplatky a soudní výlohy, výše souvisí s počtem podání k soudu, což se odvíjí od počtu dlužníků a výše dlužného nájemného, tyto náklady jsou kryty výnosy účtu 648. Případný růst této položky se dá očekávat díky zvýšení všech soudních poplatků.

Čerpání mzdových prostředků a odměn funkcionářů

Celkové mzdové náklady dosáhly výše 6 276 306 Kč. Na správě SBD (včetně TÚ) v roce 2018 pracovalo v průměru 13 zaměstnanců a 3 funkcionáři (smlouvy o výkonu funkce). Průměrná hrubá mzda zaměstnanců technického úseku činila 31 724 Kč, zaměstnanců EaSÚ pak 28 921 Kč.

Na odměny funkcionářů SBD Těšíňan (vč. odměn funkcionářů KK) za období roku 2017 bylo v roce 2018 vyplaceno 435 520 Kč. Z této částky bylo 187520 Kč vyplaceno pro členy kontrolní komise, pro funkcionáře představenstva a komisi bylo použito 248 000 Kč.

Další vybrané ukazatele

Stav nedělitelného fondu k 31. 12. 2018: **2 362 217,18 Kč** (stav k 31. 12. 2017: 2 738 236,50 Kč).
Stav běžných účtů (ČSOB a.s., Česká spořitelna, UniCredit Bank) k 31. 12. 2018: **111 549 669,87 Kč** (stav k 31. 12. 2017: 97 306 685,50. Kč).

4.2. Středisko tepelného hospodářství včetně hospodaření s teplem

Celková a měrná spotřeba tepla v blocích SBD za rok 2018

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m2	2016 spotřeba GJ	2017 spotřeba GJ	2018 spotřeba GJ	rozdíl 18-17 GJ	2018 měrná GJ/m2	2018 spotřeba Kč	2018 měrná Kč/m2
Okružní 16	72	2011	2010	2003	R 1997	3720,58	844,9	841,8	763,9	-77,9	0,2053	440426,55	118,38
Okružní 28	12	2006	2015	2006	R 09/98	1029,46	231,6	252	251	-1,0	0,2438	144714,05	140,57
Okružní 30	12	2006	2015	2006	R 09/98	1029,46	310,7	323,1	295,1	-28,0	0,2867	170139,91	165,27
Okružní 24	17	2009	2009	2009	R 2003	1042,13	183,7	193,3	187,9	-5,4	0,1803	108333,75	103,95
Okružní 4	12	2014	2006	2005	R 12/03	1029,46	306,4	309,3	280	-29,3	0,2720	161434,00	156,81
Okružní 6	17	2014	2006	2005	R 12/03	1038,62	266,1	290,3	265,8	-24,5	0,2559	153246,99	147,55
Okružní 8	23	2007	2007	2007	R 10/04	1455,2	246,4	263,2	243,7	-19,5	0,1675	140505,24	96,55
Okružní 10	23	2007	2007	2007	R 09/00	1326,61	237,9	274,3	250,2	-24,1	0,1886	144252,81	108,74
Okružní 2	60	2008	2008	2008	R 2003	3645,2	853,1	866,2	792,7	-73,5	0,2175	457031,19	125,38
Okružní 3	60	1998	2013	2007	R 10/97	3642,52	948,8	1029,1	939,1	-90,0	0,2578	541438,11	148,64
Okružní 5	60	1998	2008	2007	R 05/98	3554,92	1000,6	1015,4	899,4	-116,0	0,2530	518549,07	145,87
Okružní 7	17	2006	2000	2006	R 10/01	1086,66	286,8	281,4	268,1	-13,3	0,2467	154573,06	142,25
Okružní 9	17	2006	2000	2006	R 10/01	1086,66	284,6	280,6	256,7	-23,9	0,2362	148000,39	136,20
Polní 32	17	2008	2008	2008	R 04/03	1045,16	211,5	195,9	173,1	-22,8	0,1656	99800,81	95,49
Polní 34	17	2008	2008	2008	R 12/02	1045,16	203,1	191,5	178,1	-13,4	0,1704	102683,56	98,25
Polní 36	32	2007	2007	2007	R 06/98	2116,93	455,2	463,3	413,5	-49,8	0,1953	238403,43	112,62
Svibická 1	17	2007	2007	2007	R 10/02	1036,82	214	205,3	187,4	-17,9	0,1807	108045,47	104,21
Svibická 3	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	214,9	223,7	200,8	-22,9	0,1921	115771,24	110,77
Svibická 5	17	2007	2007	2007	R 09/02	1045,16	219,3	228,6	229	0,4	0,2191	132029,95	126,33
Mládežnická 4	23	2008	2008	2008	R 09/02	1396,62	333,6	353,1	320,9	-32,2	0,2298	185014,90	132,47
Mládežnická 5	23	2008	2008	2008	R 09/02	1420,07	262,5	269,3	262,2	-7,1	0,1846	151171,41	106,45
Mládežnická 6	23	2008	2008	2008	R 03/02	1418,86	286,4	294,2	284,4	-9,8	0,2004	163970,82	115,57
Mládežnická 8	23	2007	2007	2007	R 09/98	1418,86	299,2	315,4	277,1	-38,3	0,1953	159762,01	112,60
Mládežnická 10	23	2007	2007	2007	R 09/98	1418,86	259,4	280,8	256,1	-24,7	0,1805	147654,46	104,07
Mládežnická 12	32	2006	2006	2006	R 11/02	2091,16	470,8	484,5	443,7	-40,8	0,2122	255815,24	122,33
Kysucká 1	17	2008	2005	2007	R 10/99	1036,82	178,3	184,5	166,7	-17,8	0,1608	96110,89	92,70
Kysucká 3	23	2008	2008	2008	R 10/99	1404,28	283,5	305,8	269,5	-36,3	0,1919	155380,23	110,65
Kysucká 5	23	2008	2008	2008	R 09/99	1404,28	317,3	303,8	270,3	-33,5	0,1925	155841,47	110,98
Kysucká 7	23	2008	2008	2005	R 09/99	1404,28	258,2	272,9	261,4	-11,5	0,1861	150710,17	107,32
Kysucká 9	23	2011	2011	2007	R 06/99	1404,28	274,6	275,3	250,9	-24,4	0,1787	144656,40	103,01
Kysucká 11	23	2008	2008	2008	R 09/99	1404,28	351	359,2	327,2	-32,0	0,2330	188647,16	134,34
Polní 20	17	2005	2012	2005	R 10/99	1045,16	236,7	242,1	211	-31,1	0,2019	121652,05	116,40
Polní 22	17	2008	2008	2007	R 06/99	1043,54	217,5	216,1	203,7	-12,4	0,1952	117443,24	112,54
Polní 24	17	2007	2013	2007	R 06/01	1045,16	201,4	221,2	205,9	-15,3	0,1970	118711,65	113,58
Polní 26	17	2007	2013	2004	R 03/98	1036,82	204,7	211,8	189,6	-22,2	0,1829	109313,88	105,43
Polní 28	17	2009	2009	2009	R 09/01	1045,16	204	209,2	196	-13,2	0,1875	113003,80	108,12
Polní 31	23	2007	2007	2007	R 12/02	1404,28	225,8	234,8	215,5	-19,3	0,1535	124246,53	88,48
Polní 33	23	2008	2008	2007	R 10/00	1404,28	266,5	273,3	242,7	-30,6	0,1728	139928,69	99,64
Polní 35	17	2007	2007	2007	R 10/00	1045,16	168,3	175,4	157,4	-18,0	0,1506	90748,97	86,83
Polní 37	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	176,4	179,3	168,6	-10,7	0,1613	97206,33	93,01
Polní 39	17	2007	2007	2007	R 10/01	1045,16	190,2	194,6	191,5	-3,1	0,1832	110409,33	105,64
Polní 41	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	218,5	236,2	211,4	-24,8	0,2023	121882,67	116,62
Polní 43	17	2007	2007	2007	R 11/02	1045,16	229,1	233,5	201,5	-32,0	0,1928	116174,83	111,16
Polní 45	32	2012	2011	2004	R 10/02	2091,16	420,8	402,7	370,7	-32,0	0,1773	213727,09	102,21
Polní 30	32	2007	2007	2007	R 2003	2111,9	487,3	520,8	471,8	-49,0	0,2234	272016,29	128,80
Svibická 4	17	2008	2008	2008	R 2003	1055,5	159,8	231,1	223,9	-7,2	0,2121	129089,55	122,30
Svibická 6	17	2007	2013	2006	R 2003	1055,5	309	322,3	279	-43,3	0,2643	160857,45	152,40

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m2	2016 spotřeba GJ	2017 spotřeba GJ	2018 spotřeba GJ	rozdíl 18-17 GJ	2018 měrná GJ/m2	2018 spotřeba Kč	2018 měrná Kč/m2
Kysucká 2	17	2008	2008	2008	R 06/98	1056,14	184,6	190,1	174,1	-16,0	0,1648	100377,36	95,04
Kysucká 4	23	2008	2008	2008	R 10/01	1415,26	235,2	230	217,3	-12,7	0,1535	125284,32	88,52
Kysucká 6	23	2011	2010	2005	R 10/01	1415,26	282,2	287	280	-7,0	0,1978	161434,00	114,07
Kysucká 13	32	2006	2013	2005	R 05/01	2152,28	464,6	493,5	449,9	-43,6	0,2090	259389,85	120,52
Čáslavská 1	32	2008	2008	2007	R 2008	2152,28	443,7	477,9	429,2	-48,7	0,1994	247455,26	114,97
Polní 14	23	2008	2008	2008	R 09/06	1418,22	251,6	261,6	237,7	-23,9	0,1676	137045,94	96,63
Polní 18	23	2008	2008	2008	R 2005	1394,92	323,7	339,2	293,2	-46,0	0,2102	169044,46	121,19
Kysucká 12	60	2009	2009	2009	R 09/99	3895,32	586,3	632,5	545,8	-86,7	0,1401	314680,99	80,78
Čáslavská 10	60	2007	2007	2007	W+R/00	3895,32	646,7	651,8	570,8	-81,0	0,1465	329094,74	84,48
Čáslavská 9	60	2007	2007	2007	R 10/02	3895,32	684	745	682,2	-62,8	0,1751	393322,41	100,97
Čáslavská 6	32	2007	2007	2007	R 09/01	2166,4	445,3	442,1	407,3	-34,8	0,1880	234828,82	108,40
Čáslavská 4	32	2008	2008	2005	R 08/00	2166,4	382	396	382,4	-13,6	0,1765	220472,72	101,77
Čáslavská 2	32	2008	2008	2004	R 11/00	2152,28	376,5	393	371,9	-21,1	0,1728	214418,95	99,62
Čáslavská 7	23	2006	2010	2006	R 09/99	1404,72	246	246,4	227,3	-19,1	0,1618	131049,82	93,29
Čáslavská 5	23	2006	2013	2005	R 05/01	1404,72	251,1	247,6	233,5	-14,1	0,1662	134624,43	95,84
Čáslavská 3	23	2006	2000	2004	R 03/98	1418,86	251,1	254	232,3	-21,7	0,1637	133932,57	94,39
Frydecká 62,64	24	2006	2018	část.	R 09/00	1226,6	376,4	377,4	332,1	-45,3	0,2707	191472,26	156,10
Frydecká 56,58,60	36	2007	2006	2006	R 10/00	1870,28	464	458,9	422,7	-36,2	0,2260	243707,69	130,31
Frydecká 50,52,54	36	2008	2006	2007	R 09/04	1840,08	476,2	488,7	447,6	-41,1	0,2433	258063,78	140,25
Frydecká 42	15	2007	nadst.	2005	R 2005	755,78	172,5	164,5	157,6	-6,9	0,2085	90864,28	120,23
Frydecká 38	15	2007	nadst.	2005	R 2005	757	228	226,7	195,4	-31,3	0,2581	112657,87	148,82
Ostravská 66	29	2008	2003	2008	R 09/03	1749,3	409,4	412,7	392,4	-20,3	0,2243	226238,22	129,33
Ost.56,58,60,62,64	90	2008	2006	2008	R 12/03	5193,36	1437,2	1417,5	1210,2	-207,3	0,2330	697740,81	134,35
Koperník. 1,3,5,7,9	105	2007	1999	2007	R 1997	5650,37	1173,7	1153,2	1065,8	-87,4	0,1886	614486,99	108,75
Koperníkova 11,13	48	2007	1999	2006	R 1997	2809,82	616,2	632,5	592,5	-40,0	0,2109	341605,88	121,58
Koperníkova 19	29	2008	2008	2008	R 05/03	1749,3	364,2	374,7	353,7	-21,0	0,2022	203925,74	116,58
Koperníkova 21	29	2007	2007	2007	R 10/00	1749,3	447,7	439,6	394,8	-44,8	0,2257	227621,94	130,12
Koperníkova 15	29	2007	2007	2006	R 2003	1812,91	416,6	415,4	377,9	-37,5	0,2084	217878,25	120,18
Zelená 9,5,7	54	2011	2002	2011	R 12/04	3140,97	734,9	752,6	678,6	-74,0	0,2160	391246,83	124,56
Ostravská 50,52,54	54	2008	2008	2008	R 2003	3144,22	788,6	777,3	699,1	-78,2	0,2223	403066,11	128,19
Hornická 5	23	2007	2007	2007	R 2004	1465,04	325	314,5	284,1	-30,4	0,1939	163797,86	111,80
Hornická 7	23	2007	2007	2007	R 2004	1346,64	272,1	258,6	242,9	-15,7	0,1804	140044,00	104,00
Hornická 9	23	2007	2007	2007	R 2004	1465,02	299,5	315	283,4	-31,6	0,1934	163394,27	111,53
Ostravská 72,74,76	33	2007		2007	R 06/02	2103,73	506,1	542,4	501,5	-40,9	0,2384	289139,83	137,44
Hornická 11	72	2000	2000	2006	R 11/98	3728,9	873,6	900,8	842,3	-58,5	0,2259	485628,07	130,23
Hornická 15,17,19	33	2007		2007	R 04/02	2103,73	484,3	481,2	434,1	-47,1	0,2063	250280,36	118,97
Hornická 4	23	2008	2008	2008	R 11/03	1466,11	317,6	323,5	288,5	-35,0	0,1968	166334,68	113,45
Hornická 6	23	2008	2008	2008	R 09/99	1347,54	248,4	235,2	214	-21,2	0,1588	123381,70	91,56
Hornická 8	23	2008	2008	2008	R 05/00	1466,17	276,2	280,6	258,7	-21,9	0,1764	149153,49	101,73
Hornická 10	23	2008	2008	2008	R 06/01	1466,17	279,8	314,8	299,6	-15,2	0,2043	172734,38	117,81
Hornická 12	23	2008	2008	2008	R 05/02	1466,17	303,3	315	284	-31,0	0,1937	163740,20	111,68
Hornická 21	72	2001	2001	skla 2001	R 2001	3728,9	1081,4	1086,8	960,2	-126,6	0,2575	553603,31	148,46
Slezská 5	72	2000	2000	2006	R 11/99	3728,9	1051,2	1077,6	967,5	-110,1	0,2595	557812,13	149,59
U Mlékárny 3, 4	24	2007	2007	2007	R 2007	1368,32	387,9	344,8	307,5	-37,3	0,2247	177289,13	129,57
U Mlékárny 2 ,1	24	2018	2007	2009	R 12/03	1402,24	522,1	532,7	423,6	-109,1	0,3021	244226,58	174,17
U Mlékárny 5, 6	24	2011	2011	2006	R 11/03	1249,36	317,9	334	304,9	-29,1	0,2440	175790,10	140,70
U Mlékárny 7,8,9	36	2008	2006	2008	R 11/02	2015,2	530,8	528,6	471,5	-57,1	0,2340	271843,33	134,90
Slezská 12	11	2008	2008	2008	R 9/2006	694,07	165,3	167,7	145,9	-21,8	0,2102	84118,65	121,20

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m ²	2016 spotřeba GJ	2017 spotřeba GJ	2018 spotřeba GJ	rozdíl 18-17 GJ	2018 měrná GJ/m ²	2018 spotřeba Kč	2018 měrná Kč/m ²
Úvoz 1,3,5	36	2007	2007	2007	R 4/2005	2142,36	594,9	597,2	528,5	-68,7	0,2467	304706,68	142,23
Úvoz 7,9,11	36	2007	2007	2007	R 4/2005	2138,8	581,7	569	535,4	-33,6	0,2503	308684,87	144,33
Slezská 8,10	22	2008	2006	2008	R 09/98	1391,91	460,5	467,8	418,8	-49,0	0,3009	241459,14	173,47
Slezská 18,16	47	část.	1999	2007	R 09/96	3168,65	918,8	939,5	851,3	-88,2	0,2687	490817,02	154,90
Slezská 20,22	47	část.	1999	2007	R 09/96	3168,47	873,5	891,7	837,2	-54,5	0,2642	482687,66	152,34
Slezská 26,24	47	část.	1994	24/2010	R 10/98	3168,47	854,7	883,9	803,9	-80,0	0,2537	463488,55	146,28
Slezská 28,30	47	část.	2013	část.	R 03/96	3168,59	809,3	846	772,8	-73,2	0,2439	445557,84	140,62
Slezská 34,32	47	část.	2015	2009	R 10/99	3148,91	975,5	942,5	800,2	-142,3	0,2541	461355,31	146,51
Slezská 36,38	47	část.	2015	2009	R 10/99	3148,91	870	911,3	775,2	-136,1	0,2462	446941,56	141,94
Slezská 40	24	2006	2007	2006	R 09/99	1615,28	359,4	369,1	337,8	-31,3	0,2091	194758,59	120,57
Slezská 9	12	2008		2008	R 05/00	737,24	156,9	161,6	158	-3,6	0,2143	91094,90	123,56
Slezská 11	12	2008		2008	R 05/00	684,24	119,9	115,9	109	-6,9	0,1593	62843,95	91,84
Slezská 13	12	2008		2008	R 05/00	737,08	158,3	170,8	152,9	-17,9	0,2074	88154,50	119,60
Úvoz 13,15,17	36	2016	2007	2006	R 10/99	2150,76	633,9	551,7	498,3	-53,4	0,2317	287294,87	133,58
Hrabinská 49	48	1998	1998	2007	R 02/95	2600,34	701,2	715,1	665,5	-49,6	0,2559	383694,03	147,56
Hrabinská 48	48	1998	1998	2007	R 1997	2585,76	681	690,6	627,5	-63,1	0,2427	361785,13	139,91
Hrabinská 47	48	2007	2006	2007	R 04/00	2614,92	577,7	582,4	528,5	-53,9	0,2021	304706,68	116,53
Hrabinská 46	48	2008	2005	2007	R 11/99	2585,76	593,8	602	537,1	-64,9	0,2077	309665,01	119,76
Smetanova 26,28	22			2007	R 10/98	1323,07	492,6	489,2	420,6	-68,6	0,3179	242496,93	183,28
Štřelniční 9	10	2009	2009	2008	R 2010	568,05	155,6	146,1	128,9	-17,2	0,2269	74317,30	130,83
Dukelská 10,12	16	2008	2008	2008	R 11/01	1383,6	204	226	210	-16,0	0,1518	121844,10	88,06
Pražská 1,3,5	35	2012	1997	2005	R 12/03	1748,51	371	408	350	-58,0	0,2002	163632,00	93,58
Celkem	3555					215254	49557	50542	45823	-4719,1	0,21	26381858,75	-

Z uvedené tabulky lze vyčíst roční spotřeby tepla v jednotlivých domech, vliv regulace topné soustavy a zejména vliv úprav obvodových konstrukcí domu na tuto spotřebu. Jednoduše lze porovnávat stejné domy mezi sebou.

V souladu se stanovenými lhůtami dle zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, v platném znění, jsou již ve všech bytech nainstalovány poměrové měřiče – indikátory pro rozúčtování tepla (IRTN, E-RTN).

Vzhledem k velmi nízké spotřebě tepla vlivem provedených úsporných opatření, doplněných instalací směšovacích uzlů na patách některých domů, mohou hodnoty měrné spotřeby tepla ovlivnit i neobsazené byty v domě apod.

Celkově byla spotřeba tepla v domech ve správě SBD za rok 2018 nižší oproti roku 2017 o 4719 GJ (tj. -9,3 %). Počet denostupňů byl v roce 2018 nižší oproti roku 2017 o 314 D°, což představuje „mírnější zimu“ o -9,9 % (v roce 2018: 2847 D° a v roce 2017: 3161 D°, pro průměrnou výpočtovou vnitřní teplotu 19°C). Z uvedených hodnot vyplývá, že snížení spotřeby tepla téměř přesně odpovídá nižšímu počtu denostupňů. Cena tepla v roce 2018 byla 576,55 Kč/GJ, tedy nepatrně vyšší než v roce 2017 (572,02 Kč/GJ), navýšení o +0,8 %.

Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší měrnou spotřebou tepla u domů napojených na CZT je 0,178 GJ/m² (Kysucká 12: 0,1401 GJ/m²; Smetanova 26, 28: 0,3179 GJ/m²), což představuje při stejné podlahové ploše bytu (např. 70 m²) vyšší roční náklady na vytápění o 102,51 Kč x 70 m² = 7 176 Kč!

VÝROBA TEPLA V KOTELNÁCH SBD [GJ/rok]						
	2017			2018		
Kotelna	TV	UT	CELKEM	TV	UT	CELKEM
Pražská	232	408	640	227	350	577
Dukelská	148	226	374	147	210	357

Kotelna Pražská

Toto rekonstruované OPZ (odběrné plynové zařízení), kde jsou instalovány 2 atmosférické kotle o celkovém výkonu 98 kW, dosáhlo celkové roční účinnosti výroby tepla 82,12 %. Zařízení je nyní v dobrém technickém stavu. Cena tepla v roce 2018 byla 467,52 Kč/GJ.

Kotelna Dukelská

V tomto odběrném plynovém zařízení jsou provozovány 2 kondenzační kotle o celkovém výkonu 97 kW. I přes velmi malou výrobu tepla dosáhla celková roční účinnost 87,98 %. Na spotřebě tepla se výrazně projevuje vliv zateplení objektu provedeného v průběhu roku 2008, kdy měrná spotřeba tepla za rok 2018 opět patří mezi nejnižší ze všech domů. Cena tepla v roce 2018 byla 580,21 Kč/GJ.

Spotřeba teplé vody v domech ve správě SBD

V roce 2018 byla spotřeba tepla na přípravu teplé vody z CZT 29 827 GJ za 16 947 284 Kč včetně DPH. To představuje 39,7 % z celkové dodávky tepla (teplo na vytápění + teplo na přípravu teplé vody). V rámci úsporných opatření je vhodné provést tepelnou izolaci rozvodů teplé vody a cirkulace. V některých domech dochází k praskání polypropylénových rozvodů, které už mají 20 a více let, a proto bude vhodné sloučit izolování potrubí s jejich výměnou.

4.3. Středisko bytového hospodářství

Zúčtování zálohového nájemného

blok	adresa	celkové zálohové nájemné	náklady celkem	zůstatek zálohového nájemného	stav dlouhodobé zálohy k 31.12.18	poznámka
C	Smetanova 26,28	72 024,00	71 686,54	337,46	2 194 008,01	
D	Dukelská 10,12	67 776,00	67 213,67	562,33	1 880 406,56	
HB	Havlíč. 7,9,Bezruč. 22	2 988,00	4 020,50	-1 032,50		byty ve správě SVJ Havlíčkova, Bezručova
A2	U mlékárny 1,2	81 792,00	81 343,30	448,70	2 262 223,27	
A3	U mlékárny 5,6	80 724,00	75 635,56	5 088,44	755 665,91	
B2	U mlékárny 7,8,9	122 076,00	119 987,85	2 088,15	2 992 768,45	
F1	Frýdecká 62,64	80 592,00	79 972,35	619,65	181 548,17	
F2	Frýdecká 56,58,60	123 060,00	119 172,55	3 887,45	495 694,62	
H2	Slezská 16,18,20,22	323 088,00	313 266,53	9 821,47	2 695 415,80	
H3/24	Slezská 24	83 328,00	74 033,26	9 294,74	163 980,35	
H3/26	Slezská 26	81 408,00	80 851,26	556,74	1 250 832,13	
H3	Slezská 28,30	161 712,00	158 915,48	2 796,52	1 182 625,40	
H4	Slezská 32,34,38	244 728,00	247 786,14	-3 058,14	5 964 191,81	
H4/36	Slezská 36	78 420,00	76 647,85	1 772,15	1 142 177,42	
H5	Úvoz 13,15,17	123 120,00	121 169,71	1 950,29	1 006 381,04	
H9	Hrabinská 47	159 696,00	158 887,39	808,61	2 266 430,32	
H10	Hrabinská 46	160 272,00	158 786,77	1 485,23	3 302 034,61	
O1	Ostravská 66	106 716,00	105 774,15	941,85	2 195 735,29	
O2	Ostravská 56,58,60,62,64	314 700,00	314 400,63	299,37	5 116 103,74	
O6/2	Koperníkova 11,13	162 420,00	161 025,69	1 394,31	1 946 707,75	
O9	Koperníkova 19	99 756,00	97 888,68	1 867,32	3 142 885,46	
10	Koperníkova 21	100 956,00	99 892,61	1 063,39	1 214 302,46	
M02	Hornická 11	264 297,00	261 914,19	2 382,81	3 567 816,54	
M04	Hornická 15,17,19	123 936,00	125 064,24	-1 128,24	1 813 435,23	
M06/4	Hornická 4	78 960,00	80 339,47	-1 379,47	1 616 923,80	
M06/6	Hornická 6	78 096,00	76 195,99	1 900,01	1 424 455,00	
M06/8	Hornická 8	78 792,00	77 583,00	1 209,00	1 575 494,63	
M06/10	Hornická 10	78 876,00	78 043,22	832,78	1 865 219,96	
M06/12	Hornická 12	81 552,00	81 024,69	527,31	1 547 225,11	
M12	Ostravská 72,74,76	129 240,00	118 330,65	10 909,35	1 883 170,22	
M13	Slezská 9,11,13	133 344,00	130 056,12	3 287,88	1 572 032,11	
M14	Slezská 40	140 352,00	138 028,31	2 323,69	427 024,96	
S02	Okružní 28,30	157 308,00	144 015,75	13 292,25	28 897,57	
S06	Okružní 16	243 288,00	242 794,11	493,89	3 913 738,77	
S07	Okružní 4,6	164 856,00	161 223,47	3 632,53	2 354 938,45	
S08/8	Okružní 8	82 104,00	81 340,86	763,14	898 164,27	
S08/10	Okružní 10	78 396,00	76 429,81	1 966,19	760 877,77	
S11	Okružní 7,9,	120 936,00	121 399,06	-463,06	218 310,73	
S12	Okružní 5	204 372,00	205 225,62	-853,62	2 243 334,42	
S13	Okružní 3	212 784,00	174 955,75	37 828,25	4 117 800,47	
S16A	Mládežnická 5	78 396,00	76 483,86	1 912,14	2 543 215,89	
S17	Polní 36	193 980,00	172 572,74	21 407,26	2 078 320,02	
S18B/4	Mládežnická 4	78 864,00	76 511,58	2 352,42	2 202 302,26	
S18B/6	Mládežnická 6	78 588,00	77 910,58	677,42	2 277 658,06	
S18C/8	Mládežnická 8	78 576,00	77 932,79	643,21	1 491 747,05	
S18C/10	Mládežnická 10	79 956,00	79 311,61	644,39	1 299 490,48	
S19	Mládežnická 12	110 412,00	109 806,80	605,20	743 294,89	
S20A/34	Polní 34	61 272,00	59 572,91	1 699,09	1 938 650,86	
S20B/1	Svibická 1	58 056,00	57 263,89	792,11	1 494 052,27	
S20B/3	Svibická 3	55 776,00	48 680,09	7 095,91	1 328 128,94	
S20B/5	Svibická 5	57 984,00	56 862,07	1 121,93	1 218 211,43	
S22A	Polní 28	92 256,00	91 776,38	479,62	1 916 939,78	
S22B/24	Polní 24	97 188,00	98 566,63	-1 378,63	1 465 811,41	
S22B/26	Polní 26	94 920,00	91 413,45	3 506,55	1 454 638,50	
S23A/41	Polní 41	63 636,00	62 919,33	716,67	811 979,32	
S23A/43	Polní 43	58 536,00	56 505,34	2 030,66	789 418,25	
S23A/45	Polní 45	114 336,00	113 920,39	415,61	2 961 138,90	

blok	adresa	celkové zálohové nájemné	náklady celkem	zůstatek zálohového nájemného	stav dlouhodobé zálohy k 31.12.18	poznámka
S23B/31	Polní 31	78 576,00	77 808,24	767,76	1 847 381,23	
S23B/33	Polní 33	78 576,00	76 434,87	2 141,13	1 927 755,05	
S23B/35	Polní 35	62 292,00	61 931,99	360,01	1 193 071,96	
S23B/37	Polní 37	60 252,00	59 885,20	366,80	1 287 048,48	
S23B/39	Polní 39	58 212,00	55 804,83	2 407,17	1 468 668,70	
S24	Kysucká 13	108 216,00	102 669,31	5 546,69	2 704 747,66	
S25A/2	Kysucká 2	53 868,00	53 142,34	725,66	1 272 800,19	
S25A/4	Kysucká 4	78 588,00	74 097,89	4 490,11	2 575 728,08	
S25A/6	Kysucká 6	78 588,00	78 535,17	52,83	813 658,25	
S27/3	Čáslavská 3	92 388,00	91 710,88	677,12	144 568,33	
S27/5	Čáslavská 5	78 576,00	77 233,24	1 342,76	377 807,01	
S27/7	Čáslavská 7	78 576,00	76 526,94	2 049,06	566 267,19	
S28	Kysucká 12	206 640,00	205 325,70	1 314,30	4 790 483,06	
S29	Čáslavská 2	126 060,00	136 026,33	-9 966,33	3 803 698,37	
S30	Čáslavská 4	149 628,00	151 062,49	-1 434,49	2 878 909,82	
S31	Čáslavská 6	113 193,00	108 764,47	4 428,53	2 817 577,45	
S33	Čáslavská 9	242 673,00	240 420,15	2 252,85	2 710 923,71	
S34	Čáslavská 10	206 952,00	204 567,81	2 384,19	1 979 670,13	
S35A/20	Polní 20	58 332,00	57 814,64	517,36	1 098 247,75	
S35A/22	Polní 22	58 332,00	57 812,03	519,97	1 608 357,17	
S35B/1	Kysucká 1	60 096,00	59 646,12	449,88	1 367 840,34	
S35B/3	Kysucká 3	81 060,00	79 253,00	1 807,00	2 404 475,91	
S35B/5	Kysucká 5	78 300,00	76 503,66	1 796,34	2 157 325,23	
S35C/7	Kysucká 7	84 012,00	83 388,67	623,33	2 516 425,30	
S35C/9	Kysucká 9	92 292,00	91 687,13	604,87	1 532 321,24	
S35C/11	Kysucká 11	78 492,00	66 468,49	12 023,51	3 218 491,44	
F5/38	Frydecká 38	50 268,00	49 320,04	947,96	1 043 800,25	
F5/42	Frydecká 42	50 256,00	48 866,30	1 389,70	1 087 674,05	
A1/3,4	U mlékárny 3,4	80 136,00	77 870,57	2 265,43	1 159 487,12	
H1/12	Slezská 12	38 064,00	36 344,46	1 719,54	1 044 407,74	
H6	Úvoz 1,3,5,7,9,11	246 852,00	236 588,54	10 263,46	3 667 500,47	
O3/50	Ostravská 50	62 919,00	63 903,85	-984,85	1 824 355,11	
O3/52	Ostravská 52	64 980,00	63 280,72	1 699,28	1 849 525,38	
O3/54	Ostravská 54	64 968,00	63 279,50	1 688,50	1 569 771,32	
O7	Kopernikova 15	99 768,00	98 118,45	1 649,55	1 496 304,67	
M01	Hornická 5,7,9	235 896,00	231 645,41	4 250,59	2 050 000,74	
M05	Hornická 21	241 344,00	248 144,71	-6 800,71	1 705 021,40	
S01	Okružní 2	203 456,00	200 256,68	3 199,32	6 092 702,61	
S03	Okružní 24	58 788,00	57 760,93	1 027,07	1 154 580,92	
S25B	Čáslavská 1	109 560,00	108 126,55	1 433,45	3 925 391,10	
S21B/4	Svibická 4	58 260,00	56 767,81	1 492,19	1 902 437,55	
S21B/6	Svibická 6	57 780,00	56 772,31	1 007,69	651 128,56	
S25B/14	Polní 14	78 576,00	75 159,23	3 416,77	2 301 846,29	
S25B/18	Polní 18	78 396,00	77 142,63	1 253,37	1 945 003,79	
S21A	Polní 30	110 412,00	108 949,40	1 462,60	2 883 623,38	
K1	Komenského 14	22 980,00	24 387,08	-1 407,08	232 998,68	
Sl.2	Slezská 2	13 728,00	13 629,41	98,59	271 472,30	
Sl.4	Slezská 4	13 728,00	13 149,51	578,49	-27 879,34	rek. elektro - splnění koncepce usn. 83/2011; splátky do cca 5/2019
Hrab.43,45	Hrabinská 43,45	27 936,00	27 091,22	844,78	918 598,97	
Havl.8	Havličkova 8	41 364,00	39 503,92	1 860,08	753 693,40	
Střel.9	Střelniční 9	34 560,00	36 223,89	-1 663,89	250 997,14	
	celkem	11 423 318,00	11 187 137,93	236 180,07	196 014 669,54	96 811 323,86

Bez domu SVJ-PO (9); zálohové nájemné = anuita, daň z nemovitých věcí, pojištění majetku, příspěvek SČMBD, příspěvek na správu domu.

Zůstatky zálohového nájemného budou zúčtovány (nebude-li členskou schůzí samosprávy rozhodnuto jinak) proti dlouhodobým zálohám v částkách uvedených v příslušném sloupci tabulky. Předpisem stanovené zálohové nájemné nepokrylo skutečné náklady ve 13 případech, tj. o 32 méně než v r. 2017. Průměrný záporný zůstatek činil cca -2 427 Kč (2017: -1461 Kč), tj. na byt cca -77 Kč. Do DZ nebyly zatím účtovány úroky z úvěrů (je dáno pravidly dotačního programu) v celkové výši 99 203 345,68 Kč (r. 2017: 100 354 564,59 Kč).

4.4. Středisko prádelen

prádelna - blok	adresa	zisk	ztráta	pozn.
A2	U Mlékárny 1,2	343,00		
O2	Ostravská 56,58,60,62,64	214,00		
M13	Slezská 9,11,13	804,00		
F5/38	Frýdecká 38	558,00		
ST9	Střelniční 9	355,00		
Hospodářský výsledek celkem:		2 274,00		

Středisko prádelen skončilo v roce 2018 ziskem **+2 274,00 Kč**. Pokud po odsouhlasení roční zprávy nebude písemně dohodnuto jinak s výborem samosprávy, budou zisky prádelen převedeny do dlouhodobé zálohy dané samosprávy.

4.5. Středisko nebytových prostor (NP) – podíl ze zisku

blok	adresa	zisk	ztráta	pozn.
B2	U Mlékárny 7,8,9	400,00		
B3	Pražská 1,3,5	3 750,00		SVJ
F1	Frýdecká 62,64	831,52		
F2	Frýdecká 56,58,60	1 247,28		
F3	Frýdecká 50,52,54	1 247,28		
H1	Slezská 8,10	5 677,35		SVJ
H7	Hrabinská 49	56 718,04		SVJ
H8	Hrabinská 48	33 144,20		SVJ
H9	Hrabinská 47	40 320,00		
H10	Hrabinská 46	0,00		
06/1	Kopernikova 1-9	14 973,89		SVJ
014	Zelená 5,7,9	4 327,68		SVJ
M02	Hornická 11	23 872,00		
M06/8	Hornická 8	960,00		
M06/10	Hornická 10	960,00		
M06/12	Hornická 12	960,00		
M08	Slezská 5	47 467,66		SVJ
S06	Okružní 16	42 160,00		
S12	Okružní 5	17 576,80		
S18B/4	Mládežnická 4	6 742,00		
S20A/32	Polní 32	2 747,20		SVJ
S25A/4	Kysucká 4	4 000,00		
S25A/6	Kysucká 6	4 000,00		
S28	Kysucká 12	47 200,00		
S29	Čáslavská 2	22 188,80		
S33	Čáslavská 9	67 816,60		
S34	Čáslavská 10	70 423,00		
F5/38	Frýdecká 38	415,76		
F5/42	Frýdecká 42	415,76		
M05	Hornická 21	41 171,60		
S01	Okružní 2	1 716,00		
ST9	Střelniční 9	48 485,00		
SL2	Slezská 2	20 000,00		
SL4	Slezská 4	400,00		
S24	Kysucká 13	1 600,00		
vchody dotčené smlouvou s UPC ČR s.r.o. (dle seznamu z příslušné smlouvy)		42 312,00		
Hospodářský výsledek celkem:		678 227,42		

Zisk z nebytových prostor za r. 2018 byl celkem **+678 227,42 Kč (před zdaněním)**. Zisky uvedené v tabulce budou po zdanění převedeny do dlouhodobé zálohy jednotlivých samospráv.

4.6. Tabulka čerpání dlouhodobé zálohy – vybrané opravy, investice

blok	adresa	poč. stav	tvorba	mim. tvorba	čerpání	kon. stav. (účetní)	DZ po započ. úroků	poznámka	
C	Smetanova 26,28	1 780 497,18	482 928,00	1 054,00	70 471,17	2 194 008,01	2 194 008,01		
D	Dukelská 10,12	1 707 506,64	667 776,00	19 949,00	514 825,08	1 880 406,56	285 116,06	spl.	
A2	U mlékárny 1,2	1 817 490,27	507 936,00	1 565,10	64 768,10	2 262 223,27	2 262 223,27		zateplení domu (IROP)
A3	U mlékárny 5,6	587 547,18	528 480,00	51 306,02	411 667,29	755 665,91	755 665,91	spl.	malování
B2	U mlékárny 7,8,9	2 637 595,48	803 364,00	6 828,24	455 019,27	2 992 768,45	1 178 057,77	spl.	
F1	Frydecká 62,64	1 386 622,63	442 488,00	11 859,99	1 659 422,45	181 548,17	181 548,17		rek. střechy - zateplení; rek. ZTI + OPZ
F2	Frydecká 56,58,60	314 700,97	699 336,00	9 624,60	527 966,95	495 694,62	495 694,62	spl.	výměna E-RTN
H2	Slezská 16,18,20,22	3 386 351,21	2 326 908,00	27 992,92	3 045 836,33	2 695 415,80	2 695 415,80		rek. střechy - zateplení; malování
H3	Slezská 28,30	415 340,33	897 372,00	5 503,76	135 590,69	1 182 625,40	1 182 625,40		
H4	Slezská 32,34,38	4 597 231,03	1 686 792,00	4 118,94	323 950,16	5 964 191,81	5 964 191,81		zateplení domu (IROP); rek. zvonk. systému + čipy
H5	Úvoz 13,15,17	523 716,27	785 568,00	4 208,19	307 111,42	1 006 381,04	1 006 381,04		rek. zvonk. systému + čipy; výměna E-RTN
H9	Hrabinská 47	1 753 672,62	989 004,00	45 206,98	521 453,28	2 266 430,32	2 185 874,71	spl.	
H10	Hrabinská 46	2 871 874,93	1 136 448,00	50 989,98	757 278,30	3 302 034,61	1 570 180,88	spl.	výměna E-RTN
O1	Ostravská 66	2 134 105,73	764 784,00	17 552,81	720 707,25	2 195 735,29	286 420,09	spl.	výměna vchod. dveří
O2	Ostravská 56,58,60,62,64	5 434 133,39	2 166 600,00	2 381,90	2 487 011,55	5 116 103,74	275 891,99	spl.	výměna garáž. vrat; rek. zvonk. systému + čipy; instal. kamer. systému; stavební práce související s výměnou vodov. přípojek
O9	Koperníková 19	2 818 842,06	832 212,00	877,87	509 046,47	3 142 885,46	1 155 863,28	spl.	
O10	Koperníková 21	973 879,06	727 044,00	12 680,18	499 300,78	1 214 302,46	809 601,63	spl.	výměna E-RTN
M02	Hornická 11	4 022 106,46	1 167 492,00	57 382,00	1 679 163,92	3 567 816,54	3 567 816,54		rek. rozvodů vody; výměna PVC
M04	Hornická 15,17,19	1 496 801,36	857 520,00	28 540,94	569 427,07	1 813 435,23	1 813 435,23		výměna garáž. vrat
M12	Ostravská 72,74,76	1 868 080,51	891 204,00	2 042,94	878 157,23	1 883 170,22	1 541 334,02	spl.	malování
M13	Slezská 9,11,13	1 831 791,76	1 068 441,00	2 541,16	1 330 741,81	1 572 032,11	775 914,91	spl.	zúčt. PANEL
M14	Slezská 40	273 450,66	661 068,00	3 527,98	511 021,68	427 024,96	301 563,39	spl.	
S02	Okružní 28,30	17 610,45	829 872,00	950,23	819 535,11	28 897,57	-205 425,34	spl.	spl. rek. střechy
S06	Okružní 16	3 325 309,63	1 638 696,00	39 538,70	1 089 805,56	3 913 738,77	268 501,89	spl.	
S07	Okružní 4,6	2 051 668,41	757 740,00	531,96	455 001,92	2 354 938,45	1 991 269,73	spl.	výtah-IZ
S11	Okružní 7,9,	597 095,58	798 360,00	5 132,83	1 182 277,68	218 310,73	210 010,20	spl.	rek. rozvodů vody + kanalizace
S12	Okružní 5	2 146 911,83	1 212 936,00	20 530,98	1 137 044,39	2 243 334,42	2 243 334,42		rek. rozvodů vody; výměna dveří - přízemí
S13	Okružní 3	2 693 378,42	1 546 956,00	9 828,98	132 362,93	4 117 800,47	4 117 800,47		
S16A	Mládežnická 5	2 314 676,77	762 576,00	1 827,98	535 864,86	2 543 215,89	361 471,51	spl.	
S17	Polní 36	1 915 790,04	866 736,00	20 331,98	724 538,00	2 078 320,02	1 020 729,86	spl.	výtah-IZ
S19	Mládežnická 12	424 526,28	882 504,00	265,98	564 001,37	743 294,89	716 632,13	spl.	
S22A	Polní 28	1 718 126,66	489 636,00	21 133,98	311 956,86	1 916 939,78	891 617,38	spl.	
S24	Kysucká 13	2 085 733,08	921 744,00	27 540,00	330 269,42	2 704 747,66	2 704 747,66		výměna PVC
S28	Kysucká 12	4 033 213,09	1 747 008,00	44 133,77	1 033 871,80	4 790 483,06	3 334 069,76	spl.	
S29	Čáslavská 2	3 518 155,81	1 014 360,00	60 114,79	788 932,23	3 803 698,37	586 977,22	spl.	
S30	Čáslavská 4	2 884 419,00	919 320,00	2 754,17	927 583,35	2 878 909,82	225 031,99	spl.	výměna E-RTN
S31	Čáslavská 6	2 799 963,55	768 346,00	29 724,98	780 457,08	2 817 577,45	1 424 162,47	spl.	výměna žaluzií

blok	adresa	poč. stav	tvorba	mim. tvorba	čerpání	kon. stav. (účetní)	DZ po započ. úroků	poznámka	
S33	Čáslavská 9	2 321 924,88	1 484 208,00	70 869,36	1 166 078,53	2 710 923,71	2 294 686,04	spl.	rek. osvětlení spol. pr. (LED)
S34	Čáslavská 10	1 323 141,58	1 882 080,00	64 845,16	1 290 396,61	1 979 670,13	898 972,94	spl.	výměna E-RTN
H3/24	Slezská 24	1 127 328,99	645 312,00	1 031,98	1 609 692,62	163 980,35	-103 937,46	spl.	zúčt. PANEL
H3/26	Slezská 26	1 400 440,34	436 188,00	457,98	586 254,19	1 250 832,13	1 250 832,13		výměna dveří - byty; rek. přístup. chodníku
H4/36	Slezská 36	705 915,55	557 316,00	1 546,54	122 600,67	1 142 177,42	1 142 177,42		zateplení domu (IROP); rek. zvonk. systému + čipy
O6/2	Koperníková 11,13	1 507 122,44	1 132 692,00	16 914,96	710 021,65	1 946 707,75	1 863 968,75	spl.	rek. zvonk. systému + čipy
M06/4	Hornická 4	1 455 952,56	609 108,00	50 370,57	498 507,33	1 616 923,80	457 663,99	spl.	výtah - výměna frekv. měniče
M06/6	Hornická 6	1 316 005,25	544 260,00	2 357,98	438 168,23	1 424 455,00	474 880,53	spl.	výtah-IZ
M06/8	Hornická 8	1 459 649,94	627 528,00	863,98	512 547,29	1 575 494,63	485 635,07	spl.	výměna E-RTN
M06/10	Hornická 10	1 639 230,54	698 856,00	1 454,98	474 321,56	1 865 219,96	678 301,15	spl.	
M06/12	Hornická 12	1 466 354,64	626 796,00	4 215,97	550 141,50	1 547 225,11	319 567,41	spl.	rek. zvonk. systému + čipy
S08/8	Okružní 8	781 570,38	660 228,00	418,63	544 052,74	898 164,27	399 193,67	spl.	výměna dlažby - spol. pr.
S08/10	Okružní 10	608 414,13	536 952,00	294,04	384 782,40	760 877,77	140 972,75	spl.	
S18B/4	Mládežnická 4	1 989 769,17	651 204,00	16 100,30	454 771,21	2 202 302,26	405 716,53	spl.	
S18B/6	Mládežnická 6	2 059 509,37	658 164,00	4 679,98	444 695,29	2 277 658,06	624 193,55	spl.	
S18C/8	Mládežnická 8	1 306 430,64	676 260,00	9 073,80	500 017,39	1 491 747,05	1 010 123,29	spl.	
S18C/10	Mládežnická 10	1 148 227,17	676 260,00	665,16	525 661,85	1 299 490,48	745 368,89	spl.	výměna E-RTN
S20A/34	Polní 34	1 812 691,08	523 224,00	303,34	397 567,56	1 938 650,86	79 598,42	spl.	
S20B/1	Svibická 1	1 353 565,96	463 440,00	361,98	323 315,67	1 494 052,27	860 772,89	spl.	
S20B/3	Svibická 3	1 207 508,11	445 524,00	19 972,69	344 875,86	1 328 128,94	717 482,08	spl.	
S20B/5	Svibická 5	1 130 074,10	446 700,00	265,98	358 828,65	1 218 211,43	563 756,40	spl.	
S22B/24	Polní 24	1 306 722,85	486 216,00	4 566,99	331 694,43	1 465 811,41	59 304,54	spl.	
S22B/26	Polní 26	1 499 282,78	506 472,00	648,98	551 765,26	1 454 638,50	123 059,22	spl.	rek. rozvodů vody
S23A/41	Polní 41	762 078,35	421 188,00	544,13	371 831,16	811 979,32	144 218,14	spl.	
S23A/43	Polní 43	730 701,11	557 676,00	916,60	499 875,46	789 418,25	142 300,81	spl.	
S23A/45	Polní 45	2 317 968,67	1 038 432,00	5 455,88	400 717,65	2 961 138,90	2 961 138,90		rek. rozvodů vody
S23B/31	Polní 31	2 137 761,30	718 836,00	542,53	1 009 758,60	1 847 381,23	385 463,09	spl.	rek. elektro - byty + domotelefony + čipy
S23B/33	Polní 33	1 845 732,52	666 804,00	436,23	585 217,70	1 927 755,05	262 581,52	spl.	výtah-IZ; malování
S23B/35	Polní 35	1 150 350,49	489 972,00	361,98	447 612,51	1 193 071,96	552 180,98	spl.	výtah-IZ
S23B/37	Polní 37	1 047 610,69	525 492,00	361,98	286 416,19	1 287 048,48	729 156,61	spl.	
S23B/39	Polní 39	1 311 796,31	477 036,00	457,98	320 621,59	1 468 668,70	861 746,97	spl.	
S25A/2	Kysucká 2	1 230 847,02	448 116,00	72 645,06	478 807,89	1 272 800,19	186 305,32	spl.	rek. zvonk. systému - čipy
S25A/4	Kysucká 4	2 384 358,45	700 428,00	3 709,58	512 767,95	2 575 728,08	419 685,19	spl.	
S25A/6	Kysucká 6	868 567,83	554 328,00	2 649,66	611 887,24	813 658,25	813 658,25	spl.	
S27/3	Čáslavská 3	384 845,99	600 924,00	352,43	841 554,09	144 568,33	36 290,26	spl.	výtah-IZ; malování
S27/5	Čáslavská 5	589 990,03	618 120,00	3 569,43	833 872,45	377 807,01	373 888,66	spl.	výměna dveří - byty
S27/7	Čáslavská 7	874 741,48	611 220,00	344,71	920 039,00	566 267,19	546 868,52	spl.	rek. otop. soustavy - tělesa
S35A/20	Polní 20	813 569,91	413 148,00	919,73	129 389,89	1 098 247,75	1 098 247,75		výtah-IZ
S35A/22	Polní 22	1 535 770,20	509 724,00	1 509,70	438 646,73	1 608 357,17	218 530,62	spl.	rek. zvonk. systému + čipy; instal. E-RTN
S35B/1	Kysucká 1	1 136 186,06	560 964,00	3 194,87	332 504,59	1 367 840,34	17 071,92	spl.	
S35B/3	Kysucká 3	2 189 496,10	685 824,00	457,98	471 302,17	2 404 475,91	419 088,47	spl.	
S35B/5	Kysucká 5	2 015 514,87	674 352,00	2 319,98	534 861,62	2 157 325,23	169 524,09	spl.	instal. kamer. systému
S35C/7	Kysucká 7	2 180 875,97	739 620,00	361,98	404 432,65	2 516 425,30	1 012 175,90	spl.	
S35C/9	Kysucká 9	1 151 527,99	505 731,00	4 782,31	129 720,06	1 532 321,24	1 532 321,24		malování
S35C/11	Kysucká 11	2 951 466,50	722 532,00	14 437,76	469 944,82	3 218 491,44	1 241 814,52	spl.	výtah-IZ

blok	adresa	poč. stav	tvorba	mim. tvorba	čerpání	kon. stav. (účetní)	DZ po započ. úroků	poznámka	
F5/38	Frýdecká 38	900 675,74	345 864,00	2 912,88	205 652,37	1 043 800,25	500 961,84	spl.	
F5/42	Frýdecká 42	1 008 720,14	363 024,00	1 186,78	285 256,87	1 087 674,05	553 675,02	spl.	
A1/3,4	U mlékárny 3,4	936 281,52	632 664,00	34 878,89	444 337,29	1 159 487,12	570 697,63	spl.	výměna E-RTN
H1/12	Slezská 12	938 457,79	306 660,00	6 385,92	207 095,97	1 044 407,74	236 039,26	spl.	
H6	Úvoz 1,3,5,7,9,11	3 329 018,66	1 568 112,00	11 986,98	1 241 617,17	3 667 500,47	1 922 822,25	spl.	instal. 6 výtahů (DOTACE)
O3/50	Ostravská 50	1 691 327,54	523 254,00	5 997,12	396 223,55	1 824 355,11	345 935,98	spl.	
O3/52	Ostravská 52	1 714 107,99	507 480,00	5 570,22	377 632,83	1 849 525,38	374 204,91	spl.	
O3/54	Ostravská 54	1 442 222,38	503 676,00	820,27	376 947,33	1 569 771,32	103 273,70	spl.	
O7	Koperníková 15	1 317 166,40	790 128,00	8 469,98	619 459,71	1 496 304,67	729 654,74	spl.	výtah-IZ
M01	Hornická 5,7,9	1 412 470,02	1 829 676,00	22 235,94	1 214 381,22	2 050 000,74	1 038 392,06	spl.	
M05	Hornická 21	834 137,21	1 290 360,00	56 264,98	475 740,79	1 705 021,40	1 705 021,40		rek. ležatých rozvodů vody
S01	Okružní 2	5 502 509,49	1 760 973,00	77 625,88	1 248 405,76	6 092 702,61	1 530 583,19	spl.	výtah-IZ
S03	Okružní 24	1 556 968,29	547 824,00	957,81	951 169,18	1 154 580,92	270 996,46	spl.	rek. otop. soustavy - tělesa
S25B	Čáslavská 1	3 512 370,88	1 057 324,00	840,98	645 144,76	3 925 391,10	814 161,94	spl.	
S21B/4	Svíbická 4	1 739 344,79	502 536,00	492,80	339 936,04	1 902 437,55	529 524,62	spl.	
S21B/6	Svíbická 6	876 777,25	463 896,00	2 637,98	692 182,67	651 128,56	173 605,31	spl.	výtah-IZ
S25B/14	Polní 14	2 103 232,29	623 232,00	11 756,35	436 374,35	2 301 846,29	472 007,32	spl.	rek. elektro - byty
S25B/18	Polní 18	1 884 194,59	766 536,00	457,98	706 184,78	1 945 003,79	215 368,16	spl.	
S21A	Polní 30	2 586 898,05	995 892,00	552,98	699 719,65	2 883 623,38	1 598 996,82	spl.	výtah-IZ
K1	Komenského 14	246 982,56	113 268,00	1 775,48	129 027,36	232 998,68	232 998,68		malování
SL 2	Slezská 2	255 422,33	96 096,00	11 100,88	91 146,91	271 472,30	271 472,30	spl.	
SL 4	Slezská 4	-68 561,71	120 144,00	64,36	79 525,99	-27 879,34	-27 879,34	spl.	spl. rek. elektro
HR	Hrabinská 43,45	845 166,72	262 320,00	720,64	189 608,39	918 598,97	22 270,51	spl.	
HAV 8	Havlíčkova 8	571 853,79	210 108,00	2 230,88	30 499,27	753 693,40	753 693,40		
ST 9	Střelníční 9	407 664,45	286 308,00	41 950,99	484 926,30	250 997,14	-119 458,11	spl.	úprava vstupu + anglické dvorky (havarijní stav)
		178 243 915,78	81 930 365,00	1 354 566,58	65 514 177,82	196 014 669,54	96 811 323,86	87	

pozn. součty mohou být ovlivněny zaokrouhlením; v tabulce nejsou uvedeny domy s SVJ-PO

Vysvětlivky k poznámkám:

spl. = splátky úvěru/ů prováděné v průběhu sledovaného roku; rek. = rekonstrukce (elektroinstalace...); instal. = instalace; opr. = oprava; mont. = montáž; výměna/instalace E-RTN = elektronických poměrových měřičů na teplo (po životnosti baterií / nově nebo změna z „odpařovacích trubiček“); spol. pr. = společné prostory; IZ = inspekční zpráva

Z uvedeného vyplývá, že čerpání dlouhodobé zálohy i v r. 2018 představovalo ve většině případů především splácení úvěrů (v případech zapojených do programu PANEL / NOVÝ PANEL jde o splácení jistiny a úhradu poplatků za vedení úvěr. účtu, úroky a poskytnutá dotace na úroky jsou evidovány v účetnictví odděleně, vše v členění dle jednotlivých samospráv).

Pokračovalo plnění schválené koncepce rekonstrukcí elektroinstalace v domech družstva. V souladu s koncepcí „výtahy“ bylo zahájeno postupně odstraňování neshod a rizik z inspekčních zpráv. Byly prováděny výměny poměrových měřičů.

4.7. Přehled úvěrů na opravy domů

Přehled úvěrů na zajištění oprav a investičních akcí (uzavřené úvěrové smlouvy)

dům <i>(řazeno dle termínu podpisu ÚS, má-li samospráva 2 úvěry, je uvedena 2x)</i>	celková výše čerpaného úvěr (aktivní ÚS)	2018		zůstatek úvěru - výše nesplacené jistiny, STAV k 31.12.2018	konečná splatnost úvěru*
		úrok za rok	splacená jistina za rok		
Okružní 4,6	5 300 000	77 940,84	271 680,00	1 904 000,00	12/2025
Slezská 40	5 800 000	43 605,52	464 000,00	1 276 000,00	9/2021
Okružní 28,30	7 471 000	71 862,10	768 000,00	2 100 790,00	8/2021
Okružní 7,9	5 900 000	33 149,03	414 000,00	932 000,00	3/2021
Mládežnická 12	6 885 600	36 268,80	494 400,00	994 000,00	12/2020
Čáslavská 3 (2)	3 390 000	11 360,42	326 400,00	204 900,00	8/2019
Čáslavská 5	4 964 000	22 673,41	338 400,00	603 200,00	9/2020
Čáslavská 7	4 850 000	30 143,88	331 200,00	875 600,00	8/2021
Kopernikova 11,13	8 332 000	19 833,32	325 200,00	536 630,00	8/2020
Kopernikova 15	7 457 000	95 435,92	432 600,00	2 958 400,00	10/2025
Kopernikova 21	7 000 000	78 256,65	357 000,00	2 424 642,00	10/2025
Slezská 4	1 200 000	13 042,02	52 800,00	621 300,00	8/2025
Svibická 6	5 608 000	76 517,20	280 320,00	2 407 680,00	7/2027
Hrabinská 47	6 860 000	45 612,40	418 080,00	975 070,00	4/2021
Čáslavská 6	10 980 000	244 197,99	549 000,00	4 941 000,00	12/2025
Čáslavská 9	12 457 000	70 971,40	889 800,00	1 669 200,00	11/2020
Čáslavská 10	17 500 000	83 875,59	1 029 600,00	3 604 000,00	6/2022
Mládežnická 10	6 434 000	102 044,93	402 120,00	2 010 680,00	6/2022
Mládežnická 8	6 590 000	90 952,95	439 320,00	1 757 480,00	12/2022
Okružní 8	6 190 000	90 727,92	412 680,00	1 753 690,00	6/2022
Okružní 10	5 782 000	115 640,88	321 240,00	2 328 670,00	9/2023
Ostravská 72,74,76	5 892 000	32 533,55	399 480,00	1 397 850,00	6/2022
Úvoz 1-11	20 831 000	199 259,05	1 050 600,00	8 409 550,00	12/2026
Polní 36	9 070 000	188 010,03	477 360,00	3 819 040,00	3/2023
Hornická 5,7,9	14 435 000	80 932,98	992 400,00	3 478 140,00	6/2022
Svibická 1	5 744 548	97 351,31	290 760,00	2 618 878,00	12/2027
Svibická 3	5 759 213	99 140,29	288 000,00	2 663 213,00	3/2028
Svibická 5	5 828 693	100 161,88	291 960,00	2 690 123,00	3/2028
Polní 35	5 748 000	98 961,36	287 400,00	2 658 450,00	3/2028
Polní 37	5 000 000	84 933,52	253 200,00	2 278 100,00	12/2027
Polní 39	5 660 726	97 443,11	283 080,00	2 617 616,00	3/2028
Polní 41	5 840 000	100 559,66	291 960,00	2 701 430,00	3/2028
Polní 43	5 811 000	100 056,80	290 520,00	2 687 910,00	3/2028
Polní 30	11 459 858	185 452,72	573 600,00	4 993 658,00	9/2027
U mlékárny 3,4,	6 172 534	88 043,38	344 400,00	2 384 134,00	12/2025
Frýdecká 56,58,60	7 007 433	73 540,34	376 560,00	2 636 243,00	12/2025
Frýdecká 38 (2)	2 268 000	22 284,68	176 040,00	704 680,00	12/2022
Hornická 4	6 000 000	58 048,66	399 960,00	1 867 080,00	8/2023
Hornická 6	5 117 000	39 707,74	330 480,00	1 246 600,00	9/2022
Hornická 8	5 550 000	46 692,59	370 080,00	1 475 840,00	12/2022
Hornická 10	6 041 000	51 188,66	402 720,00	1 619 560,00	12/2022
Hornická 12	6 177 000	61 911,28	411 840,00	1 921 320,00	8/2023
Polní 14	7 800 000	117 081,99	390 000,00	3 705 000,00	6/2028
Polní 26 (2)	5 233 000	81 485,66	271 320,00	2 578 630,00	6/2028
Frýdecká 42 (2)	2 370 000	22 543,31	178 080,00	712 860,00	12/2022
Polní 24	5 748 000	86 280,44	287 400,00	2 730 300,00	6/2028
Hrabinská 46	8 000 000	87 210,19	570 960,00	2 711 360,00	9/2023
Kysucká 1	5 703 000	87 745,90	285 120,00	2 780 520,00	9/2028
Svibická 4	5 805 000	89 297,64	290 280,00	2 829 630,00	9/2028
Polní 22	5 739 000	91 715,56	298 080,00	2 906 280,00	9/2028
Mládežnická 4	7 680 000	118 152,09	384 000,00	3 744 000,00	9/2028
Mládežnická 6	7 075 000	108 841,62	353 760,00	3 448 960,00	9/2028
Čáslavská 1	11 838 000	173 130,02	591 960,00	5 470 410,00	3/2028
Polní 31	6 350 000	95 310,79	317 520,00	3 016 040,00	6/2028
Slezská 9,11,13	6 403 000	5 506,73	480 040,00	0,00	9/2018
Polní 33	7 300 000	109 564,85	365 040,00	3 467 080,00	6/2028

dům (řazeno dle termínu podpisu ÚS, má-li samospráva 2 úvěry, je uvedena 2x)	celková výše čerpaného úvěr (aktivní ÚS)	2018		zůstatek úvěru - výše nesplacené jistiny, STAV k 31.12.2018	konečná splatnost úvěru*
		úrok za rok	splacená jistina za rok		
Okružní 2	20 049 000	303 435,51	1 002 480,00	9 606 500,00	7/2028
Polní 18	7 672 000	109 141,36	403 800,00	3 432 100,00	6/2027
Dukelská 10,12	6 212 000	88 370,68	391 800,00	2 744 100,00	12/2025
Kysucká 3	7 930 000	95 614,71	413 760,00	3 895 840,00	5/2028
Kysucká 5	8 000 000	96 469,90	417 360,00	3 930 740,00	5/2028
Čáslavská 2 (2)	10 900 000	120 840,41	714 000,00	5 159 920,00	3/2026
Ostravská 66	8 069 000	79 620,38	516 000,00	3 480 200,00	5/2028
Čáslavská 4 (2)	10 600 000	225 853,55	785 120,00	5 038 430,00	7/2026
Mládežnická 5	8 700 000	104 919,38	453 840,00	4 275 060,00	5/2028
Kysucká 2	5 140 850	40 202,35	318 600,00	1 673 105,62	3/2024
Kysucká 4	8 497 616	102 453,54	443 400,00	4 174 466,00	5/2028
Ostravská 56-64	21 600 000	194 529,08	1 452 000,00	8 243 030,00	8/2024
Slezská 12	3 411 226	41 289,87	177 240,00	1 683 136,00	6/2028
Hrabinská 43,45	3 200 000	71 752,89	168 880,00	1 574 850,00	9/2027
Polní 34	6 913 000	157 020,03	356 040,00	3 441 610,00	8/2028
Polní 32	6 300 000	139 534,02	554 720,00	2 906 080,00	12/2025
Kysucká 11	8 102 183	209 582,16	426 480,00	4 050 623,00	6/2028
Ostravská 50	6 100 000	159 621,12	316 920,00	3 089 260,00	9/2028
Ostravská 52	6 100 000	159 621,12	316 920,00	3 089 260,00	9/2028
Ostravská 54	6 100 000	159 621,12	316 920,00	3 089 260,00	9/2028
Kopernikova 19	8 600 000	219 845,15	458 640,00	4 242 920,00	3/2028
Kysucká 7	6 300 000	162 989,57	331 560,00	3 150 180,00	6/2028
U mlékárny 7,8,9	7 733 198	199 181,47	405 240,00	3 849 648,00	6/2028
Okružní 24	6 324 139	149 839,50	362 520,00	3 746 233,02	4/2029
Kysucká 12	16 000 000	262 700,91	916 680,00	6 416 940,00	12/2025
Střelníční 9	2 845 283	26 508,34	195 600,00	1 007 483,00	2/2024
Polní 28	5 620 000	139 406,03	281 365,93	3 643 468,24	6/2027
Slezská 24	3 200 000	4 924,05	314 577,56	0,00	9/2018
Okružní 16	16 875 000	337 574,72	960 000,00	10 659 079,18	1/2030
U mlékárny 5,6	4 858 204	49 418,82	223 440,00	1 786 239,59	12/2022
Slezská 2	1 027 999	15 823,61	63 000,00	576 183,72	2/2028
Kysucká 6	2 310 324	41 621,41	178 920,00	1 341 173,69	6/2026
Pražská 1,3,5	2 685 110	19 426,44	399 056,04	309 089,83	9/2019
Čáslavská 4	2 787 930	77 688,37	121 707,95	2 218 685,07	12/2032
celkem	648 171 666,69	9 000 635,12	38 122 387,48	255 374 310,96	

*stav k 4/2019, tučně vyznačeny jsou případy s úrokovým zajištěním (SWAP)

V tabulce jsou uvedeny jen úvěry aktivní, tedy ty, u kterých stále probíhají splátky. V souvislosti s revitalizačními pracemi bylo úvěrů pro družstevní domy čerpáno celkem: **725 864 999 Kč** (z toho je k 31. 12. 2018 již 33 úvěrových případů zcela splaceno).

K 31. 12. 2018 z úvěrů čerpaných k tomuto datu zbývalo družstvu splatit **255 374 310,96 Kč** jistiny (k 31. 12. 2017 to bylo 293 496 698,44 Kč). Za r. 2018 družstvo splatilo jistinu ve výši **38 122 tis. Kč**, úroky za dané období dosáhly výše cca **9 001 tis. Kč**. Většina úvěrů byla provázána na dotační program PANEL (později NOVÝ PANEL) a celkové příspěvky na úroky z programu v roce 2018 činily cca **9 792 tis. Kč** (9 652 tis. Kč v roce 2017). Nesplacené blankosměnky k 31. 12. 2018 (způsob zajištění některých úvěrů) činily 309 tis. Kč (ke konci roku 2017 to bylo 708 tis. Kč).

Splácení úvěrů bude probíhat nadále postupně dle splátkových kalendářů; v termínech refixace dle úvěrových smluv bude docházet ke změnám úrokových sazeb i případným mimořádným (částečným) splátkám. Zatím realizované refixace vždy vedly ke snížení původní úrokové sazby, čímž dochází k výraznému snížení celkového úrokového zatížení jednotlivých úvěrových případů. Přičemž již od roku 2013 je využíván úrokový SWAP (úrokové zajištění, pevná sazba, měsíční/čtvrtletní lineární splácení).

5. Zpráva právního úseku za rok 2018

Analýza dlužníků nájemného

Pohledávky z titulu dlužného nájemného

Dlužníci k datu	Výše měsíčního předpisu nájemného v Kč (Ø)	Dlužná částka celkem v Kč	Počet dlužníků celkem	Průměrný dluh připadající na 1 dlužníka v Kč
31.12.2008	12 637 472,00	2 140 865,50	415	5 158,71
31.12.2009	13 284 063,00	2 910 426,00	381	7 638,91
31.12.2010	13 753 407,00	2 606 013,86	317	8 220,86
31.12.2011	14 358 551,00	2 368 312,00	290	8 166,59
31.12.2012	14 714 889,00	1 968 424,53	288	6 834,81
31.12.2013	14 482 154,00	2 206 390,26	289	7 634,57
31.12.2014	14 352 385,00	1 448 252,65	207	6 996,39
31.12.2015	14 501 952,00	1 241 745,80	273	4 548,52
31.12.2016	14 522 202,25	1 078 740,94	204	5 287,95
31.12.2017	14 500 011,25	988 818,71	189	5 231,85
31.12.2018	14 611 541,08	976 283,47	184	5 305,89

Struktura dlužníků k 31. 12. 2018

Dluhy po lhůtě splatnosti	Celková výše dluhů v Kč v dané kategorii	Celkový počet dlužníků v dané kategorii
Do 30 dnů	487 933,00	99
Od 31 – 90 dnů	154 190,00	63
Nad 91 dnů	334 160,47	22

Dluhy nad 20 000 Kč a postupy v jejich řešení

město/Svibice	Dluh Kč	Řešení dluhu (DP – družstevní podíl)
Svibice	113 350,00	platební rozkaz, exekuce – srážky z důchodu, soudní výkon vyklizení
Svibice	115 022,00	platební rozkazy, žaloba o vyklizení bytu – v řízení
město	41 937,00	soudní vyklizení, Ex. úřad Č.T. vymáhá dlužnou částku
Svibice	25 562,00	dědictví, převod DP – uhrazeno
Svibice	35 504,22	insolvence – splátky
město	42 839,00	platební rozkaz, žaloba o vyklizení – odevzdal klíče – uhrazeno
Svibice	136 536,00	platební rozkazy, soudní výkon vyklizení – uhrazeno
Svibice	38 284,00	platební rozkaz, dohoda o uznání dluhů – splácí
město	104 811,00	platební rozkazy, žaloba o výkon vyklizení – v řízení
město	25 205,00	insolvence v řízení
město	36 007,00	dědictví, převod DP – uhrazeno
město	29 591,00	dědictví, převod DP – uhrazeno
Svibice	23 172,00	upomínky, předžalobní výzva v řízení
město	25 394,00	dědictví, převod DP – uhrazeno
město	23 522,00	platební rozkaz, upomínky v řízení
Svibice	36 924,00	dědictví – v řízení
město	25 123,00	upomínky, předžalobní výzva, žaloba o vyklizení v řízení

Na nákladech řízení a úrocích z prodlení byla naúčtována v průběhu roku 2018 nájemcům částka ve výši 98 042,00 Kč. Bylo vystaveno celkem 440 upomínek na dlužnou částku včetně úroků z prodlení s příslušenstvím. Z celkového počtu upomenutých nezaplatilo ke konci roku 58 dlužníků.

Z důvodu nezaplacení předpisu nájemného a záloh na poskytování plnění spojených s užíváním bytu (dále jen služby) po dobu delší tří měsíců byly v průběhu roku 2018 schváleny představenstvem 4 výstrahy před vyloučením z družstva. Po převzetí výstrahy zaplatil celkem 1 člen-nájemce.

Dále bylo představenstvem schváleno 8 výstrah před vyloučením z důvodu opakovaného porušení povinností člena-nájemce, zejména porušením Domovního řádu.

Představenstvem byla schválena dvě vyloučení člena-nájemce z družstva z důvodu opakovaného porušování členských povinností vyplývajících z nájmu.

Počet uzavřených dohod o uznání dluhu (o splátkách) v roce 2018

Období	Počet dohod
Rok 2018	7

V průběhu roku 2018 bylo řádně splaceno 9 dohod o uznání dluhu. Byly uzavřeny dohody zejména na splátky nedoplatků z vyúčtování záloh na služby a také na dluhy na úhradách předpisu nájemného a záloh na služby. Splátky byly každý měsíc sledovány, při případném porušení dohody byl nájemce vyzooměn o porušení dohody výzvou, ve které byl seznámen s případnými sankcemi.

Již od 1. 1. 2011, na základě příslušného ustanovení Směrnice pro práci s dlužníky nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu, je prováděno v případě neplacení nájemného odpojení daného bytu od systému kabelové televize, tento postup byl uplatňován i v minulém roce.

Pokračovaly i neukončené soudní spory z předchozích let v počtu 7 případů.

Přehled soudních sporů podaných u soudu před rokem 2018 – ukončených v 2018 či dále pokračujících v řízení

město/Svibice	Řešení <i>(pl. r. – platební rozkaz)</i>
město	pl. r., vymáhá Ex. úřad Český Těšín
město	pl. r., vymáhá Ex. úřad Český Těšín
Svibice	pl. r., návrh na výkon srážkou z důchodu – v řízení
město	pl. r. – v řízení
Svibice	soudní výkon vyklizení – skončeno
Svibice	exekuce, srážky z důchodu – splácí
Svibice	exekuce, srážky z důchodu – v řízení

Přehled soudních sporů zahájených v roce 2018 – ukončených v 2018 či dále pokračujících v řízení

město/Svibice	Řešení <i>(pl. r. – platební rozkaz; DP – družstevní podíl)</i>
Svibice	žaloba o vyklizení – v řízení
město	žaloba o vyklizení – v řízení
Svibice	pl. r. v řízení
Svibice	pl. r. v řízení – přerušeno řízení, dohoda o uznání dluhů – splácí
město	pl. r. – uhrazeno
Svibice	pl. r. – v řízení
město	pl. r. – uhrazeno
město	pl. r. – v řízení
Svibice	pl. r. – uhrazeno
Svibice	pl. r. – v řízení
město	pl. r. – v řízení
město	výkon vyklizení – řízení zastaveno, odevzdání klíčů
Svibice	výkon vyklizení – skončeno
město	výkon vyklizení – v řízení
Svibice	exekuce srážkou z důchodu – v řízení
Svibice	exekuce srážkou z důchodu – zastaveno
Svibice	exekuce srážkou z důchodu – v řízení

Nejúčinnějším způsobem vymáhání dlužných částek vzniklých neuhrazením předpisu nájemného a záloh na služby byla předžalobní výzva před podáním návrhu na vydání platebního rozkazu u soudu a představenstvem schválena výstraha před vyloučením z družstva.

Kategorie řešených soudních sporů s dlužníky

Soudní řešení dlužníků v roce 2018	Počet
Veškeré případy řešené soudně	24
Platební rozkazy (vymáhání dlužné částky v celkové výši 318 362,00 Kč)	13
Žaloby o vyklizení	4
Rozhodnutí o výkonu vyklizení	4
z toho realizovaná vystěhování	2
Zabavení věcí movitých (vymáhání dlužné částky v celkové výši 0)	0
Ostatní (exekuce – srážky z důchodu, ze mzdy; odvol. proti vyloučení, vyklizení)	7

Při převodech družstevního podílu došlo k úhradě celkem 58 639,00 Kč dlužného nájemného a neuhrazených služeb, a to v 9 případech. V roce 2018 byl počet řešení dluhů tímto způsobem nižší oproti roku 2017.

Celková částka dlužného nájemného k 31. 12. 2018 se snížila oproti roku 2017 o 12 535,24 Kč, celkové pohledávky z titulu dlužného nájemného k uvedenému datu činí 976 283,47 Kč, snížil se rovněž celkový počet dlužníků, a to o 5 osob (viz 1. tabulka této kapitoly).

V roce 2018 se zvýšil počet případů řešených soudní cestou. Souběžně se řešilo vymáhání dlužné částky i vyloučení z družstva a případné soudní vyklizení bytu.

Z výše uvedeného přehledu je zřejmé, že celková výše dluhů se z dlouhodobého pohledu neustále snižuje, není tím však sníženo riziko související s exekucemi na družstevní podíl, dražbami bytů dlužníků exekutorem, odmítnutými dědictvími (či dědictvími bez dědiců) a zejména vyhlášenými insolvenčními (pozn. soudem povolené oddlužení) – jako je riziko neuhrazení plné výše dlužného/ušlého nájemného, ale nutno dodat, byl v posledních letech počet těchto případů bez výrazných výkyvů a nedocházelo k dramatickým meziročním nárůstům.

6. Zpráva bytového úseku za rok 2018, vč. informace o pronajímání NP

6.1. Informace bytového úseku

Stavební bytové družstvo Těšíňan v průběhu roku 2018 vykonávalo správu pro celkem 3589 bytových jednotek a 51 garáží. Komplexní správa byla družstvem zajišťována pro 71 jednotek (66 bytů a 5 garáží), které jsou ve vlastnictví nečlenů. Ve vlastnictví družstva bylo k 31. 12. 2018 celkem 3526 bytových jednotek a 46 garáží, a to včetně 3 bytových jednotek v domě Havlíčkova 7, 9 Bezručova 22, pro které správu vykonává jiný subjekt.

Na konci roku 2018 nebyla převedena žádná jednotka do vlastnictví člena družstva.

Za období roku 2018 bylo uskutečněno celkem 157 převodů družstevního podílu, z tohoto počtu 123 na cizí osobu a 34 převodů družstevního podílu na přímého rodinného příslušníka. V průběhu roku 2018 bylo schváleno družstvem 118 dohod o přenechání družstevního bytu nebo jeho části do podnájmu. Ke konci roku družstvo evidovalo celkem 351 trvajících podnájmu.

S podnájem souvisí řešení stížností na porušování domovního řádu ze strany podnajíjmů. Stále nejefektivnějším způsobem se jeví zaslání upozornění nájemci daného bytu s možností udělení výstrahy před vyloučením z družstva.

V roce 2018 byla schválena a provedena 1 výměna bytů mezi členy družstva.

Nadále zůstávají ke konci roku v platnosti 2 nájemní smlouvy na dobu určitou uzavřené s nečleny družstva.

K 31. 12. 2018 v družstevních bytech bydleli na základě původní nájemní smlouvy 3 nečlenové družstva (jedná se o privatizované obecní byty), k uvedenému dni byli dále v evidenci 3 nečlenové, kterým zaniklo členství z důvodu postižení družstevního podílu exekucí, 3 nečlenové, kteří byli vyloučeni z řad členů družstva a 1 nečlen, který má v pronájmu malometrážní garáž. Ke konci roku je v evidenci SBD Těšíňan 6 nebydlících členů. Jedná se o členy, kteří v minulosti byli vedeni v pořadíku zájemců o přidělení družstevního bytu.

V průběhu roku byly představenstvem družstva projednány a schváleny 2 žádosti o přidělení uvolněných bytů. Jednalo se o byty uvolněné po vyloučených členech. V souvislosti s tímto byli přijati 2 noví členové družstva.

Na základě ukončených dědických řízení vzalo představenstvo družstva na vědomí 42 přechodů družstevního podílu s právem nájmu na dědice a 7 případů změny členství z důvodu majetkového vypořádání po rozvodu manželství či na základě úpravy společného jmění manželů.

V průběhu roku 2018 bylo poskytnuto 200 součinností exekutorským úřadům na stávající členy družstva i na ty, kteří v našich družstevních bytech již v 2018 nebydleli a nebyli členy, nebo i na ty, kteří nikdy členy našeho družstva nebyli. V roce 2018 bylo družstvu exekutorskými úřady doručeno 13 exekučních příkazů o provedení exekuce postižením účasti povinného se zákazem disponování s družstevním podílem, které mohou být uspokojovány buď dražbou nebo vyplacením vypořádacího podílu ve prospěch příslušného exekutorského úřadu.

Ke konci roku 2018 bylo vedeno v evidenci 29 insolvenčních řízení. Ve 2 případech je SBD Těšíňan v řízení přihlášen jako věřitel, kdy prostřednictvím insolvenčního správce dlužníci splácejí svoji pohledávku vůči družstvu (i když jen částečně, dle v insolvenčním řízení schváleného splátkového kalendáře).

6.2. Nájem nebytových prostor (NP)

Prostory sloužící podnikání (PSP)

V průběhu roku 2018 představenstvo schválilo nebo vzalo na vědomí:

- změnu výše nájmu prostor sloužících podnikání od 1. 4. 2018 na 890 Kč/m²/rok (prodejny, kanceláře) a 810 Kč/m²/rok (sklady a ostatní místnosti),
- sjednání dodatků ke smlouvám s 9 nájemci PSP – změna výše nájemného od 1. 4. 2018 (uplatnění inflační doložky),
- skončení nájmu PSP na ul. Okružní 2 dnem 30. 4. 2018 výpovědí ze strany nájemce, NP zůstal volný.

K 31. 12. 2018 bylo v SBD Těšíňan pronajato celkem 9 prostor sloužících podnikání. 1 NP byl volný.

NP pronajaté za účelem provozování základnových stanic radiotelefonní sítě a telekomunikačních zařízení

S ohledem na výši inflace spotřebitelských cen za předchozí rok byly od 1. 4. 2018 upraveny výše nájmu o 2,5 %.

V průběhu roku 2018 byla sjednány nové smlouvy se společnostmi UPC Česká republika s. r. o. a RegioNET Morava, a. s.

K 31. 12. 2018 bylo v SBD Těšíňan celkem 21 smluv o nájmu NP, pronajatých za účelem provozování základnové stanice radiotelefonní sítě nebo telekomunikačního zařízení. Rovněž Rámcové smlouvy o nájmu části nebytových prostorů, uzavřené se společnostmi SilesNet s. r. o., RegioNET Morava a. s., TechCom s. r. o., CoProSys NeTron, s. r. o. a UPC Česká republika s. r. o.

Podnikání v bytech SBD Těšíňan

V roce 2018 představenstvo SBD Těšíňan schválilo na dobu určitou podnikání v bytě na ul. Hrabinské 49 za účelem provozování živnosti – poradenství a poskytování služeb v oblasti Tradiční čínské medicíny.

V průběhu roku byly vydány 2 nové a 1 opakovaný souhlas s umístěním sídla firmy v bytě na dobu určitou (souhlas opravňuje pouze k přijímání korespondence firmy, nikoliv k fyzickému podnikání v bytě). Byly skončeny 2 souhlasy s umístěním sídla firmy a 1 souhlas s umístěním sídla spolku v bytě.

K 31. 12. 2018 bylo evidováno celkem 19 platných souhlasů s umístěním sídla firmy a 6 souhlasů s umístěním sídla spolku v bytech SBD Těšíňan.

7. Zpráva technického úseku za r. 2018

Technický úsek jako každoročně zajišťoval veškeré druhy oprav a rekonstrukcí bytového fondu družstva i spravovaných domů. Dále byly zajišťovány povinné revize (v oblasti elektro, plyn, výtahy, STA, PO, spalinových cest), periodické kontroly včetně porevizačních oprav, které z větší části prováděla firma Hamrozi s.r.o. nebo jiné oprávněné firmy, s nimiž mělo družstvo uzavřené smlouvy. Stavební práce většího rozsahu byly zadávány odborným firmám na základě výběrových řízení. Případná investorská činnost (stavební dozor, autorský dozor a koordinátor BOZP – dle zákona) u těchto akcí byla rovněž zajišťována smluvně.

V kap. 4.6. této zprávy je podrobněji uvedeno, jaké práce jmenovitě byly v jednotlivých domech prováděny v roce 2018.

Z pohledu investic byl rok 2018 opět rokem, ve kterém byly realizovány investiční akce (mimo níže uvedené) jen menšího rozsahu a ne masově (např.: montáž průchozích výtahů, zateplení střech, instalace kamerových systémů, rekonstrukce elektroinstalace / rozvodů vody / otopné soustavy, instalace elektronických přístupových/zvonkových systémů...). Počet komplexně revitalizovaných domů se v porovnání s předchozím rokem jen nepatrně zvýšil a ke konci roku 2018 bylo komplexně revitalizováno cca 83,7 % družstevních vchodů a několik dalších domů bylo revitalizováno částečně. Další 3 samosprávy se rozhodly realizovat zateplení a dokončit tak zahájený proces realizace energeticky úsporných opatření. Pro dotčené domy se koncem roku 2017 úspěšně podařilo podat žádosti o dotace – dotační program IROP, výzva č. 37 ENERGETICKÉ ÚSPORY V BYTOVÝCH DOMECH II, opatření byla v roce 2018 realizována/zahájena. Jedná se o tyto projekty:

- Zateplení fasády a podhledu stropu suterénu – bytový dům U Mlékárny 1367/1, 1368/2 (ukončeno, zúčtováno; dotace 40 % ze způsobilých výdajů, tj. 1 395 673,30 Kč – skutečná výše dotace);
- Zateplení fasády a podhledu stropu suterénu – bytový dům Slezská 1408/32, 1409/34, 1410/36, 1411/38 a regulační uzly ÚT (očekávaná dotace 30 % ze způsobilých výdajů, tj. cca 3 167 tis. Kč; realizace zahájena v 2018, ukončení plánováno v r. 2019).

Pro potencionální zájemce o zateplení: stále běží nová Výzva č. 78 Energetické úspory v bytových domech III; možnost jejího případného využití bude předmětem odborného posouzení, zda v jednotlivých případech budou splněny předepsané podmínky dotačního programu. Nebude-li tomu tak, nezbyvá, než zateplení, jehož nutnost a potřebnost jednak každoročně potvrzují výsledky z vyúčtování nákladů na teplo na vytápění, ale i výskyty plísní v některých bytech (jako důsledek vad stavebních konstrukcí), financovat bez dotační pomoci.

V rámci dotačního programu MMR ČR **Bytové domy bez barrier** byla rovněž úspěšně podána žádost o dotaci pro projekt Vybudování 6 ks výtahů v obytných domech Úvoz 1412/1, 1413/3, 1414/5, 1415/7, 1416/9, 1417/11 (dotace 50 % ze způsobilých výdajů, tj. 3 183 513 Kč – skutečná výše dotace, která byla zúčtována ke konci roku 2018; dokončení projektu vč. zajištění všech revizí a povolení k provozu plánováno v r. 2019).



EVROPSKÁ UNIE
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

V letech minulých se družstvo zapojilo do dotačního programu **Integrovaný plán rozvoje města Český Těšín – „Revitalizace významně postižené městské části SVIBICE“ (IOP – CRR)** a v roce 2018 byly stále ještě 4 projekty ve fázi 5letého období udržitelnosti projektu, z toho pro 1 bylo sledované 5leté období ukončeno právě v roce 2018. V souvislosti se zapojením družstva do tohoto programu zajišťovali technici podklady pro „Hlášení o udržitelnosti projektu“ pro dané projekty.

Byly prováděny technické kontroly bytů při převodech družstevních podílů a výměnách bytů, průběžně změny v pasportizaci bytů při povolených přestavbách a úpravách v bytech, rovněž byla doplňována projektová dokumentace domů ve správě družstva. Technici zajišťovali a organizovali výběrová řízení a cenová porovnání, připravovali smlouvy o dílo, prováděli předávání stavenišť a přejímky ukončených prací, prováděli pravidelné kontroly plnění smluv přímo na stavbách.

8. Rozbor pojištění majetku SBD Těšíňan za r. 2018

Majetek SBD Těšíňan byl v roce 2018 pojištěn u Kooperativy pojišťovny, a. s. Rámcovou pojistnou smlouvou č. 7720613510, kterou sjednal Svaz českých a moravských bytových družstev pro bytová družstva Moravy a Slezska pro období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2019.

Rámcovou pojistnou smlouvou bylo sjednáno pojištění majetku SBD Těšíňan pro tyto případy:

- pojištění věci (majetku) all risks (živelní pojištění),
- pojištění odpovědnosti za újmu (škody, za které SBD odpovídá v důsledku svého jednání nebo vztahu),
- pojištění pro případ odcizení, vč. pojištění hasicích přístrojů a veškerého hasícího zařízení domu, vč. pojištění odcizení věcí obyvatel domů, umístěných ve společných prostorech k tomu určených (kola, kočárky...),
- pojištění pro případ vandalismu a jiného poškození, vč. pojištění opláštění budov (poškození fasády ptactvem),
- pojištění skel (všechna rizika),
- pojištění nepřímého úderu blesku,
- pojištění nákladů na náhradní ubytování v souvislosti s živelnou událostí,
- pojištění strojů a elektroniky,
- pojištění desinfekčních a desinsekčních nákladů (od 1. 1. 2018),
- pojištění potrubí a rozvodů (od 1. 1. 2018).

Srovnávací tabulka

	2016	2017	2018
pojistné po odečtení množstevní slevy	863 180 Kč	862 937 Kč	853 071 Kč
bonifikace	0 Kč	0 Kč	*
sleva za počet družstev	86 318 Kč	86 294 Kč	*
mimořádná bonifikace SČMBD	51 790 Kč	51 790 Kč	51 180 Kč
<i>počet pojistných událostí (PU)</i>			
- živelní pojištění	4	15	18
- odcizení, vandalismus	17	15	13
- pojištění skel	6	4	10
- odpovědnost	22	15	27
- stroje, elektronika, přepětí	0	1	2
- desinfekční a desinsekční náklady	---	---	29
- potrubí a rozvody	---	---	19
celkem PU	49	50	118
Kooperativa zaplatila SBD	341 889 Kč	215 743 Kč	470 146 Kč
Kooperativa zaplatila poškozeným	147 729 Kč	104 289 Kč	228 383 Kč

* bude vyúčtováno v průběhu roku 2019

Od 1. 1. 2018 bylo nově sjednáno pojištění desinfekčních a desinsekčních nákladů a pojištění potrubí. Oba tyto druhy pojištění jsme v průběhu roku 2018 plně využili. Díky tomu se celkový počet pojistných událostí více než zdvojnásobil.

Jedna škoda ve výši 8 138 Kč byla uplatněna z odpovědní pojistky firmy, která škodu způsobila. Tato částka není zahrnuta ve srovnávací tabulce.

9. Návrh usnesení SD o vypořádání HV za rok 2018

SD schvaluje

Roční účetní závěrku SBD Těšíňan za rok 2018 a současně schvaluje a bere na vědomí:

- a) Aby zisky (po zdanění) nebytových prostor byly zúčtovány do dlouhodobé zálohy jednotlivých samospráv podle výsledků hospodaření uvedených v příslušné tabulce RZ.
- b) Aby zisky z neutrálního střediska byly po zdanění převedeny do dlouhodobé zálohy dotčených samospráv (zdaňované nájemné od nečlenů).
- c) Aby zisk (po zdanění) střediska TKR byl zúčtován do dlouhodobé zálohy střediska TKR.
- d) Aby ztráta střediska správa k 31. 12. 2018 (-82 395,21 Kč) byla v souladu s čl. 92 stanov kryta nedělitelným fondem; ustanovení čl. III odst. 1 písm. d) RZ pro odměňování volených funkcionářů (*krácení odměn*) nebude použito s ohledem na skutečnost, že rozpočet správy 2018 byl schválen se ztrátou -330 tis. Kč, která nebyla překročena.
- e) Že výsledky hospodaření středisek BH – samospráv, jak je uvedeno v příslušné tabulce RZ, tj. zůstatky zálohového nájemného (+,-), budou zúčtovány do dlouhodobé zálohy jednotlivých samospráv, nebude-li členskou schůzí dané samosprávy do 30 dnů od schválení účetní závěrky rozhodnuto jinak.
- f) Že výsledky hospodaření prádelen budou zúčtovány do dlouhodobé zálohy jednotlivých samospráv, nebude-li členskou schůzí dané samosprávy do 30 dnů od schválení účetní závěrky rozhodnuto jinak.

Zpracovala: správa SBD Těšíňan

Předkládá: představenstvo