

Zpráva o hospodaření a činnosti Stavebního bytového družstva Těšíňan za rok 2016 (RZ)

Obsah:

1. Stručná charakteristika družstva
2. Analýza běžných účtů
3. Celkový hospodářský výsledek SBD Těšíňan
4. Hospodaření za rok 2016 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 2016
6. Zpráva bytového úseku za rok 2016
 - 6.1. Informace bytového úseku
 - 6.2. Nájem nebytových prostor (NP)
7. Zpráva technického úseku za rok 2016
8. Rozbor pojištění za rok 2016
9. Návrh usnesení SD o vypořádání HV za rok 2016

1. Stručná charakteristika družstva

SBD Těšíňan v roce 2016 zajišťovalo správu bytů a garáží pro své členy i nečleny – vlastníky.

V roce 2016 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 2016 skončilo volební období 2011–2016. Na shromáždění delegátů SBD Těšíňan, které se konalo dne 24. 5. 2016, se uskutečnily volby do představenstva a kontrolní komise pro volební období 2016–2021.

V roce 2016 se konalo celkem 11 schůzí představenstva, z toho 4 schůze v době působení původního představenstva, nové představenstvo uskutečnilo 7 schůzí, včetně ustavující schůze.

Do voleb pracovalo představenstvo v počtu 7 členů v tomto složení:

Ing. Miroslav Gryc, Ph.D. (předseda), Ing. Romana Slowiková (místopředseda), Mgr. Monika Kovářová, DiS., p. Jiří Minarčík, p. Milan Čierny, p. Blanka Folwarczná, p. Jaroslav Ledvoň.

Po volbách začalo představenstvo pracovat v tomto složení:

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

Náhradníky byli zvoleni: Ing. Miroslav Gryc, Ph.D., Ing. Pomothy Ľuboslav.

Kontrolní komise pracovala do voleb v počtu 7 členů v tomto složení:

p. Juraj Salamon (předseda), p. Jana Kaštylová (místopředseda), Mgr. Anna Palowská, p. Irena Zejdová, p. Marie Bláhová, p. Eva Molitorová, p. Michaela Kochová.

Po volbách začala kontrolní komise pracovat v tomto složení:

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

Náhradníky byli zvoleni: p. Juraj Salamon, p. Marie Bláhová.

2. Analýza běžných účtů

Tato kapitola roční zprávy je věnována analýze běžných účtů družstva s cílem ukázat, jak do družstva peníze přicházejí a jaké je jejich následné využití.

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).

Pravidlem zůstává, že podstatné změny předpisu pro všechny nájemce nastávají k 1. 4., a pak dle potřeby zpravidla k začátkům kalendářních čtvrtletí. Ke změnám předpisů dochází rovněž na základě požadavků jednotlivých samospráv, případně jednotlivých nájemců (individuální změny předpisu nájemného).

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. 2016 k navýšení minimálního příspěvku na tvorbu DZ na m^2 podlahové plochy, ten opět zůstal na úrovni roku 2008, tj. na 24 Kč/ m^2 /měs.

I rok 2016 byl zejména ve znamení splácení úvěrů souvisejících s revitalizačními pracemi, což ovlivnilo mimo jiné i výši průměrného příspěvku do DZ (stanoveného předpisem nájemného), který dosáhl výše **34,20 Kč/ m^2 /měs.**, což je o cca 0,20 Kč vyšší průměr než v roce předchozím (r. 2015: 34 Kč/ m^2 /měs.). Vývoj této položky odpovídá předpokladům, je ovlivňován snižováním tvorby DZ u těch samospráv, u kterých i z dlouhodobějšího pohledu není nutné zachovat původně stanovenou vyšší tvorbu DZ (např. v souvislosti s ukončením splacení úvěru na revitalizaci), ale dochází i k navyšování tvorby jednotlivými samosprávami, a to zejména převedením položky „anuita“ po splacení úvěru na výstavbu domu do dlouhodobé zálohy. Pro následující období bude až na výjimky platit, že trend postupného navyšování v souvislosti se splácením úvěrů již bude pozastaven, je očekáván jen nepatrný meziroční růst celkové tvorby DZ, až určitá stagnace, skutečnost pak bude do značné míry záviset na rozhodnutích jednotlivých samospráv.

Uvedené údaje potvrzují, že většina samospráv již 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 předpisu nájemného – záloha na teplo – nezaznamenala meziročně dramatické změny, naopak cena za GJ byla v konečném vyúčtování dodavatele o 30,35 Kč/GJ nižší než v r. 2015, což souviselo mimo jiné i se zmiňovanými revitalizacemi, jelikož následná úspora tepelné energie na vytápění přináší z pohledu nájemců i příznivější vývoj nákladů za tuto službu (více též kap. 4.2.).

U třetí zásadní položky předpisu nájemného – teplé vody – rovněž nedošlo k dramatickému nárůstu cen, ale individuálně tato služba poměrně hodně zatěžuje rodinné rozpočty. Cena teplé vody nejen díky ceně tepla pro její přípravu, ale i díky ceně studené vody (která mimochodem ovlivňuje nárůst celkové ceny této služby více než meziročně stagnující cena tepla pro její přípravu) je výrazně vyšší, než byla před několika léty. V předešlých letech se přepočtená cena za m^3 pohybovala kolem 260–300 Kč, v roce 2016 přišel m^3 teplé vody od 250 do 360 Kč, v průměru na cca 295 Kč. Spotřeba teplé vody (ale i studené) je velmi individuální záležitostí, proto bylo třeba na tuto skutečnost reagovat rovněž individuálně úpravou zálohy na dané služby, což bylo realizováno v průběhu druhého čtvrtletí 2016.

Poněkud jiný pohled na hospodaření družstva umožňuje následující tabulka, která zjednodušenou formou analyzuje finanční prostředky. Z ní plynoucí závěr je, že SBD Těšíňan hospodaří s vlastními i svěřenými prostředky řádně, finanční prostředky kryjí závazky družstva.

Analýza finančních prostředků k 31. 12. 2016 (v tis. Kč)

	2015	2016	rozdíl (2015-2016)
stav finančních prostředků k 31.12.	70 902	78 756	7 854
pohledávky:			
dlužné nájemné	1 494	1 079	-415
faktury (nájemci neuhrazené faktury)	530	412	-118
zálohy uhrazené dodavateli tepla a TUV	49 458	47 633	-1 825
zálohy uhrazené dodavatelských firmám na opravy	213	52	-161
zálohy uhrazené dodavateli el. energie	1 098	1 036	-62
ostatní pohledávky (úklid, vlastní kotelny, solární zdroj)	2 790	2 557	-233
úhrada faktur dodavateli SV	13 313	13 542	229
úhrada faktur za servis výtahů	1 159	779	-380
úhrada faktur za dodávku el. energie	1 784	1 964	180
poplatky za služby Sporožiro	18	20	2
jiné pohledávky (SVJ, pohl. pojišťovna apod.)	67	68	1
pohledávka - úvěry	378 894	336 550	-42 344
pohledávka za ČMZRB	95 012	101 657	6 645
úč. 042	38	38	0
pohledávky celkem	545 868	507 387	-38 481
závazky:			
závazky vůči nájemcům z nájemného	252	437	185
závazky vůči dodavatelům služeb	2 100	785	-1 315
zálohy vybrané od nájemců	80 678	80 922	244
zaměstnanci, soc. odvody atd.	624	577	-47
odvod daně z příjmu	383	477	94
ostatní závazky (např. závazky vůči SVJ, splátkové faktury atd.)	1 224	1 301	77
nesplacené úvěry - závazek vůči bance	378 894	336 550	-42 344
nedělitelný fond	2 579	2 673	94
sociální fond	90	84	-6
dlouhodobá záloha	148 281	160 578	12 297
dlouhodobá záloha vlastníků	277	256	-21
základní členské vklady	1 132	1 132	0
dodatečné čl. vklady nebydlících členů	19	19	0
závazek vůči ČMZRB			0
závazky celkem	616 533	585 791	-30 742
stav finančních prostředků v okamžiku vypořádání	237	352	115

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 2016.

Hospodářský výsledek SBD Těšíňan za rok 2016

středisko	náklady	výnosy	hosp. výsledek
správa	10 643 661,67	10 731 735,79	88 074,12
neutrální středisko - nečlenové+úhrady nad ČP	32 400,00	385 142,00	352 742,00
bytové hospodářství	44 592 781,17	44 672 641,17	79 860,00
prádelny	588,00	2 794,00	2 206,00
nebytové prostory	61 332,00	936 449,80	875 117,80
tepelné hospodářství (kotelny SBD)	540 656,64	540 656,64	0,00
TKR (kabelová televize, KT)	1 217 793,10	1 249 103,64	31 310,54
SBD Těšíňan celkem	57 089 212,58	58 518 523,04	1 429 310,46

Jak vyplývá z tabulky, celkově skončilo hospodaření družstva za rok 2016 ziskem **1 429 310,46 Kč** (v roce 2015 to bylo + 1 405 625,41 Kč).

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

Zisk z „neutrálního střediska“ ve výši cca 353 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 2016 vykázalo zisk 31 310,54 Kč. Zisk bude průúčtován do dlouhodobé zálohy tohoto střediska. Zůstatek dlouhodobé zálohy tohoto střediska k 31. 12. 2016 byl 416 080 Kč.

Středisko správa skončilo ziskem ve výši 88 074,12 Kč a rovněž ostatní hospodářská střediska vykázala zisky.

4. Hospodaření za rok 2016 po vybraných střediscích

4.1. Středisko správa

Hospodaření střediska správa – hospodářské výsledky let 2015–2016

	skut.15	skut.16
<i>nákladové účty</i>		
501-spotřeba materiálu	357 633,28	284 793,57
502-spotřeba energie	140 822,00	126 645,00
511-opravy a udržování	31 673,90	65 239,66
512-cestovné	15 485,00	12 200,00
513-náklady na reprezentaci	68 530,00	55 669,00
518-ostatní služby	1 297 498,37	1 282 104,89
521-mzdové náklady	5 841 945,00	5 701 655,00
523-odměna funkcionářů	359 222,00	377 003,00
524-zákonné soc. náklady	2 113 657,00	2 093 800,00
525-ostatní soc. náklady	24 876,00	25 135,00
527-zákonné soc.náklady	134 778,00	150 524,00
528-ostatní soc.náklady	57 600,00	55 500,00
531-daň silniční	4 421,00	4 241,00
532-daň z nemov.	1 831,00	1 743,00
538-ostatní daně a poplatky	20 350,00	24 000,00
542-prodaný materiál	0,00	0,00
545-ostatní pokuty a penále	0,00	0,00
546-odpis pohledávky	40 751,16	0,00
548-ostatní provozní náklady	39 062,14	39 822,14
551-odpisy	160 868,70	139 645,00
562-úroky		0,00
568-ostatní fin.náklady	191 224,17	203 941,41
582-manka a škody		0,00
588-ost.mimoř.náklady		0,00
náklady celkem	10 902 228,72	10 643 661,67
<i>výnosové účty</i>		
602-tržby z prodeje služeb	1 087 739,50	1 100 025,31
641-tržby z prodeje NIM a HIM		
642-tržby z prodeje mat.		
644-pokuty a penále	114 775,00	106 440,00
648-jiné provozní výnosy	2 955 249,77	2 596 257,95
662-úroky	143 548,64	105 212,53
668-ostatní finanční výnosy		
688-ostatní mim. výnosy		
699-vnitropodnikové výnosy	6 729 135,00	6 823 800,00
výnosy celkem	11 030 447,91	10 731 735,79
hospodářský výsledek	128 219,19	88 074,12

Porovnáním roku 2016 s rokem 2015 se celkové výnosy snížily o cca 2,7 %.

Výnosy účtu 644 byly ovlivněny výši dluhů na nájemném a službách, které byly sice celkově sníženy, ale hlavní příčinou poklesu těchto výnosů lze spatřovat ve snížení možných finančních postihů vůči dlužníkům (jak vyplývá ze zákonů a stanov), tento dopad se bude projevovat i v následujících obdobích, dá se předpokládat, že tato část výnosů se z pohledu celkových výnosů stane položkou téměř bezvýznamnou. V meziročním srovnání tyto výnosy v r. 2016 opět klesly, i když už jen o cca 8 tis. Kč, tj. o 7,3 %, což značí určitou stagnaci, jejich podíl na celkových výnosech byl už jen 0,99 %.

Vývoj celkových výnosů byl ovlivněn mimo jiné vývojem počtu převodů družstevních podílů (DP) – viz níže uvedený graf, ze kterého je zřejmé, že tyto výnosy v r. 2016 byly podstatně nižší než v r. 2015 (pokles o cca 330 tis. Kč!!!), z dlouhodobějšího pohledu u této části výnosů přetrvává vývoj z let předchozích – tedy stagnace až pokles, přičemž nejnižší úroveň v posledních 5 letech dosáhly právě v roce 2016.

I přes další pokles byly zdrojem rovněž příjmy z úroků z bankovních účtů (účet 662), pokles byl způsoben zejména dlouhodobým snížením úrokových sazeb (výsledek vývoje v bankovním sektoru).

Výnosy účtu 699 byly tvořeny správním příspěvkem, jak i výše uvedeno, který byl s platností od 1. 4. 2015 stanoven na 180 Kč/byt/měs. (90 Kč/garáž/měs.). Vývoj těchto výnosů ovlivňují případné převody bytů do vlastnictví.

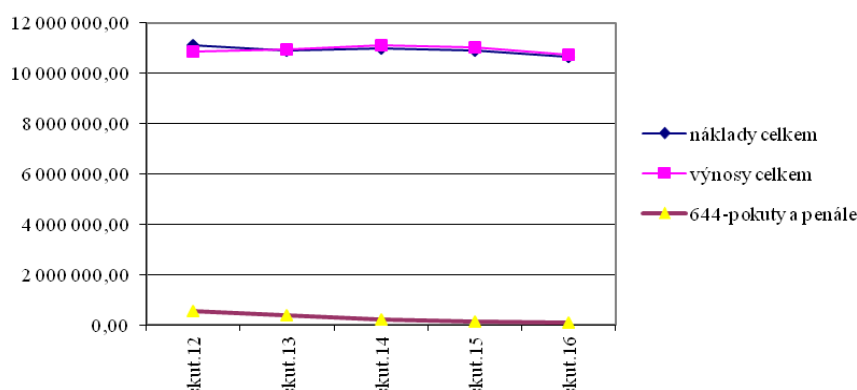
Vztah mezi celkovými výnosy a výnosy z pokut a úroků z prodlení ukazuje následující tabulka.

Poměr mezi výnosy ú. č. 644 a celkovými výnosy (2012–2016)

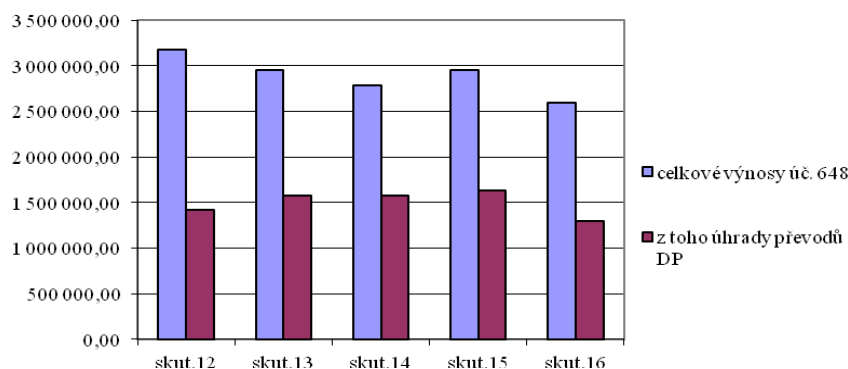
	skut.12	skut.13	skut.14	skut.15	skut.16
výnosy celkem	10 871 856,32	10 935 253,02	11 119 649,00	11 030 447,91	10 731 735,79
644-pokuty a penále / úroky z prodlení	538 908,65	365 702,40	237 099,00	114 775,00	106 440,00
% podíl úč. 644 na celkových výnosech	4,96%	3,34%	2,13%	1,04%	0,99%

Následující grafy názorně ukazují, jak se v letech 2011–2016 vyvíjely vybrané položky.

Vývoj celk.nákladů, celk.výnosů a výnosů účtu č. 644 (2012–2016)



Vývoj úhrad za převody ČP a jejich podílů na výnosech účtu č. 648 (2012–2016)



V následující tabulce je uvedeno porovnání rozpočtu na rok 2016 a skutečnosti dosažené v roce 2016.

Hospodaření střediska správa – rozpočet a skutečnost 2016

čís. účtu	název účtu	rozpočet 2016*	skutečnost 2016	poznámka - zdůvodnění
501	spotřeba materiálu	360 000,00	284 793,57	nevznikly vyšší potřeby
502	spotřeba energie	160 000,00	126 645,00	nevznikly vyšší potřeby
511	opravy a údržba	40 000,00	65 239,66	opr. a údržba kancel. předsedy
512	cestovné	20 000,00	12 200,00	nevznikly vyšší potřeby
513	náklady na reprezentaci	35 000,00	55 669,00	volební SD
518	ostatní služby	1 310 000,00	1 282 104,89	
521	mzdové náklady	5 888 000,00	5 701 655,00	personální změny
523	odměny funkcionářů	472 000,00	377 003,00	po převodu příslušné částky na úč. 521
524	zákonné soc. pojištění	2 162 000,00	2 093 800,00	odvody SZ pojištění i z odměn funkcionářů, souvisí s výší účtů 521, 523
525	ostatní soc. pojištění	30 000,00	25 135,00	nevznikly vyšší potřeby
527	zákonné soc. náklady	140 000,00	150 524,00	odvíjí se od čerpání dovolených v čase (více odprac. dnů, méně čerp. dovolené)
528	ostatní soc. náklady	59 000,00	55 500,00	
531	silniční daň	5 000,00	4 241,00	nepřesnost odhadu
532	daň z nemovitosti	2 000,00	1 743,00	nepřesnost odhadu
538	ost. daně a poplatky	37 000,00	24 000,00	nevznikly vyšší potřeby
545	ostatní pokuty a penále	0,00	0,00	
546	odpis pohledávek	50 000,00	0,00	nevznikly potřeby
548	ost. provozní náklady	60 000,00	39 822,14	nevznikly vyšší potřeby
551	odpisy	160 000,00	139 645,00	nepřesnost odhadu
568	ost. finanční náklady	210 000,00	203 941,41	
	náklady celkem	11 200 000,00	10 643 661,67	
602	tržby z prodeje služeb	1 050 000,00	1 100 025,31	kompenzace s úč. 699 - změna metodiky účtování
642	tržby z prod. materiálu	0,00	0,00	
644	pokuty a penále	100 000,00	106 440,00	dopad snížení možných finančních postihů (vyplývá ze zákonů a stanov) na celkovou výši
648	ost. provozní výnosy	3 080 000,00	2 596 257,95	nepříznivý vývoj v oblasti převodů DP
662	úroky	146 000,00	105 212,53	stále nízké úrokové sazby
668	ostatní finanční výnosy	0,00	0,00	
699	vnitropodnikové výnosy	6 824 000,00	6 823 800,00	snížení výnosů díky převodům bytů do vlastnictví - kompenzace s úč. 602 - změna metodiky účtování
	výnosy celkem	11 200 000,00	10 731 735,79	
	hospodářský výsledek	0,00	88 074,12	

* schválený SD 24. 11. 2015, před případnými úpravami schválenými představenstvem v souladu s příslušnou směrnicí

Jak vyplývá z uvedené tabulky, skončilo středisko správa v r. 2016 ziskem **88 074,12 Kč** (v roce předchozím to byl zisk ve výši 128 219,19 Kč).

Konečného výsledku bylo dosaženo i přes poněkud nepříznivý vývoj některých výnosů. Náklady byly s ohledem na tuto skutečnost přiměřeně regulovány. Oproti rozpočtu byly skutečné náklady nižší o 556 tis. Kč (tj. o téměř -5 %) a skutečné výnosy byly nižší o 468 tis. Kč (tj. o cca -4 %). V tabulce je mimo jiné uvedeno i zdůvodnění překročení u daných nákladových účtů, tyto náklady byly kryty zejména úsporami na dalších nákladových účtech. Příčiny nenaplnění plánu u výnosových účtů jsou rovněž uvedeny v tabulce (podrobněji jsou výnosy analyzovány výše).

Věcné členění nákladů účtu 518 je uvedeno v této tabulce:

	2016	2015 (pro porovnání)
poštovné, telefony	16,80%	18,50%
údržba a servis, upgrade TRILEX	17,90%	19,70%
údržba PC a techniky	9,60%	11,30%
údržba software (ostatní)	4,10%	4,00%
údržba kopírovací techniky	5,10%	6,10%
služby BOZP, PO	5,70%	4,20%
služby v oblasti energetiky	9,10%	8,10%
právní pomoc	5,60%	5,30%
audit účetní závěrky	2,10%	2,10%
školení	1,10%	1,30%
svoz odpadu	1,00%	1,00%
vodné a stočné	1,00%	1,00%
internet, doména	0,60%	1,20%
úklid budovy správy	6,30%	6,20%
servis aut, garáže	1,20%	0,90%
revize (správní budova, spisovny)	0,60%	1,60%
údržba zahrady - keře, stromy, zahradní domek	0,50%	1,90%
inzerce, prezentace družstva	0,50%	0,50%
poplatky (exekuce, soudy, notář...)	3,10%	1,10%
ostatní (zejm. poplatky, nájmy, poukázky A, ověřování...; předání funkce)	8,20%	3,90%

Ve srovnání s předchozím rokem je podíl jednotlivých nákladů účtu 518 podle věcného rozdělení více méně obdobný, odchylky byly dány buď dalšími snahami o snížení dané části výdajů správy (jako např. snížení nákladů za telefony úpravou tarifů), nebo naopak vyšší potřebou daných služeb v daném roce. I přes navýšení u některých položek však byly celkové náklady účtu 518 nižší o cca 15 tis. Kč proti předchozímu roku.

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 6 124 642 Kč. Na správě SBD (včetně TÚ) v roce 2016 pracovalo v průměru 13 zaměstnanců a 3 funkcionáři (smlouvy o výkonu funkce). Průměrná hrubá mzda zaměstnanců technického úseku činila 28 227 Kč, zaměstnanců EaSÚ pak 26 836 Kč.

Na odměny funkcionářů SBD Těšíňan (vč. odměn funkcionářů KK) za období roku 2015 bylo v roce 2016 vyplaceno 377 003 Kč. Z této částky bylo 181 603 Kč vyplaceno pro členy kontrolní komise, pro funkcionáře představenstva a komisi bylo použito 195 400 Kč.

Další vybrané ukazatele

Stav nedělitelného fondu k 31. 12. 2016 byl **2 673 057,38 Kč** (stav k 31. 12. 2015: 2 579 042,19 Kč). Stav běžných účtů (ČSOB a.s., Česká spořitelna, UniCredit Bank) k 31. 12. 2016: **78 684 557,39 Kč** (stav k 31. 12. 2015: 70 797 069,54 Kč).

4.2. Středisko tepelného hospodářství včetně hospodaření s teplem

Celková a měrná spotřeba tepla v blocích SBD za rok 2016

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m2	2014 spotřeba GJ	2015 spotřeba GJ	2016 spotřeba GJ	rozdíl 16-15 GJ	2016 měrná GJ/m2	2016 spotřeba Kč	2016 měrná Kč/m2
Okružní 16	72	2011	2010	2003	R 1997	3720,58	702	771	844,9	73,9	0,2271	483310,68	129,90
Okružní 28	12	2006	2015	2006	R 09/98	1029,46	190,2	204,3	231,6	27,3	0,2250	132482,84	128,69
Okružní 30	12	2006	2015	2006	R 09/98	1029,46	250,9	278,2	310,7	32,5	0,3018	177730,65	172,64
Okružní 24	17	2009	2009	2009	R 2003	1042,13	141	157,6	183,7	26,1	0,1763	105082,46	100,83
Okružní 4	12	2014	2006	2005	R 12/03	1029,46	244,3	276,7	306,4	29,7	0,2976	175270,91	170,26
Okružní 6	17	2014	2006	2005	R 12/03	1038,62	208,9	240,1	266,1	26,0	0,2562	152217,98	146,56
Okružní 8	23	2007	2007	2007	R 10/04	1455,2	204,8	228	246,4	18,4	0,1693	140948,93	96,86
Okružní 10	23	2007	2007	2007	R 09/00	1326,61	174,2	208,5	237,9	29,4	0,1793	136086,65	102,58
Okružní 2	60	2008	2008	2008	R 2003	3645,2	694,9	770	853,1	83,1	0,2340	488001,35	133,88
Okružní 3	60	1998	2013	2007	R 10/97	3642,52	758,4	824,7	948,8	124,1	0,2605	542744,91	149,00
Okružní 5	60	1998	2008	2007	R 05/98	3554,92	880,3	996,4	1000,6	4,2	0,2815	572376,22	161,01
Okružní 7	17	2006	2000	2006	R 10/01	1086,66	211,2	242,6	286,8	44,2	0,2639	164059,06	150,98
Okružní 9	17	2006	2000	2006	R 10/01	1086,66	222,2	241,6	284,6	43,0	0,2619	162800,59	149,82
Polní 32	17	2008	2008	2008	R 04/03	1045,16	158,8	170,8	211,5	40,7	0,2024	120984,98	115,76
Polní 34	17	2008	2008	2008	R 12/02	1045,16	156,8	188,4	203,1	14,7	0,1943	116179,90	111,16
Polní 36	32	2007	2007	2007	R 06/98	2116,93	360,9	387,7	455,2	67,5	0,2150	260389,42	123,00
Svibická 1	17	2007	2007	2007	R 10/02	1036,82	174,4	188,6	214	25,4	0,2064	122415,06	118,07
Svibická 3	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	278,5	195,2	214,9	19,7	0,2056	122929,89	117,62
Svibická 5	17	2007	2007	2007	R 09/02	1045,16	195,4	202,7	219,3	16,6	0,2098	125446,84	120,03
Mládežnická 4	23	2008	2008	2008	R 09/02	1396,62	263,4	316,3	333,6	17,3	0,2389	190830,21	136,64
Mládežnická 5	23	2008	2008	2008	R 09/02	1420,07	230	248,2	262,5	14,3	0,1849	150158,66	105,74
Mládežnická 6	23	2008	2008	2008	R 03/02	1418,86	207,1	240,1	286,4	46,3	0,2019	163830,25	115,47
Mládežnická 8	23	2007	2007	2007	R 09/98	1418,86	254	279,4	299,2	19,8	0,2109	171152,27	120,63
Mládežnická 10	23	2007	2007	2007	R 09/98	1418,86	210,2	222,3	259,4	37,1	0,1828	148385,36	104,58
Mládežnická 12	32	2006	2006	2006	R 11/02	2091,16	386,5	434,1	470,8	36,7	0,2251	269313,14	128,79
Kysucká 1	17	2008	2005	2007	R 10/99	1036,82	154,3	161,3	178,3	17,0	0,1720	101993,48	98,37
Kysucká 3	23	2008	2008	2008	R 10/99	1404,28	219,7	252,9	283,5	30,6	0,2019	162171,36	115,48
Kysucká 5	23	2008	2008	2008	R 09/99	1404,28	246,2	269,2	317,3	48,1	0,2260	181506,07	129,25
Kysucká 7	23	2008	2008	2005	R 09/99	1404,28	232,3	243,3	258,2	14,9	0,1839	147698,92	105,18
Kysucká 9	23	2011	2011	2007	R 06/99	1404,28	203,7	233,7	274,6	40,9	0,1955	157080,26	111,86
Kysucká 11	23	2008	2008	2008	R 09/99	1404,28	280	308,9	351	42,1	0,2500	200783,58	142,98
Polní 20	17	2005	2012	2005	R 10/99	1045,16	186	213,9	236,7	22,8	0,2265	135400,21	129,55
Polní 22	17	2008	2008	2007	R 06/99	1043,54	158,7	186,7	217,5	30,8	0,2084	124417,18	119,23
Polní 24	17	2007	2013	2007	R 06/01	1045,16	162,7	170,9	201,4	30,5	0,1927	115207,45	110,23
Polní 26	17	2007	2013	2004	R 03/98	1036,82	163	180	204,7	24,7	0,1974	117095,16	112,94
Polní 28	17	2009	2009	2009	R 09/01	1045,16	144,9	163,5	204	40,5	0,1952	116694,73	111,65
Polní 31	23	2007	2007	2007	R 12/02	1404,28	170,3	194,1	225,8	31,7	0,1608	129165,05	91,98
Polní 33	23	2008	2008	2007	R 10/00	1404,28	221,1	247,3	266,5	19,2	0,1898	152446,79	108,56
Polní 35	17	2007	2007	2007	R 10/00	1045,16	146,1	156,6	168,3	11,7	0,1610	96273,15	92,11
Polní 37	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	127,3	153,9	176,4	22,5	0,1688	100906,62	96,55
Polní 39	17	2007	2007	2007	R 10/01	1045,16	148,3	172	190,2	18,2	0,1820	108800,68	104,10
Polní 41	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	164,3	178,6	218,5	39,9	0,2091	124989,21	119,59
Polní 43	17	2007	2007	2007	R 11/02	1045,16	192,2	212,3	229,1	16,8	0,2192	131052,76	125,39
Polní 45	32	2012	2011	2004	R 10/02	2091,16	345	363,3	420,8	57,5	0,2012	240711,49	115,11
Polní 30	32	2007	2007	2007	R 2003	2111,9	372,4	433	487,3	54,3	0,2307	278751,68	131,99
Svibická 4	17	2008	2008	2008	R 2003	1055,5	132,6	170,7	159,8	-10,9	0,1514	91410,87	86,60
Svibická 6	17	2007	2013	2006	R 2003	1055,5	246,2	285,1	309	23,9	0,2928	176758,20	167,46

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m2	2014 spotřeba GJ	2015 spotřeba GJ	2016 spotřeba GJ	rozdíl 16-15 GJ	2016 měrná GJ/m2	2016 spotřeba Kč	2016 měrná Kč/m2
Kysucká 2	17	2008	2008	2008	R 06/98	1056,14	143,8	156,1	184,6	28,5	0,1748	105597,29	99,98
Kysucká 4	23	2008	2008	2008	R 10/01	1415,26	157,1	186,3	235,2	48,9	0,1662	134542,16	95,07
Kysucká 6	23	2011	2010	2005	R 10/01	1415,26	255,5	259,1	282,2	23,1	0,1994	161427,71	114,06
Kysucká 13	32	2006	2013	2005	R 05/01	2152,28	385,4	417,3	464,6	47,3	0,2159	265766,53	123,48
Čáslavská 1	32	2008	2008	2007	R 2008	2152,28	355,8	410,5	443,7	33,2	0,2062	253811,04	117,93
Polní 14	23	2008	2008	2008	R 09/06	1418,22	204,4	214	251,6	37,6	0,1774	143923,50	101,48
Polní 18	23	2008	2008	2008	R 2005	1394,92	265,8	296,4	323,7	27,3	0,2321	185167,08	132,74
Kysucká 12	60	2009	2009	2009	R 09/99	3895,32	460,2	514,4	586,3	71,9	0,1505	335382,95	86,10
Čáslavská 10	60	2007	2007	2007	W+R/00	3895,32	507,1	564,1	646,7	82,6	0,1660	369933,74	94,97
Čáslavská 9	60	2007	2007	2007	R 10/02	3895,32	506,9	614,3	684	69,7	0,1756	391270,57	100,45
Čáslavská 6	32	2007	2007	2007	R 09/01	2166,4	335,7	377,3	445,3	68,0	0,2055	254726,29	117,58
Čáslavská 4	32	2008	2008	2005	R 08/00	2166,4	285	308,7	382	73,3	0,1763	218516,61	100,87
Čáslavská 2	32	2008	2008	2004	R 11/00	2152,28	301,2	331,4	376,5	45,1	0,1749	215370,42	100,07
Čáslavská 7	23	2006	2010	2006	R 09/99	1404,72	165,6	195,2	246	50,8	0,1751	140720,12	100,18
Čáslavská 5	23	2006	2013	2005	R 05/01	1404,72	179,3	211,6	251,1	39,5	0,1788	143637,49	102,25
Čáslavská 3	23	2006	2000	2004	R 03/98	1418,86	193,1	208,9	251,1	42,2	0,1770	143637,49	101,23
Frydecká 62,64	24	2006		část	R 09/00	1226,6	307,4	336,4	376,4	40,0	0,3069	215313,22	175,54
Frydecká 56,58,60	36	2007	2006	2006	R 10/00	1870,28	358,9	431,7	464	32,3	0,2481	265423,31	141,92
Frydecká 50,52,54	36	2008	2006	2007	R 09/04	1840,08	389,3	428,4	476,2	47,8	0,2588	272402,11	148,04
Frydecká 42	15	2007	nadst.	2005	R 2005	755,78	154	180,5	172,5	-8,0	0,2282	98675,69	130,56
Frydecká 38	15	2007	nadst.	2005	R 2005	757	207,1	223,7	228	4,3	0,3012	130423,52	172,29
Ostravská 66	29	2008	2003	2008	R 09/03	1749,3	337	381,7	409,4	27,7	0,2340	234190,31	133,88
Ost.56,58,60,62,64	90	2008	2006	2008	R 12/03	5193,36	1415,5	1388,4	1437,2	48,8	0,2767	822125,83	158,30
Koperník. 1,3,5,7,9	105	2007	1999	2007	R 1997	5650,37	923,4	1068,2	1173,7	105,5	0,2077	671395,13	118,82
Koperníkova 11,13	48	2007	1999	2006	R 1997	2809,82	482,5	552,4	616,2	63,8	0,2193	352486,73	125,45
Koperníkova 19	29	2008	2008	2008	R 05/03	1749,3	292,4	331,8	364,2	32,4	0,2082	208334,42	119,10
Koperníkova 21	29	2007	2007	2007	R 10/00	1749,3	355,6	392,4	447,7	55,3	0,2559	256099,17	146,40
Koperníkova 15	29	2007	2007	2006	R 2003	1812,91	339,8	386,8	416,6	29,8	0,2298	238308,95	131,45
Zelená 9,5,7	54	2011	2002	2011	R 12/04	3140,97	612,2	684	734,9	50,9	0,2340	420387,05	133,84
Ostravská 50,52,54	54	2008	2008	2008	R 2003	3144,22	654,1	741	788,6	47,6	0,2508	451105,22	143,47
Hornická 5	23	2007	2007	2007	R 2004	1465,04	250,2	284,7	325	40,3	0,2218	185910,73	126,90
Hornická 7	23	2007	2007	2007	R 2004	1346,64	212	240,4	272,1	31,7	0,2021	155650,18	115,58
Hornická 9	23	2007	2007	2007	R 2004	1465,02	243,1	261,6	299,5	37,9	0,2044	171323,88	116,94
Ostravská 72,74,76	33	2007		2007	R 06/02	2103,73	420,4	451,2	506,1	54,9	0,2406	289505,90	137,62
Hornická 11	72	2000	2000	2006	R 11/98	3728,9	724,1	817,1	873,6	56,5	0,2343	499728,03	134,01
Hornická 15,17,19	33	2007		2007	R 04/02	2103,73	360,4	346,8	484,3	137,5	0,2302	277035,58	131,69
Hornická 4	23	2008	2008	2008	R 11/03	1466,11	270	291,9	317,6	25,7	0,2166	181677,68	123,92
Hornická 6	23	2008	2008	2008	R 09/99	1347,54	180,2	213,8	248,4	34,6	0,1843	142093,00	105,45
Hornická 8	23	2008	2008	2008	R 05/00	1466,17	218,4	239,1	276,2	37,1	0,1884	157995,51	107,76
Hornická 10	23	2008	2008	2008	R 06/01	1466,17	228,2	267,5	279,8	12,3	0,1908	160054,83	109,17
Hornická 12	23	2008	2008	2008	R 05/02	1466,17	228,7	252,5	303,3	50,8	0,2069	173497,61	118,33
Hornická 21	72	2001	2001	skla 2001	R 2001	3728,9	868,4	1003,3	1081,4	78,1	0,2900	618596,49	165,89
Slezská 5	72	2000	2000	2006	R 11/99	3728,9	824,9	923,7	1051,2	127,5	0,2819	601321,09	161,26
U Mlékárny 3, 4	24	2007	2007	2007	R 2007	1368,32	330,1	385	387,9	2,9	0,2835	221891,60	162,16
U Mlékárny 2 ,1	24		2007	2009	R 12/03	1402,24	419,6	475,7	522,1	46,4	0,3723	298658,43	212,99
U Mlékárny 5, 6	24	2011	2011	2006	R 11/03	1249,36	268,7	298,7	317,9	19,2	0,2545	181849,29	145,55
U Mlékárny 7,8,9	36	2008	2006	2008	R 11/02	2015,2	456,4	511,4	530,8	19,4	0,2634	303635,12	150,67
Slezská 12	11	2008	2008	2008	R 9/2006	694,07	137,9	158,4	165,3	6,9	0,2382	94557,05	136,24

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m ²	2014 spotřeba GJ	2015 spotřeba GJ	2016 spotřeba GJ	rozdíl 16-15 GJ	2016 měrná GJ/m ²	2016 spotřeba Kč	2016 měrná Kč/m ²
Úvoz 1,3,5	36	2007	2007	2007	R 4/2005	2142,36	504,1	571,8	594,9	23,1	0,2777	340302,43	158,84
Úvoz 7,9,11	36	2007	2007	2007	R 4/2005	2138,8	463,9	536	581,7	45,7	0,2720	332751,60	155,58
Slezská 8,10	22	2008	2006	2008	R 09/98	1391,91	377,2	418,9	460,5	41,6	0,3308	263421,20	189,25
Slezská 18,16	47	část.	1999	2007	R 09/96	3168,65	767,6	813,8	918,8	105,0	0,2900	525583,92	165,87
Slezská 20,22	47	část.	1999	2007	R 09/96	3168,47	729,2	772,9	873,5	100,6	0,2757	499670,83	157,70
Slezská 26,24	47	část.	1994	24/2010	R 10/98	3168,47	698,6	774,2	854,7	80,5	0,2698	488916,61	154,31
Slezská 28,30	47	část.	2013	část.	R 03/96	3168,59	698,8	763,6	809,3	45,7	0,2554	462946,31	146,10
Slezská 34,32	47	část.	2015	2009	R 10/99	3148,91	795,3	888,4	975,5	87,1	0,3098	558018,19	177,21
Slezská 36,38	47	část.	2015	2009	R 10/99	3148,91	734,8	808,6	870	61,4	0,2763	497668,71	158,04
Slezská 40	24	2006	2007	2006	R 09/99	1615,28	280,5	322,1	359,4	37,3	0,2225	205588,66	127,28
Slezská 9	12	2008		2008	R 05/00	737,24	117,1	134,9	156,9	22,0	0,2128	89751,98	121,74
Slezská 11	12	2008		2008	R 05/00	684,24	99,7	114,6	119,9	5,3	0,1752	68586,76	100,24
Slezská 13	12	2008		2008	R 05/00	737,08	138,3	146,8	158,3	11,5	0,2148	90552,82	122,85
Úvoz 13,15,17	36		2007	2006	R 10/99	2150,76	579,7	658,5	633,9	-24,6	0,2947	362611,72	168,60
Hrabinská 49	48	1998	1998	2007	R 02/95	2600,34	564,2	655,8	701,2	45,4	0,2697	401109,54	154,25
Hrabinská 48	48	1998	1998	2007	R 1997	2585,76	572,1	634,7	681	46,3	0,2634	389554,47	150,65
Hrabinská 47	48	2007	2006	2007	R 04/00	2614,92	454,9	525,1	577,7	52,6	0,2209	330463,46	126,38
Hrabinská 46	48	2008	2005	2007	R 11/99	2585,76	510,8	561,5	593,8	32,3	0,2296	339673,20	131,36
Smetanova 26,28	22			2007	R 10/98	1323,07	394,9	454,8	492,6	37,8	0,3723	281783,46	212,98
Štřelniční 9	10	2009	2009	2008	R 2010	568,05	119,1	132	155,6	23,6	0,2739	89008,33	156,69
Dukelská 10,12	16	2008	2008	2008	R 11/01	1383,6	134	162	204	42,0	0,1474	149164,80	107,81
Pražská 1,3,5	35	2012	1997	2005	R 12/03	1748,51	275	332	371	39,0	0,2122	221245,85	126,53
Celkem	3555					215254	40359	44864	49557	4694	0,23	28389903	-

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, byly 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 2016 vyšší oproti roku 2015 o 4694 GJ (tj. +10,5 %). Počet denostupňů byl v roce 2016 vyšší oproti roku 2015 o 157 D°, což představuje „chladnější zimu“ o +5,4 % (v roce 2016: 3089 D° a v roce 2015: 2932 D°, pro průměrnou výpočtovou vnitřní teplotu 19°C). Z uvedených hodnot vyplývá, že zvýšení spotřeby tepla bylo kromě vyššího počtu denostupňů způsobeno také větším přetápěním v některých domech. Cena tepla v roce 2016 byla 572,03 Kč/GJ, tj. nižší oproti roku 2015 o 30,35 Kč/GJ, což představuje -5,0 %.

Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší měrnou spotřebou tepla u domů napojených na CZT je 0,221 GJ/m² (Kysucká 12: 0,151 GJ/m²; Smetanova 26,28 a U Mlékárny 1,2: 0,372 GJ/m²), což představuje při stejné podlahové ploše bytu (např. 70 m²) vyšší roční náklady na vytápění o 126,42 Kč x 70 m² = 8 850 Kč!

Následující tabulka ukazuje spotřebu tepla v jednotlivých letech přepočtenou na úroveň roku 2004, kdy již byly k SBD připojeny nové bytové domy (původně obecní domy) a začala v širším měřítku revitalizace bytového fondu. Pokud vyčíslíme úspory tepla vztažené ke spotřebě v roce 2004, tak zjistíme roční úsporu 46,2 %, resp. 43097 GJ. Celkově lze od roku 2004 počítat s úsporou cca 245,9 mln. Kč vlivem provedených úsporných opatření.

SPOTŘEBA TEPLA PŘEPOČTENÁ NA ÚROVEŇ ROKU 2004								
Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Denostupně	3132	3371	3173	3106	2999	3191	3720	3038
Koeficient	1	0,929	0,987	1,008	1,044	0,982	0,842	1,031
Skutečná spotřeba (GJ)	96070 94803* 93344**	94329	84159	71192	59089	56900	62835	50915
Přepočtená spotřeba (GJ)	96070 94803* 93344**	87632	83065	71762	61689	55876	52907	52493
Úroveň (%)	100	91,2	86,5	74,7	64,2	58,2	55,1	54,6
Cena tepla (Kč/GJ)	316	359,49	445,46	445,6	580,24	577,54	553,50	582,62
Úspora (%)		8,8	13,5	25,3	35,8	41,8	44,9	45,4
Úspora (GJ)		8438	13005	24308	34381	40194	43163	43577
Úspora (Kč)		3033377	5793207	10831645	19949231	23213643	23890721	25388832
Úspora celkem (Kč)		3033377	8826584	19658229	39607460	62821103	86711824	112100656

* bez domu U Mlékárny 10, 11, 12 ** bez domu Bezručova 7,9 a Havlíčkova 22

SPOTŘEBA TEPLA PŘEPOČTENÁ NA ÚROVEŇ ROKU 2004								
Rok	2012	2013	2014	2015	2016			
Denostupně	3272	3220	2720	2932	3089			
Koeficient	0,957	0,973	1,151	1,068	1,014			
Skutečná spotřeba (GJ)	51715*	49856**	40374**	44864**	49557**			
Přepočtená spotřeba (GJ)	49491*	48510**	46489**	47914**	50247**			
Úroveň (%)	52,2	52,0	49,8	51,3	53,8			
Cena tepla (Kč/GJ)	585,73	594,55	609,12	602,38	572,03			
Úspora (%)	47,8	48,0	50,2	48,7	46,2			
Úspora (GJ)	45312	44834	46855	45430	43097			
Úspora (Kč)	26540598	26656055	28540318	27366123	24652777			
Úspora celkem (Kč)	138641254	165297309	193837627	221203750	245856527			

* bez domu U Mlékárny 10, 11, 12 ** bez domu Bezručova 7,9 a Havlíčkova 22

Stav kotelen tepelného hospodářství ve vlastnictví SBD

SPOTŘEBA ZEM. PLYNU V KOTELNÁCH SBD [m ³ /rok]											
Kotelna	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Pražská	39926	38450	40983	38851	38731	32399	31022	22655	20052	21385	22824
Dukelská	25106	23115	19954	16091	16227	14388	15441	11966	10075	10616	12175

VÝROBA TEPLA V KOTELNÁCH SBD [GJ/rok]						
	2015			2016		
Kotelna	TV	UT	CELKEM	TV	UT	CELKEM
Pražská	240	332	572	240	371	611
Dukelská	128	162	290	148	204	352

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 78,5 %. Zařízení je nyní v dobrém technickém stavu. Cena tepla v roce 2016 byla 596,35 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 84,8 %. Na spotřebě tepla se výrazně projevuje vliv zateplení objektu provedeného v průběhu roku 2008, kdy měrná spotřeba tepla za rok 2016 opět patří mezi nejnižší ze všech domů. Cena tepla v roce 2016 byla 731,20 Kč/GJ.

Spotřeba teplé vody v domech ve správě SBD Těšíňan

V roce 2016 byla spotřeba tepla na přípravu teplé vody 29 161 GJ za 16 452 986 Kč včetně DPH. To představuje 37 % 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 nutno 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 31.12.16	poznámka
C	Smetanova 26,28	65 472,00	68 111,67	-2639,67	1 362 140,24	
D	Dukelská 10,12	64 704,00	64 170,35	533,65	1 638 535,19	
HB	Havlíčk. 7,9,Bezruč. 22	4 860,00	4 870,50	-10,50		byty ve správě SVJ Havlíčkova, Bezručova
A2	U mlékárny 1,2	74 304,00	73 620,44	683,56	1 368 146,75	
A3	U mlékárny 5,6	73 236,00	69 720,73	3515,27	869 091,86	
B2	U mlékárny 7,8,9	110 844,00	101 266,69	9577,31	2 291 136,13	
F1	Frydecká 62,64	75 984,00	75 189,56	794,44	1 009 959,44	
F2	Frydecká 56,58,60	112 140,00	111 474,62	665,38	220 464,48	
H2	Slezská 16,18,20,22	293 760,00	283 116,93	10643,07	1 311 854,68	
H3/24	Slezská 24	75 840,00	75 244,85	595,15	969 179,97	
H3/26	Slezská 26	76 992,00	75 524,10	1467,90	1 170 735,66	
H3	Slezská 28,30	147 048,00	145 774,15	1273,85	1 625 589,48	
H4	Slezská 32,34,38	222 576,00	220 984,70	1591,30	3 038 655,46	
H4/36	Slezská 36	71 244,00	70 442,82	801,18	698 989,51	
H5	Úvoz 13,15,17	111 888,00	114 101,60	-2213,60	-73 223,90	nezbytné vícepráce při zateplení fasády
H9	Hrabinská 47	144 720,00	144 497,87	222,13	1 283 689,70	
H10	Hrabinská 46	145 296,00	144 393,71	902,29	2 488 434,68	
O1	Ostravská 66	101 148,00	100 216,30	931,70	2 189 629,35	
O2	Ostravská 56,58,60,62,64	285 852,00	283 652,00	2200,00	6 106 256,51	
O6/2	Kopernikova 11,13	153 204,00	152 166,24	1037,76	980 886,17	
O9	Kopernikova 19	90 708,00	89 774,69	933,31	2 476 020,63	
10	Kopernikova 21	93 900,00	93 336,61	563,39	835 084,10	
M02	Hornická 11	247 928,00	246 185,24	1742,76	2 966 082,48	
M04	Hornická 15,17,19	117 024,00	117 436,83	-412,83	1 566 688,80	
M06/4	Hornická 4	71 784,00	68 384,77	3399,23	1 273 687,65	
M06/6	Hornická 6	70 920,00	70 237,74	682,26	1 139 589,67	
M06/8	Hornická 8	71 616,00	71 147,93	468,07	1 237 985,39	
M06/10	Hornická 10	73 080,00	72 525,84	554,16	1 391 643,95	
M06/12	Hornická 12	77 136,00	79 424,76	-2288,76	1 301 386,92	
M12	Ostravská 72,74,76	118 272,00	126 650,64	-8378,64	1 431 964,96	
M13	Slezská 9,11,13	123 600,00	117 792,86	5807,14	1 554 926,17	
M14	Slezská 40	132 864,00	130 592,66	2271,34	141 756,15	
S02	Okružní 28,30	152 760,00	151 673,99	1086,01	-10 444,90	
S06	Okružní 16	229 464,00	227 302,09	2161,91	3 098 107,59	
S07	Okružní 4,6	155 808,00	162 447,06	-6639,06	1 724 213,12	
S08/8	Okružní 8	77 688,00	76 980,52	707,48	742 503,82	
S08/10	Okružní 10	71 220,00	70 685,16	534,84	934 830,24	
S11	Okružní 7,9,	114 408,00	119 745,87	-5337,87	351 681,31	
S12	Okružní 5	185 652,00	184 838,14	813,86	1 515 008,16	
S13	Okružní 3	201 264,00	192 364,80	8899,20	1 576 098,96	
S16A	Mládežnická 5	71 220,00	70 723,82	496,18	2 078 671,95	
S17	Polní 36	183 996,00	165 258,39	18737,61	2 632 087,46	
S18B/4	Mládežnická 4	89 412,00	76 257,51	13154,49	1 770 436,47	
S18B/6	Mládežnická 6	71 412,00	73 721,10	-2309,10	1 787 643,37	
S18C/8	Mládežnická 8	71 400,00	69 622,02	1777,98	1 127 306,08	
S18C/10	Mládežnická 10	74 160,00	73 556,77	603,23	908 935,32	
S19	Mládežnická 12	104 268,00	108 385,69	-4117,69	97 238,90	
S20A/34	Polní 34	79 194,00	55 528,13	23665,87	1 672 946,03	
S20B/1	Svíbická 1	76 434,00	75 788,20	645,80	1 242 952,56	
S20B/3	Svíbická 3	76 308,00	69 285,71	7022,29	1 153 977,25	
S20B/5	Svíbická 5	75 342,00	75 108,79	233,21	1 041 779,56	
S22A	Polní 28	87 744,00	87 301,09	442,91	1 497 958,51	
S22B/24	Polní 24	93 924,00	95 330,67	-1406,67	1 270 764,96	
S22B/26	Polní 26	89 616,00	88 160,01	1455,99	1 337 471,72	
S23A/41	Polní 41	84 054,00	83 595,32	458,68	880 474,59	

blok	adresa	celkové zálohové nájemné	náklady celkem	zůstatek zálohového nájemného	stav dlouhodobé zálohy k 31.12.16	poznámka
S23A/43	Polní 43	76 914,00	76 341,69	572,31	1 076 518,92	
S23A/45	Polní 45	159 378,00	158 785,55	592,45	1 548 131,39	
S23B/31	Polní 31	104 754,00	102 837,97	1916,03	1 788 622,05	
S23B/33	Polní 33	101 994,00	100 095,54	1898,46	1 841 978,98	
S23B/35	Polní 35	80 778,00	79 563,76	1214,24	999 003,31	
S23B/37	Polní 37	81 240,00	78 543,01	2696,99	799 704,26	
S23B/39	Polní 39	75 678,00	74 463,13	1214,87	1 163 181,90	
S24	Kysucká 13	210 024,00	174 187,41	35836,59	1 176 716,83	
S25A/2	Kysucká 2	94 080,00	92 741,89	1338,11	1 129 817,54	
S25A/4	Kysucká 4	131 088,00	126 912,81	4175,19	2 156 920,54	
S25A/6	Kysucká 6	131 088,00	127 450,15	3637,85	737 208,39	
S27/3	Časlavská 3	142 878,00	137 393,89	5484,11	144 000,45	
S27/5	Časlavská 5	128 376,00	124 986,12	3389,88	339 341,83	
S27/7	Časlavská 7	128 376,00	124 973,48	3402,52	717 972,69	
S28	Kysucká 12	294 048,00	286 264,42	7783,58	3 338 918,47	
S29	Časlavská 2	207 132,00	206 697,12	434,88	3 590 661,70	
S30	Časlavská 4	230 616,00	225 265,59	5350,41	2 579 234,42	
S31	Časlavská 6	186 168,00	181 062,42	5105,58	2 572 016,89	
S33	Časlavská 9	334 104,00	327 241,64	6862,36	2 121 872,66	
S34	Časlavská 10	292 488,00	285 733,24	6754,76	3 070 732,92	
S35A/20	Polní 20	77 382,00	76 745,98	636,02	630 500,39	
S35A/22	Polní 22	77 382,00	76 410,49	971,51	1 464 682,53	
S35B/1	Kysucká 1	77 712,00	77 066,48	645,52	904 039,79	
S35B/3	Kysucká 3	104 748,00	107 972,81	-3224,81	2 003 779,91	
S35B/5	Kysucká 5	99 228,00	101 488,34	-2260,34	1 919 671,35	
S35C/7	Kysucká 7	106 488,00	105 874,38	613,62	1 870 924,91	
S35C/9	Kysucká 9	112 632,00	111 880,05	751,95	1 228 436,52	
S35C/11	Kysucká 11	98 208,00	86 553,77	11654,23	2 718 774,27	
F5/38	Frydecká 38	45 588,00	45 120,89	467,11	763 603,11	
F5/42	Frydecká 42	45 576,00	45 113,21	462,79	851 462,28	
A1/3,4	U mlékárny 3,4	72 960,00	71 344,76	1615,24	1 171 992,61	
H1/12	Slezská 12	34 632,00	34 258,37	373,63	849 580,61	
H6	Úvoz 1,3,5,7,9,11	224 388,00	221 861,86	2526,14	4 093 062,26	
O3/50	Ostravská 50	60 060,00	59 108,24	951,76	1 561 306,39	
O3/52	Ostravská 52	59 076,00	58 392,80	683,20	1 599 903,15	
O3/54	Ostravská 54	59 064,00	58 394,15	669,85	1 294 490,39	
O7	Kopernikova 15	90 720,00	90 009,60	710,40	1 113 923,07	
M01	Hornická 5,7,9	214 368,00	222 825,69	-8457,69	1 863 044,73	
M05	Hornická 21	219 180,00	217 540,70	1639,30	41 038,21	
S01	Okružní 2	185 160,00	182 421,62	2738,38	4 842 972,13	
S03	Okružní 24	53 484,00	56 572,78	-3088,78	1 473 568,90	
S25B	Časlavská 1	100 716,00	99 966,06	749,94	3 127 902,72	
S21B/4	Svibická 4	52 956,00	52 513,45	442,55	1 579 553,08	
S21B/6	Svibická 6	52 476,00	52 517,56	-41,56	787 045,96	
S25B/14	Polní 14	71 400,00	70 790,70	609,30	1 915 776,37	
S25B/18	Polní 18	71 220,00	70 704,59	515,41	2 260 194,55	
S21A	Polní 30	101 004,00	100 182,25	821,75	2 312 730,42	
K1	Komenského 14	20 388,00	18 804,23	1583,77	279 855,15	
Sl.2	Slezská 2	12 480,00	14 303,46	-1823,46	242 912,98	
Sl.4	Slezská 4	12 480,00	12 377,14	102,86	-27 644,88	rek.elektro - splnění koncepce usn. 83/2011; splátky do cca 9/2018
Hrab.43,45	Hrabinská 43,45	25 440,00	25 088,57	351,43	763 920,66	
Havl.8	Havlíčková 8	37 620,00	35 785,68	1834,32	377 178,34	
Střel.9	Střelníční 9	31 440,00	31 288,21	151,79	1 009 140,15	
	celkem	12 115 550,00	11 898 510,95	217 039,05	160 081 690,41	#HODNOTA!

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 v 16 případech, což je o 1 více než v r. 2015. Průměrný záporný zůstatek činil cca -3 415 Kč, tj. průměr na byt cca -124 Kč. Do DZ nebyly zatím účtovány úroky z úvěrů (je dáno pravidly dotačního programu) v celkové výši 98 833 679,98 Kč.

4.4. Středisko prádeln

prádelna - blok	adresa	zisk	ztráta	pozn.
A2	U Mlékárny 1,2	283,00		
O2	Ostravská 56,58,60,62,64	223,00		
O6/1	Kopernikova 1,3,5,7,9	160,00		SVJ
M13	Slezská 9,11,13	667,00		
F5/38	Frydecká 38	510,00		
ST9	Střelniční 9	363,00		
Hospodářský výsledek celkem:		2 206,00		

Středisko prádeln skončilo ziskem + 2 206,00 Kč. Pokud po odsouhlasení roční zprávy nebude písemně dohodnuto jinak s výborem samosprávy, budou zisky prádeln převedeny do dlouhodobé zálohy dané samosprávy.

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

blok	adresa	zisk	ztráta	pozn.
B3	Pražská 1,3,5	3 545,00		SVJ
A1	U Mlékárny 3,4	400,00		
F1	Frydecká 62,64	1 006,00		
F2	Frydecká 56,58,60	1 509,00		
F3	Frydecká 50,52,54	1 512,00		
H4	Slezská 32,34,38	400,00		
H7	Hrabinská 49	53 402,80		SVJ
H8	Hrabinská 48	35 911,80		SVJ
H9	Hrabinská 47	39 063,20		
H10	Hrabinská 46	41 210,40		
M02	Hornická 11	22 436,00		
M06/6	Hornická 6	400,00		
M08	Slezská 5	41 162,80		SVJ
S02	Okružní 28,30	8 737,00		
S06	Okružní 16	40 844,80		
S12	Okružní 5	17 398,40		
S18B/4	Mládežnická 4	6 322,00		
S18B/6	Mládežnická 6	400,00		
S18C/10	Mládežnická 10	400,00		
S22B/26	Polní 26	400,00		
S28	Kysucká 12	47 200,00		
S29	Čáslavská 2	22 018,40		
S27/5	Čáslavská 5	400,00		
S33	Čáslavská 9	64 463,00		
S34	Čáslavská 10	81 996,60		
F5/38	Frydecká 38	504,00		
F5/42	Frydecká 42	504,00		
M05	Hornická 21	39 687,80		
S01	Okružní 2	11 668,00		
ST9	Střelniční 9	46 082,00		
SL2	Slezská 2	23 332,80		
vchody dotčené rámcovou smlouvou s UPC ČR s.r.o. (dle seznamu z příslušné smlouvy)		220 800,00		1600/vchod; 3200/vchod s počtem bytů >60
Hospodářský výsledek celkem:		875 117,80		

Zisk z nebytových prostor za r. 2016 byl celkem + 875 117,80 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**Město**

Blok	Ulice	Konečný stav 2015	Tvorba 2016	Čerpání 2016	Zůstatek k 31. 12. 2016	Poznámky, vybrané akce
C	Smetanova 26	1 008 273	484 166	130 300	1 362 139	spl.
D	Dukelská 12	1 755 572	684 125	801 162	1 638 535	spl. Vymalování
B3	Pražská 3					spl. Instal. kamer. systému
A2	U mlékárny 1	987 273	510 000	129 126	1 368 147	Rek. zvonk. systému
A3	U mlékárny 6	668 727	529 478	329 113	869 092	spl.
B2	U mlékárny 7-9	2 016 061	787 547	512 472	2 291 136	spl.
F1	Frýdecká 64	602 592	459 948	52 580	1 009 960	
F2	Frýdecká 56	190 872	701 887	672 294	220 465	spl. Vymalování
F3	Frýdecká 54					spl. Rek. elektroinstalace (byty, spol. pr.)
O1	Ostravská 66	1 908 217	766 556	485 144	2 189 629	spl.
O2	Ostravská 60	5 646 293	2 178 535	1 718 571	6 106 257	spl. PD – regulační uzel
O6	Kopernikova 1-9					Výměna vchod. dveří, rek. přístup. chodníků, nátěr výtah. šachet, doplnění osítování šachty
O6	Kopernikova 11,13	1 726 787	1 125 383	1 871 284	980 886	spl.
O9	Kopernikova 19	2 120 799	883 163	527 942	2 476 020	spl.
10	Kopernikova 21	794 066	728 711	687 693	835 084	spl.
14	Zelená 9					Přístupové čipy, rek. svislé izolace, rek. elektroinstalace (spol. pr.)
H1	Slezská 8					spl. Instal. E-RTN
H2	Slezská 20	180 878	2 329 812	1 198 836	1 311 854	Průchozí výtah (Sl. 22)
H3/24	Slezská 24	783 979	647 448	462 245	969 182	spl.
H3/26	Slezská 26	799 782	436 754	65 799	1 170 735	Vymalování
H3/28,30	Slezská 30	933 068	904 256	211 735	1 625 589	Rek. zvonk. systému
H4/32,34,38	Slezská 38	1 572 565	1 690 512	224 422	303 8655	Vymalování sklepů, nátěr podlah
H4/36	Slezská 36	449 508	544 726	295 244	698 990	spl.
H5	Úvoz 13	1 768 876	786 329	2 628 428	-73 223	Zateplení fasády
H7	Hrabinská 49					Vymalování
H8	Hrabinská 48					PD – rek. rozvodů vody
H9	Hrabinská 47	2 124 978	1 028 687	1 869 976	1 283 689	spl. Průchozí výtah
H10	Hrabinská 46	2 133 145	1 177 940	822 651	2 488 434	spl. Rek. přístup. chodníku
M O2	Hornická 11	2 409 398	1 226 319	669 636	2 966 082	Vymalování, rek. vestibulu, chodby, rek. kamer. systému, instal. E-RTN
MO4	Hornická 17	1 440 103	857 520	730 934	1 566 689	spl. Rek. elektroinstalace (byty, spol. pr.)
M O6/4	Hornická 4	1 161 640	610 284	498 236	1 273 688	spl. Vymalování
MO6/6	Hornická 6	1 454 229	568 226	882 865	1 139 590	spl. Rek. kanal. stoupaček
MO6/8	Hornická 8	1 313 706	628 768	704 488	1 237 986	spl.
MO6/10	Hornická 10	1 399 236	700 834	708 426	1 391 644	spl.
MO6/12	Hornická 12	1 257 889	628 324	584 825	1 301 388	spl. Rek. kanal. stoupaček
MO8	Slezská 5					Rek. elektroinstalace (byty), instal. kamer. systému, oprava části zateplení
M12	Ostravská 76	1 191 103	886 912	646 050	1 431 965	spl.
M13	Slezská 13	1 869 225	1 084 460	1 398 7598	1 554 926	spl. PD – rek. rozvodů vody
M14	Slezská 40	259 149	606 773	724 166	141 756	spl.
M01/5-9	Hornická 5,7,9	4 125 345	1 840 654	4 102 954	1 863 045	spl. Vymalování, instal. kamer. systému
O3/52	Ostravská 52	1 452 901	508 360	361 358	1 599 903	spl.
F5/38	Frýdecká 38	645 537	347 951	229 885	763 603	spl. Výměna E-RTN
F5/42	Frýdecká 42	719 427	364 519	232 284	851 662	spl.
O7	Kopernikova 15	1 357 473	790 961	1 034 511	1 113 923	spl. Rek. přístup. chodníku
A1/3,4	U mlékárny 3-4	1 011 345	686 405	525 758	1 171 992	spl. Část. výměna výplní balkon. zábradlí
M05	Hornická 21	2 175 813	1 333 397	3 468 173	41 037	spl. Rek. elektroinstalace (byty, spol. pr.), rek. zvonk. systému
H6	Úvoz 1-11	3 715 215	1 581 963	1 204 115	4 093 063	spl.
O3/50	Ostravská 50	1 414 532	514 621	367 847	1 561 306	spl.
O3/54	Ostravská 54	1 189 230	511 924	406 664	1 294 490	spl. Nátěr balkon. zábradlí
H1/12	Slezská 12	752 854	307 045	210 318	849 580	spl.
K1	Komenského 14	175 110	113 453	8 707	279 856	
SL2	Slezská 2	321 834	103 911	182 833	242 913	spl.
SL4	Slezská 4	-15 545	125 131	137 232	-27 646	spl.
HR	Hrabinská 43,45	696 167	262 679	194 925	763 921	spl.
HAV8	Havličkova 8	247 052	213 290	83 164	377 178	PD – rek. ZTI
ST9	Střelníční 9	874 247	311 547	176 654	1 009 141	spl.
CELKEM		64 786 528	37 102 194	36 172 784	65 715 938	

pozn. součty mohou být ovlivněny zaokrouhlením; v tabulce jsou kurzívou uvedena i SVJ-PO, a to s nulovými hodnotami.

Svibice

Blok	Ulice	Konečný stav 2015	Tvorba 2016	Čerpání 2016	Zůstatek k 31. 12. 2016	Poznámky, vybrané akce
S02	Okružní 28,30	168 543	825 493	1 004 481	-10 445	spl.
S06	Okružní 16	4 055 280	1 758 913	2 716 084	3 098 109	spl.
S07	Okružní 4,6	1 706 754	765 910	748 452	1 724 212	spl. Výměna vchod. dveří, obklad, vymalování
S08/8	Okružní 8	546 015	661 119	464 630	742 503	spl.
S08/10	Okružní 10	775 848	528 310	369 328	934 830	spl.
S11	Okružní 7,9	803 513	865 717	1 317 549	351 681	spl.
S12	Okružní 5	724 449	1 228 543	437 983	1 515 009	Vymalování, výměna kabin. dveří výtahu
S13	Okružní 3	980 734	1 551 087	955 721	1 576 100	Vymalování, oprava přivolávačů výtahů, rozšíření kamer. systému
S16A	Mládežnická 5	1 826 736	763 780	511 844	2 078 672	spl.
S17	Polní 36	2 206 496	1 025 209	599 617	2 632 088	spl. PD – rek.otopné soustavy
S18B/4	Mládežnická 4	1 561 477	645 469	436 509	1 770 437	spl.
S18B/6	Mládežnická 6	1 625 579	658 534	496 469	1 787 644	spl. Vymalování, dlažba
S18C/8	Mládežnická 8	981 284	681 699	535 678	1 127 305	spl. Dorozumivací systém, domotelefony
S18C/10	Mládežnická 10	700 053	682 102	473 220	908 935	spl.
S19	Mládežnická 12	-201 286	871 100	572 576	97 238	spl.
S20A/32	Polní 32					spl. Rek. zvonkového systému, domotelefony
S20A/34	Polní 34	1 553 139	523 729	403 922	1 672 946	spl.
S20B/1	Svibická 1	1 126 882	441 714	325 643	1 242 953	spl.
S20B/3	Svibická 3	1 033 595	442 552	322 170	1 153 977	spl.
S20B/5	Svibická 5	939 092	447 231	344 543	1 041 780	spl.
S22A	Polní 28	1 249 769	546 689	298 499	1 497 960	spl.
S22B/24	Polní 24	1 112 140	486 216	327 591	1 270 765	spl.
S22B/26	Polní 26	1 128 362	517 769	308 659	1 337 472	spl.
S23A/41	Polní 41	1 137 131	597 971	854 628	880 474	spl. PD – rek. rozvodů vody, rek. elektroinstalace (byty, zvonk. systém)
S23A/43	Polní 43	872 933	534 507	330 922	1 076 518	spl.
S23A/45	Polní 45	556 557	1 054 848	63 274	1 548 131	
S23B/31	Polní 31	1 553 986	641 141	406 505	1 788 622	spl.
S23B/33	Polní 33	1 626 101	639 680	423 802	1 841 979	spl.
S23B/35	Polní 35	1 015 391	492 258	508 646	999 004	spl. Vymalování, rek. přístup. chodníku, instal. kamer. systém
S23B/37	Polní 37	1 037 683	506 521	744 500	799 704	spl. Vyzdění sklepů, rek. elektroinstalace (suterén)
S23B/39	Polní 39	1 016 278	479 418	332 513	1 163 183	spl.
S24	Kysucká 13	341 802	939 528	104 613	1 176 717	
S25A/2	Kysucká 2	1 032 280	483 306	385 770	1 129 816	spl.
S25A/4	Kysucká 4	2 052 694	643 930	539 704	2 156 921	spl. Vymalování
S25A/6	Kysucká 6	522 544	508 163	293 499	737 208	spl.
S27/3	Čáslavská 3	428 756	547 349	832 105	144 001	spl. Výměna vstup. dveří do bytů
S27/5	Čáslavská 5	481 959	564 281	706 898	339 342	spl.
S27/7	Čáslavská 7	531 837	557 732	371 596	717 974	spl.
S28	Kysucká 12	2 681 390	1 669 275	1 011 747	3 338 918	spl.
S29	Čáslavská 2	3 246 191	1 038 935	694 464	3 59 0662	spl.
S30	Čáslavská 4	2 277 366	925 329	623 461	2 579 234	spl.
S31	Čáslavská 6	2 554 888	886 915	869 786	2 572 017	spl. Výměna podlah. krytiny, výměna kabin. dveří výtahu
S33	Čáslavská 9	1 811 403	1 441 364	1 130 894	2 12 1873	spl. Vymalování
S34	Čáslavská 10	2 781 826	1 853 193	1 564 286	3 070 733	spl. Výměna dveří v suterénu, vymalování
S35A/20	Polní 20	204 549	483 331	57 380	630 501	
S35A/22	Polní 22	1 287 764	510 529	333 610	1 464 683	spl.
S35B/1	Kysucká 1	685 176	541 141	322 277	904 040	spl.
S35B/3	Kysucká 3	1 790 999	686 899	474 119	2 003 781	spl.
S35C/5	Kysucká 5	1 813 217	643 818	537 363	1 919 672	spl. Oprava a nátěr podlah (suterén)
S35C/7	Kysucká 7	1 604 728	713 480	447 283	1 870 925	spl. Rek. kamer. systému
S35C/9	Kysucká 9	841 994	635 844	249 402	1 228 436	Montáž žaluzií a okenního těsnění
S35C/11	Kysucká 11	2 483 062	702 756	467 044	2 718 774	spl.
S03	Okružní 24	1 320 056	549 123	395 610	1 473 569	spl.
S21B/4	Svibická 4	1 406 049	503 270	329 765	1 57 9554	spl.
S21B/6	Svibická 6	650 782	463 896	327 632	787 046	spl.
S21A	Polní 30	1 962 083	977 851	627 203	2 312 731	spl.
S25B	Čáslavská 1	3 022 723	1 069 458	964 278	3 127 903	spl.
S25B/18	Polní 18	1 953 667	767 257	460 729	2 26 0195	spl.
S25B/14	Polní 14	1 720 260	624 141	428 623	1 915 777	spl.
S01	Okružní 2	4 174 427	1 832 713	1 164 167	4 842 973	spl. Oprava kamer. systému
CELKEM		83 086 988	45 630 036	34 351 265	94 365 762	

pozn. součty mohou být ovlivněny zaokrouhlením; v tabulce jsou kurzivou uvedena i SVJ-PO, a to s nulovými hodnotami.

Vysvětlivky k poznámkám:

spl. = splátky úvěru/ů prováděné v průběhu sledovaného roku

rek. = rekonstrukce (elektroinstalace, výtahu...)

instal. = instalace

výměna E-RTN = elektronických poměrových měřičů na teplo (po životnosti baterií)

instal. E-RTN = montáž elektronických poměrových měřičů na teplo nově nebo změna z „odpařovacích trubiček“

spol. pr. = společné prostory

Vzhledem k rozsahu realizovaných opatření a vzhledem k povinnostem vůči bance (splátky úvěrů) je od roku 2010 patrný určitý útlum v opravách a údržbě, tento stav přetrvával i v roce 2016. Mezi realizované práce patřilo zejména malování společných prostor, výměny podlahových krytin, úpravy ve vstupech a schodištích...

I v rámci roku 2016 byly realizovány rekonstrukce elektroinstalace ve společných prostorech / bytech – plnění schválené Koncepce rekonstrukcí elektroinstalace v domech družstva. Realizace v daných případech byly posunuty až do tohoto roku zejména s ohledem na finanční možnosti.

V souvislosti s uplynutím životnosti baterií v E-RTN i v roce 2016 pokračovaly výměny těchto poměrových měřičů, tento trend, který byl zahájen již v roce 2011, bude pokračovat i v následujících letech u ostatních domů, kde byly elektronické (digitální) poměrové měřiče instalovány před cca 8–10 roky.

Z tabulek je patrné a z uvedeného vyplývá, že čerpání dlouhodobé zálohy i v r. 2016 představovalo ve většině případů především splácení úvěrů (v případech zapojených do programu PANEL / NOVÝ PANEL se jedná konkrétně o splácení jistiny a úhradu poplatků za vedení úvěrového účtu, úroky a poskytnutá dotace na úroky jsou evidovány v účetnictví odděleně, vše v členění dle jednotlivých samospráv).

4.7. Přehled úvěrů na opravy domů

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

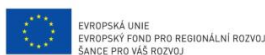
dům <i>(řazeno dle termínu podpisu ÚS, má-li samospráva 2 úvěry, je uvedena 2x)</i>	celková výše čerpaného úvěr (aktivní ÚS)	2016		zůstatek úvěru - výše nesplacené jistiny, STAV k 31.12.2016	konečná splatnost úvěru
		úrok za rok	splacená jistina za rok		
Okružní 4,6	5 300 000	98 599,82	271 680,00	2 447 360,00	12/2025
Slezská 40	5 800 000	85 598,52	464 000,00	2 204 000,00	9/2021
Okružní 28,30	7 471 000	135 933,21	472 170,00	3 636 790,00	8/2021
Okružní 7,9	5 900 000	69 317,19	414 000,00	1 760 000,00	3/2021
Mládežnická 12	6 885 600	78 711,92	494 400,00	1 982 800,00	12/2020
Čáslavská 3 (2)	3 390 000	36 456,71	326 400,00	857 700,00	8/2019
Čáslavská 5	4 964 000	59 383,13	638 400,00	1 280 000,00	9/2020
Čáslavská 7	4 850 000	59 896,64	331 200,00	1 538 000,00	8/2021
Kopernikova 11,13	8 332 000	104 000,29	1 784 900,00	1 187 030,00	8/2020
Kopernikova 15	7 457 000	186 091,38	932 600,00	3 823 600,00	10/2025
Kopernikova 21	7 000 000	146 695,54	607 000,00	3 138 642,00	10/2025
Slezská 4	1 200 000	34 845,92	78 000,00	750 000,00	12/2025
Svibická 6	5 608 000	129 144,57	280 320,00	2 968 320,00	7/2027
Hornická 15,17,19	5 210 000	11 122,24	544 100,00	0,00	12/2016
Hrabinská 47	6 860 000	77 403,90	418 080,00	1 811 230,00	4/2021
Čáslavská 6	10 980 000	295 407,49	549 000,00	6 039 000,00	12/2027
Čáslavská 9	12 457 000	129 792,10	889 800,00	3 448 800,00	11/2020
Čáslavská 10	17 500 000	346 434,21	1 166 640,00	7 000 240,00	12/2022; 6/2022
Mládežnická 10	6 434 000	138 901,46	402 120,00	2 814 920,00	12/2023; 6/2022
Mládežnická 8	6 590 000	131 040,90	439 320,00	2 636 120,00	12/2022
Okružní 8	6 190 000	128 636,01	412 680,00	2 579 050,00	3/2023; 6/2022
Okružní 10	5 782 000	145 344,87	321 240,00	2 971 150,00	3/2026; 9/2023
Ostravská 72,74,76	5 892 000	108 798,43	399 480,00	2 196 810,00	6/2022
Úvoz 1-11	20 831 000	553 039,04	1 045 800,00	11 505 950,00	12/2027; 12/2026
Polní 36	9 070 000	232 053,12	477 360,00	4 773 760,00	12/2026; 3/2023
Hornická 5,7,9	14 435 000	313 531,64	911 640,00	6 382 180,00	12/2023; 6/2022
Svibická 1	5 744 548	117 751,34	290 760,00	3 200 398,00	12/2027
Svibická 3	5 759 213	119 405,08	288 000,00	3 239 213,00	3/2028
Svibická 5	5 828 693	120 705,34	291 960,00	3 274 043,00	3/2028
Polní 35	5 748 000	119 183,94	287 400,00	3 233 250,00	3/2028
Polní 37	5 000 000	102 749,68	253 200,00	2 784 500,00	12/2027
Polní 39	5 660 726	117 361,73	283 080,00	3 183 776,00	3/2028
Polní 41	5 840 000	121 103,11	291 960,00	3 285 350,00	3/2028
Polní 43	5 811 000	120 498,93	290 520,00	3 268 950,00	3/2028
Polní 30	11 459 858	225 580,79	573 600,00	6 140 858,00	9/2027
U mlékárny 3,4,	6 172 534	111 648,14	344 400,00	3 072 934,00	12/2025
Frýdecká 56,58,60	7 007 433	139 236,41	376 560,00	3 389 363,00	12/2025
Frýdecká 38 (2)	2 268 000	48 785,86	176 040,00	1 056 760,00	12/2022
Hornická 4	6 000 000	122 412,01	399 960,00	2 667 000,00	8/2023
Hornická 6	5 117 000	100 885,19	707 600,00	1 907 560,00	9/2022
Hornická 8	5 550 000	110 824,88	620 080,00	2 216 000,00	12/2022
Hornická 10	6 041 000	120 975,70	662 720,00	2 425 000,00	12/2022
Hornická 12	6 177 000	127 174,89	411 840,00	2 745 000,00	8/2023
Polní 14	7 800 000	215 772,33	390 000,00	4 485 000,00	6/2028
Polní 26 (2)	5 233 000	150 161,12	271 320,00	3 121 270,00	6/2028
Frýdecká 42 (2)	2 370 000	49 351,80	178 080,00	1 069 020,00	12/2022
Polní 24	5 748 000	159 007,61	287 400,00	3 305 100,00	6/2028
Hrabinská 46	8 000 000	190 827,66	570 960,00	3 853 280,00	9/2023
Kysucká 1	5 703 000	161 633,77	285 120,00	3 350 760,00	9/2028
Slezská 36	2 670 800	6 309,40	263 400,00	65 930,00	3/2017
Svibická 4	5 805 000	164 503,24	290 280,00	3 410 190,00	9/2028
Polní 22	5 739 000	168 333,10	298 080,00	3 502 440,00	9/2028
Mládežnická 4	7 680 000	217 651,39	384 000,00	4 512 000,00	9/2028
Mládežnická 6	7 075 000	200 502,16	353 760,00	4 156 480,00	9/2028
Čáslavská 1	11 838 000	333 919,26	891 960,00	6 654 330,00	3/2028
Polní 31	6 350 000	164 377,16	317 520,00	3 651 080,00	6/2028
Slezská 9,11,13	6 403 000	67 215,03	640 320,00	1 120 360,00	9/2018
Polní 33	7 300 000	201 926,23	365 040,00	4 197 160,00	6/2028
Okružní 2	20 049 000	523 405,79	1 002 480,00	11 611 460,00	7/2028
Polní 18	7 672 000	204 884,51	403 800,00	4 239 700,00	6/2027
Dukelská 10,12	6 212 000	170 668,52	335 300,00	3 527 700,00	12/2025
Smetanova 26,28	1 600 000	1 417,45	97 048,00	0,00	6/2016
Kysucká 3	7 930 000	260 745,02	413 760,00	4 723 360,00	5/2028

dům (řazeno dle termínu podpisu ÚS, má-li samospráva 2 úvěry, je uvedena 2x)	celková výše čerpaného úvěru (aktivní ÚS)	2016		zůstatek úvěru - výše nesplacené jistiny, STAV k 31.12.2016	konečná splatnost úvěru
		úrok za rok	splacená jistina za rok		
Kysucká 5	8 000 000	263 066,59	417 360,00	4 765 460,00	5/2028
Čáslavská 2 (2)	10 900 000	382 078,06	607 440,00	6 934 640,00	5/2028; 3/2026
Ostravská 66	8 069 000	258 898,41	417 600,00	4 763 000,00	5/2028; 9/2025
Čáslavská 4 (2)	10 600 000	338 436,62	545 880,00	6 369 430,00	8/2028; 7/2026
Mládežnická 5	8 700 000	282 248,40	453 840,00	5 182 740,00	5/2028
Kysucká 2	5 140 850	138 544,75	342 720,00	2 484 770,00	3/2024
Kysucká 4	8 497 616	279 399,68	443 400,00	5 061 266,00	5/2028
Ostravská 56-64	21 600 000	639 593,20	1 371 480,00	11 656 770,00	6/2025; 8/2024
Slezská 12	3 411 226	110 285,18	177 240,00	2 037 616,00	6/2028
Hrabínská 43,45	3 200 000	101 326,92	163 320,00	1 907 050,00	8/2028; 9/2027
Polní 34	6 913 000	220 705,86	356 040,00	4 153 690,00	8/2028
Polní 32	6 300 000	201 130,95	324 480,00	3 785 280,00	8/2028; 12/2025
Kysucká 11	8 102 183	251 352,32	426 480,00	4 903 583,00	6/2028
Ostravská 50	6 100 000	190 660,79	316 920,00	3 723 100,00	9/2028
Ostravská 52	6 100 000	190 660,79	316 920,00	3 723 100,00	9/2028
Ostravská 54	6 100 000	190 660,79	316 920,00	3 723 100,00	9/2028
Kopernikova 19	8 600 000	264 765,13	458 640,00	5 160 200,00	3/2028
Kysucká 7	6 300 000	195 463,11	331 560,00	3 813 300,00	6/2028
U mlékárny 7,8,9	7 733 198	238 871,34	405 240,00	4 660 128,00	6/2028
Okružní 24	6 324 139	177 406,13	362 520,00	4 471 273,02	4/2029
Kysucká 12	16 000 000	332 406,80	916 680,00	8 250 300,00	12/2025
Střelníční 9	2 845 283	105 305,91	152 400,00	1 962 683,00	9/2028
Polní 28	5 620 000	200 098,81	243 355,19	4 179 724,31	6/2029
Slezská 24	3 200 000	36 465,81	419 280,00	733 857,56	9/2018
Okružní 16	16 875 000	395 558,91	960 000,00	12 579 079,18	1/2030
Hornická 21	4 450 000	4 765,71	435 165,83	0,00	5/2016
U mlékárny 5,6	4 858 204	70 175,78	199 673,62	2 233 119,59	12/2026
Slezská 2	1 027 999	23 165,46	135 821,43	702 183,72	2/2028
Kysucká 6	2 310 324	36 401,29	178 920,00	1 699 013,69	6/2026
Pražská 1,3,5	2 685 110	47 774,33	370 708,15	1 092 766,88	9/2019
Čáslavská 4	2 787 930	85 678,47	113 717,85	2 458 038,11	12/2032
celkem	662 102 466,69	15 748 428,12	42 343 360,07	336 550 289,06	

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. 2016 již 30 úvěrových případů zcela splaceno).

K 31. 12. 2016 z úvěrů čerpaných k tomuto datu zbývalo družstvu splatit **336 550 289,06 Kč** jistiny (k 31. 12. 2015 to bylo 378 893 649,13 Kč). Za r. 2016 družstvo splatilo jistinu ve výši **42 343** tis. Kč, úroky za dané období dosáhly výše cca **15 748** tis. Kč. Většina úvěrů byla provázána na dotační program PANEL (později NOVÝ PANEL) a celkové příspěvky na úroky z programu v roce 2016 činily cca **10046** tis. Kč (9 895 tis. Kč v roce 2015). Nesplacené blankosměnky k 31. 12. 2016 (způsob zajištění některých úvěrů) činily 1 093 tis. Kč (ke konci roku 2015 to bylo 1 560 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) – samosprávy, kterých se to týká, mají v tabulce konečnou splatnost uvedenou tučně, případně i s uvedením nové splatnosti.



Integrovaný plán rozvoje města Český Těšín – „Revitalizace významně postižené městské části SVIBICE“ (IOP – CRR) – celková rekapitulace

Celkově se družstvo postupně zapojilo do tohoto dotačního programu 10 projekty, pro které získalo dotaci v celkové výši 32 063 805 Kč, v roce 2016 byly ještě některé projekty ve fázi 5letého období udržitelnosti projektu. Tento dotační program byl již ukončen.

5. Zpráva právního úseku za rok 2016

Analýza dlužníků nájemného

Pohledávky z titulu dlužného nájemného

Dlužníci k datu	Výše měsíčního předpisu nájemného v Kč	Dlužná částka celkem v Kč	Počet dlužníků celkem	Průměrný dluh připadající na 1 dlužníka v Kč
31.12.2007	12 182 670,00	2 180 437,78	451	4 834,68
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

Struktura dlužníků k 31. 12. 2016

Dluhy po lhůtě splatnosti	Celková výše dluhů v Kč v dané kategorii	Celkový počet dlužníků v dané kategorii
Do 30 dnů	519 311,00	93
Od 31 – 90 dnů	235 591,00	85
Nad 91 dnů	323 838,94	26

Dlužníci nad 20 000 Kč – seznam

Číslo bytu	Adresa	Dluh Kč	Řešení dluhu (DP – družstevní podíl)
41	Hrabinská 1422/48	28 163,14	vlastník, insolvence, dražba – prodej bytu, spláci
53	Okružní 1732/16	32 922,91	insolvence, splátky
5	Zelená 1556/5	54 453,00	soudní výkon vyklizení, uhrazeno po přidělení bytu novým nájemcem
2	Frydecká 13458/60	31 530,00	dědictví, uhrazeno
13	Okružní 1754/5	31 282,00	výstraha před vyloučením, platební rozkaz, spláci
7	Svibická 1793/6	88 778,00	soudní výkon vyklizení, uhrazeno po přidělení bytu novým nájemcem
4	Svibická 1781/3	84 335,00	žaloba o vyklizení bytu v řízení, platební rozkaz – v řízení
19	Čáslavská 1818/7	27 380,00	výstraha před vyloučením, upomínky, převod DP – uhrazeno
2	Kysucká 1796/11	36 788,40	dohoda splátky porušená, upomínky, převod DP – uhrazeno
3	Kysucká 1790/5	104 418,00	insolvence – splátky, převod DP
24	Čáslavská 1813/1	25 126,00	upomínky, předžalobní výzva, spláci
5	Mládežnická 1114/8	46 054,00	platební rozkaz, upomínky, výstraha před vyloučením, převod DP – uhrazeno
62	Hornická 487/21	34 585,00	dědické řízení – úřad pro zastupování státu – uhrazeno
1	Komenského 1310/14	41 937,00	soudní vyklizení, Ex. úřad Č. T. vymáhá dlužnou částku
8	Polní 1803/35	37 734,05	insolvence, splátky
1	Okružní 1762/24	32 328,00	upomínky, předžalobní výzva, uhrazeno
12	Slezská 1401/24	28 138,00	upomínky, předžalobní výzva, výstraha před vyloučením – v řízení
20	Okružní 1732/16	27 095,00	upomínky, předžalobní výzva – v řízení
2	Kysucká 1806/2	21 148,00	upomínky, předžalobní výzva – v řízení
8	Koperníková 1599/19	40 679,00	upomínky, předžalobní výzva – výstraha před vyloučením – v řízení
2	Čáslavská 1826/10	26 798,00	upomínky, předžalobní výzva – v řízení
8	Čáslavská 1820/6	21 539,00	dohoda o uznání dluhu – porušená, upomínky – v řízení
2	Čáslavská 1820/6	24 340,00	upomínky, předžalobní výzva, žaloba o vyklizení – v řízení
15	Čáslavská 1819/4	25 310,00	upomínky, předžalobní výzva – v řízení

Na nákladech řízení a úrocích z prodlení byla naúčtována v průběhu roku 2016 nájemcům částka ve výši 147 152,00 Kč. Bylo vystaveno celkem 531 upomínek na dlužnou částku včetně úroků z prodlení s příslušenstvím. Z celkového počtu upomenutých nezaplatilo ke konci roku 94 dlužníků.

Z důvodu nezaplacení předpisu nájemného a záloh na poskytování plnění spojených s užíváním bytu (dále jen služby) po dobu delší tří měsíců bylo v průběhu roku 2016 schváleno představenstvem 10 výstrah před vyloučením z družstva. Po převzetí výstrahy zaplatilo celkem 7 členů-nájemců.

Dále byly představenstvem schváleny 4 výstrahy před vyloučením z důvodu opakovaného porušení povinností člena-nájemce, zejména porušením Domovního řádu. Další (1) výstraha před vyloučením byla představenstvem schválena z důvodu porušování Stanov SBD Těšíňan.

Představenstvem bylo schváleno jedno vyloučení člena-nájemce z družstva z důvodu porušování zejména Domovního řádu, a tím závažného porušování povinností člena-nájemce, proti tomuto rozhodnutí o vyloučení nepodala dotyčná osoba námitky ke shromáždění delegátů.

Počet uzavřených dohod o uznání dluhu (o splátkách) za rok 2016

Období	Počet dohod
Rok 2016	6

V průběhu roku 2016 a dle stavu k 31. 12. 2016 bylo splaceno 5 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 vyrozuměn 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 příslušného bytu od systému kabelové televize, tento postup byl uplatňován i v minulém roce.

Pokračovaly i neukončené soudní spory z předchozích let v počtu 8 případů: návrhy na vydání platebních rozkazů, exekucí – prodej movitých věci po soudním vyklizení bytu a srážky z důchodu, exekucí EÚ Č. Těšín – dlužné nájemné bývalého člena, návrh na prohlášení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení z družstva.

Přehled soudních sporů podaných u soudu před rokem 2016, dále v řízení

Číslo bytu	Adresa	Řešení (pl. r. – platební rozkaz)
1	Komenského 1310/14	pl. r., vymáhá Ex. úřad Český Těšín
1	Komenského 1310/14	pl. r., vymáhá Ex. úřad Český Těšín
40	Slezská 484/5	pl. r., náhrada škody, rozsudek – v řízení
4	Svibická 1781/3	pl. r., odvolání, rozsudek Krajský soud v Ostravě – v řízení
10	Hornická 1722/8	exekuce – prodej movitých věcí po soudním vyklizení bytu, skončeno – převzal Úřad pro zastupování státu
4	Svibická 1781/3	exekuce – srážka z důchodu (náklady řízení – právní zastoupení) – uhrazeno
40	Slezská 484/5	návrh na prohlášení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení z družstva (ze strany vylučovaného člena-nájemce), skončeno – pravoplatně vyloučen
	SVJ Havlíčkova, Bezručova	pl. r. – ze strany SVJ-PO (úroky z prodlení) – v řízení

Přehled soudních sporů zahájených v roce 2016

Číslo bytu	Adresa	Řešení (pl. r. – platební rozkaz; DP – družstevní podíl)
14	Koperníková 1583/7	žaloba o vyklizení (vyloučení z družstva-představenstvo) zemřel – zastavení řízení
40	Slezská 484/5	žaloba o vyklizení – v řízení
4	Svibická 1781/3	žaloba o vyklizení – v řízení
13	Okružní 1754/5	pl. r., uhrazeno
5	Mládežnická 1114/8	pl. r. – řízení
5	Zelená 1556/5	nahrzení souhlasu (nájem bytu po soudním vyklizení bytu) – soudem zastaveno, odvolání ze strany družstva o nepřiznané náklady řízení za pr. zastoupení – 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 2016	Počet
Veškeré případy řešené soudně	14
Platební rozkazy (vymáhání dlužné částky v celkové výši 134 560,00 Kč)	7
Žaloby o vyklizení	3
Rozhodnutí o výkonu vyklizení	0
z toho realizovaná vystěhování	0
Zabavení věcí movitých (vymáhání dlužné částky v celkové výši 0)	0
Ostatní (dražby, odvol. proti vyloučení, vyklizení)	4

Při převodech družstevního podílu došlo k úhradě celkem 290 468,00 Kč dlužného nájemného a neuhrazených služeb, a to v 15 případech. V roce 2016 se počet řešení dluhů tímto způsobem v porovnání s rokem 2015 zvýšil.

Celková částka dlužného nájemného k 31. 12. 2016 se snížila oproti roku 2015 o 163 004,86 Kč, celkové pohledávky z titulu dlužného nájemného k uvedenému datu činí 1 078 740,94 Kč, snížil se rovněž celkový počet dlužníků, a to o 69 osob (viz 1. tabulka této kapitoly).

V roce 2016 se taktéž snížil počet případů řešených soudní cestou. Souběžně se řešilo vymáhání dlužné částky i vyloučení z družstva a 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 insolventcemi (pozn. soudem povolené oddlužení) – jako je riziko neuhrazení plné výše dlužného/ušlého nájemného, i když, nutno dodat, byl v posledních letech počet těchto případů bez výrazných výkyvů a nedocházelo k dramatickým meziročním nárůstům.

6. Zpráva bytového úseku za rok 2016, vč. informace o pronajímání NP

6.1. Informace bytového úseku

Stavební bytové družstvo Těšíňan v průběhu roku 2016 vykonávalo správu celkem pro 3589 bytových jednotek a 51 garáží. Komplexní správa byla družstvem zajišťována pro 69 jednotek (64 bytů a 5 garáží), které jsou ve vlastnictví nečlenů. Ve vlastnictví družstva bylo k 31. 12. 2016 celkem 3528 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 2016 byly vložением smluv do katastru nemovitostí převedeny 2 bytové jednotky do vlastnictví členů družstva.

Loňského roku bylo družstvem (představenstvem) povoleno sloučení a následné rozdělení dvou družstevních bytů se změnou jejich dispozice.

Za období roku 2016 bylo uskutečněno celkem 160 převodů družstevního podílu, z tohoto počtu 124 na cizí osobu a 36 převodů družstevního podílu na přímého rodinného příslušníka. V průběhu roku 2016 bylo schváleno družstvem 146 dohod o přenechání družstevního bytu nebo jeho části do podnájmu. Ke konci roku družstvo evidovalo celkem 337 trvajících podnájmu.

S podnájem souvisí řešení stížností na porušování domovního řádu ze strany podnajímeníků, stále nejefektivnějším způsobem se jeví udělení nájemci daného bytu výstrahy před vyloučením z družstva představenstvem.

Na základě udělené výpovědi z nájmu bytu představenstvem družstva v předešlých letech zůstává v evidenci i po 31. 12. 2016 jeden člen s uzavřenou nájemní smlouvou na dobu určitou. V platnosti byly ke konci roku také 2 nájemní smlouvy na dobu určitou uzavřené s nečleny družstva.

K 31. 12. 2016 v družstevních bytech bydleli na základě původní nájemní smlouvy 4 nečlenové družstva (jedná se o privatizované obecní byty), k uvedenému dni bylo dále v evidenci 5 nečlenů, kterým zaniklo členství z důvodu postižení družstevního podílu exekucí, 2 nečlenové, kteří byli vyloučeni představenstvem družstva (u jednoho probíhá dědické řízení), a jeden nečlen, který má v pronájmu malometrážní garáž. Beze změn zůstává v evidenci SBD Těšíňan 7 nebydlících členů. Jedná se o členy, kteří v minulosti byli vedeni v pořadníku 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 soudním výkonu vyklizení. V souvislosti s tímto byl přijat 1 nový člen družstva.

Představenstvo projednalo a schválilo 2 případy vyloučení z řad členů družstva z důvodu opakovaného porušení povinností člena družstva, zejména povinnosti zpřístupnit byt.

V roce 2016 byl ukončen soudní spor ve věci námitek vyloučeného člena družstva proti usnesení představenstva o vyloučení. Krajským soudem v Ostravě bylo vyloučení z družstva pravomocným usnesením potvrzeno.

Na základě ukončených dědických řízení vzalo představenstvo družstva na vědomí 46 přechodů družstevního podílu s právem nájmu na dědice a 14 případů změny členství z důvodu majetkového vypořádání po rozvodu manželství či na základě úpravy společného jmění manželů.

V průběhu roku 2016 bylo poskytnuto cca 150 součinností exekutorským úřadům na stávající členy družstva i na ty, kteří v našich družstevních bytech již v 2016 nebydleli a nebyli členy, nebo i na ty, kteří nikdy členy našeho družstva nebyli. V roce 2016 bylo družstvu exekutorskými úřady doručeno 8 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. V roce 2016 byla exekutorským úřadem provedena jedna úspěšná dražba družstevního podílu.

Ke konci roku 2016 bylo vedeno v evidenci 30 insolvenčních řízení; ve 4 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

Po celý rok 2016 byla zachována výše nájmu z předchozích tří let, a to 840 Kč/m²/rok (prodejní, kancelářské a podobné prostory) a 770 Kč/m²/rok (skladové prostory, dílny, ostatní).

K 31. 12. 2016 bylo v SBD Těšíňan celkem 11 NP pronajatých za účelem podnikání.

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. 2016 upraveny výše nájmu o 0,3 %.

K 31. 12. 2016 bylo v SBD Těšíňan celkem 15 NP pronajatých za účelem provozování základnové stanice radiotelefonní sítě nebo telekomunikačního zařízení, rovněž 6 Rámcových smluv o nájmu části nebytových prostorů, a to se společnostmi SilesNet s.r.o., RegioNet Morava a.s., TechCom s.r.o. a CoProSys NeTron, s.r.o., UPC Česká republika s.r.o.

Podnikání v bytech SBD Těšíňan

V roce 2016 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 bylo vydáno 8 nových a 2 opakované souhlasy s umístěním sídla firmy nebo spolku v bytě na dobu určitou (souhlas opravňuje pouze k přijímání korespondence firmy, nikoliv k fyzickému podnikání v bytě). Bylo skončeno 7 souhlasů.

K 31. 12. 2016 bylo evidováno celkem 20 platných souhlasů s umístěním sídla firmy a 8 souhlasů s umístěním sídla spolku v bytech SBD Těšíňan.

7. Zpráva technického úseku za r. 2016

Technický úsek jako každoročně zajišťoval veškeré druhy oprav a rekonstrukcí bytového fondu družstva. Dále byly zajišťovány povinné revize (v oblasti elektro, plyn, výtahy, STA, PO, spalinových cest), periodické kontroly včetně porevizních oprav, které z větší části prováděla firma Hamrozi s.r.o. nebo jiné oprávněné firmy, s nimiž mělo družstvo uzavřené smlouvy.

Rok 2016 byl z pohledu investic rokem, ve kterém byly realizovány investiční akce v omezeném počtu a menšího rozsahu (např. zastřešení vstupního schodiště, dílčí zateplení (střechy, lodžie), elektronické přístupové/zvonkové systémy, montáž průchozích výtahů a hlavně pak instalace kamerových systémů). Počet komplexně revitalizovaných domů se v porovnání s předchozím rokem v zásadě nezměnil a ke konci roku 2016 bylo komplexně revitalizováno stále jen cca 82 % družstevních vchodů a několik dalších domů bylo revitalizováno částečně, určitému posunu přispělo jen zateplení domu Úvoz 13,15,17. Tato skutečnost dokumentuje již několik let přetrvávající stavební útlum, který zejména u zbývajících domů, které komplexní revitalizaci vč. zateplení pláště neřešily již dříve, mimo jiné způsobilo pozastavení dotačních programů, resp. jejich změny, proto se aktivity v tomto směru zabrzdily. Byly sice vyhlášeny nové dotační programy (mimo jiné na realizaci energeticky úsporných opatření), jejich případné využití však bude předmětem odborného posouzení, ze kterého by mělo vyplynout, zda v jednotlivých případech budou splněny předepsané podmínky dotačního programu. Nebude-li tomu tak, nezbyvá dotčeným samosprávám, než dané práce, jejichž 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. Přesto vše se výsledky již realizovaných revitalizací panelových domů v našem družstvu opět projeví v dalších energetických úsporách.

Stavební práce většího charakteru byly zadány 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 domech (panelových i zděných) byly prováděny zejména tyto práce (podrobněji kap. 4.6. této zprávy):

- ověřování (cejchování) vodoměrů jak na studenou, tak teplou vodu,
- výměna E-RTN po životnosti,
- úpravy na TKR,
- rekonstrukce elektroinstalací v bytech a ve společných prostorech (plnění koncepce rekonstrukcí elektroinstalací v bytech a společných prostorech),
- modernizace výtahů dle Evropských norem a dle zjištěných rizik ITI, nově včetně montáží průchozích výtahů,
- opravy/rekonstrukce střešních pláštů včetně zateplení.

Zaměstnanci technického úseku prováděli technické kontroly bytů při převodech družstevních podílů a výměnách bytů. Průběžně prováděli změny v pasportizaci bytů při povolených přestavbách a úpravách v bytech, průběžně byla doplňována projektová dokumentace domů ve správě družstva. Technici dále 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.



EVROPSKÁ UNIE
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

V souvislosti se zapojením družstva do Integrovaného plánu rozvoje města Český Těšín – „Revitalizace významně postižené městské části SVIBICE“ zajišťovali technici podklady pro „Hlášení o udržitelnosti projektu“ pro všechny realizované projekty (celkem 10 projektů).

8. Rozbor pojištění majetku SBD Těšíňan za r. 2016

Majetek SBD Těšíňan byl v roce 2016 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**.

Srovnávací tabulka

	2014	2015	2016
pojistné po odečtení množstevní slevy	874 472 Kč	863 180 Kč	863 180 Kč
bonifikace	22 089 Kč	0 Kč	*
sleva za počet družstev	87 447 Kč	86 318 Kč	*
mimořádná bonifikace SČMBD	52 470 Kč	51 790 Kč	51 790 Kč
<i>počet pojistných událostí (PU)</i>			
- živelní pojištění	15	12	4
- odcizení	8	3	1
- vandalismus	27	24	16
- pojištění skel	4	9	6
- odpovědnost	15	12	22
- stroje		1	0
celkem PU	69	61	49
Kooperativa zaplatila SBD	425 770 Kč	1 024 501 Kč	341 889 Kč
Kooperativa zaplatila poškozeným	79 476 Kč	127 476 Kč	147 729 Kč

* bude vyúčtováno v průběhu roku 2017

V roce 2016 byly šetřeny většinou menší pojistné události, největší škoda v celkové výši 145 485 byla uplatněna z pojištění skla.

Tři škody v celkové výši 7 372 Kč byly uplatněny z odpovědnostních pojistek osob nebo firem, které způsobily škodu na majetku SBD Těšíňan. Tato částka není zahrnuta ve srovnávací tabulce.

9. Návrh usnesení SD o vypořádání HV za rok 2016

SD schvaluje

Roční účetní závěrku SBD Těšíňan za rok 2016 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 vytvořený zisk střediska správa k 31. 12. 2016 (+88 074,12 Kč před zdaněním) byl po zdanění a po přidělu 5 % do sociálního fondu (dle Kolektivní smlouvy) převeden do nedělitelného fondu družstva.
- 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