

Zpráva o hospodaření a činnosti Stavebního bytového družstva Těšíňan za rok 2017 (RZ)

Obsah:

1. Stručná charakteristika družstva
2. Analýza běžných účtů
3. Celkový hospodářský výsledek SBD Těšíňan
4. Hospodaření za rok 2017 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 2017
6. Zpráva bytového úseku za rok 2017
 - 6.1. Informace bytového úseku
 - 6.2. Nájem nebytových prostor (NP)
7. Zpráva technického úseku za rok 2017
8. Rozbor pojištění za rok 2017
9. Návrh usnesení SD o vypořádání HV za rok 2017

1. Stručná charakteristika družstva

SBD Těšíňan v roce 2017 zajišťovalo správu bytů a garáží pro své členy i nečleny – vlastníky.

V roce 2017 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 2017 se konalo celkem 10 schůzí představenstva a jedenkrát bylo rozhodnutí představenstva přijato hlasováním pomocí sdělovací techniky.

Představenstvo v roce 2017 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 Folwarczná – člen,
- p. Jaroslav Ledvoň – člen,
- p. Marián Kožlej – člen.

Náhradníci členů představenstva: Ing. Miroslav Gryc, Ph.D. (do 13. 11. 2017), Ing. Pomothy Ľuboslav.

Kontrolní komise v roce 2017 pracovala v počtu 7 členů 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.

Náhradníci členů kontrolní komise: 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 zpravidla k 1. 4., a pak dle potřeby k začátkům kalendářních čtvrtletí. 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. 2017 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 2017 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 je téměř stejně jako v roce předchozím (r. 2016: 33,64 Kč/m²/měs.), pro zajímavost – po vyloučení domů s existujícími SVJ-PO a vlastníků jednotlivců dosáhla tvorba DZ ve zbytku v roce 2017 výše 34,40 Kč/m²/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 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 předpisu nájemného – záloha na teplo – nezaznamenala meziročně dramatické změny, úspora tepelné energie na vytápění v souvislosti s revitalizacemi z pohledu nájemců dlouhodobě přináší 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 postupně roste díky ceně tepla pro její přípravu a hlavně díky ceně studené vody (která mimochodem ovlivňuje nárůst celkové ceny této služby více než meziročně stagnující cena tepla pro její přípravu). V roce 2017 přišel m³ teplé vody od 255 do 360 Kč, v průměru na cca 300 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 2017.

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. 2017 (v tis. Kč)

	2016	2017	rozdíl (2017-2016)
stav finančních prostředků k 31.12.	78 756	97 421	18 665
pohledávky:			
dlužné nájemné	1 079	1 130	51
faktury (nájemci neuhrazené faktury)	412	84	-328
zálohy uhrazené dodavateli tepla a TUV	47 633	45 668	-1 965
zálohy uhrazené dodavatelských firmám na opravy	52	650	598
zálohy uhrazené dodavateli el. energie	1 036	1 056	20
ostatní pohledávky (úklid, vlastní kotelny, solární zdroj)	2 557	2 718	161
úhrada faktur dodavateli SV	13 542	13 661	119
úhrada faktur za servis výtahů	779	785	6
úhrada faktur za dodávku el. energie	1 964	1 588	-376
poplatky za služby Sporožiro	20	15	-5
jiné pohledávky (SVJ, pohl. pojišťovna apod.)	68	481	413
pohledávka - úvěry	336 550	296 283	-40 267
pohledávka za ČMZRB	101 657	102 096	439
úč. 042	38	293	255
pohledávky celkem	507 387	466 508	-40 879
závazky:			
závazky vůči nájemcům z nájemného	437	118	-319
závazky vůči dodavatelům služeb	785	1 069	284
zálohy vybrané od nájemců	80 922	81 244	322
zaměstnanci, soc. odvody atd.	577	561	-16
odvod daně z příjmu	477	151	-326
ostatní závazky (např. závazky vůči SVJ, splátkové faktury atd.)	1 301	1 142	-159
nesplacené úvěry - závazek vůči bance	336 550	296 283	-40 267
nedělitelný fond	2 673	2 738	65
sociální fond	84	76	-8
dlouhodobá záloha	160 578	178 672	18 094
dlouhodobá záloha vlastníků	256	418	162
základní členské vklady	1 132	1 132	0
dodatečné čl. vklady nebydlících členů	19	16	-3
závazek vůči ČMZRB			0
závazky celkem	585 791	563 620	-22 171
stav finančních prostředků v okamžiku vypořádání	352	309	-43

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 2017.

Hospodářský výsledek SBD Těšíňan za rok 2017

středisko	náklady	výnosy	hosp.výsledek
správa	10 984 852,13	10 608 832,81	-376 019,32
neutrální středisko - nečlenové+úhrady nad ČP	36 900,00	410 943,00	374 043,00
bytové hospodářství	39 692 373,06	39 700 055,46	7 682,40
prádelny	574,00	4 077,00	3 503,00
nebytové prostory	59 677,00	788 934,80	729 257,80
tepelné hospodářství (kotelny SBD)	436 570,00	436 570,00	0,00
TKR (kabelová televize, KT)	1 165 157,61	1 562 548,00	397 390,39
SBD Těšíňan celkem	52 376 103,80	53 511 961,07	1 135 857,27

Jak vyplývá z tabulky, celkově skončilo hospodaření družstva za rok 2017 ziskem **1 135 857,27 Kč** (v roce 2016 to bylo + 1 429 310,46 Kč).

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

Zisk z „neutrálního střediska“ ve výši cca 374 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 2017 vykázalo zisk 397 390,39 Kč. Zisk bude průúčtován do dlouhodobé zálohy tohoto střediska. Zůstatek dlouhodobé zálohy tohoto střediska k 31. 12. 2017 byl 427 666 Kč.

Středisko správa skončilo ztrátou ve výši -376 019,32 Kč, ostatní hospodářská střediska vykázala zisky.

4. Hospodaření za rok 2017 po vybraných střediscích

4.1. Středisko správa

Hospodaření střediska správa – hospodářské výsledky let 2016–2017

	<i>skut.16</i>	<i>skut.17</i>
<i>nákladové účty</i>		
501-spotřeba materiálu	284 793,57	351 016,38
502-spotřeba energie	126 645,00	111 047,00
511-opravy a udržování	65 239,66	56 052,84
512-cestovné	12 200,00	5 754,00
513-náklady na reprezentaci	55 669,00	39 661,00
518-ostatní služby	1 282 104,89	1 216 769,07
521-mzdové náklady	5 701 655,00	5 673 408,00
523-odměna funkcionářů	377 003,00	429 100,00
524-zákonné soc. náklady	2 093 800,00	2 040 548,00
525-ostatní soc. náklady	25 135,00	23 895,00
527-zákonné soc.náklady	150 524,00	138 908,00
528-ostatní soc.náklady	55 500,00	90 000,00
531-daň silniční	4 241,00	4 512,00
532-daň z nemov.	1 743,00	1 903,00
538-ostatní daně a poplatky	24 000,00	5 327,00
538-ostatní daně a poplatky		424 906,26
542-prodaný materiál	0,00	0,00
545-ostatní pokuty a penále	0,00	0,00
546-odpis pohledávky	0,00	19 522,12
548-ostatní provozní náklady	39 822,14	40 542,17
551-odpisy	139 645,00	101 220,00
562-úroky	0,00	0,00
568-ostatní fin.náklady	203 941,41	210 760,29
582-manka a škody	0,00	0,00
588-ost.mimoř.náklady	0,00	0,00
náklady celkem	10 643 661,67	10 984 852,13
<i>výnosové účty</i>		
602-tržby z prodeje služeb	1 100 025,31	1 100 616,18
641-tržby z prodeje NIM a HIM	0,00	0,00
642-tržby z prodeje mat.	0,00	0,00
644-pokuty a penále	106 440,00	137 412,87
648-jiné provozní výnosy	2 596 257,95	2 480 675,71
662-úroky	105 212,53	66 838,05
668-ostatní finanční výnosy	0,00	0,00
688-ostatní mim. výnosy	0,00	0,00
699-vnitropodnikové výnosy	6 823 800,00	6 823 290,00
výnosy celkem	10 731 735,79	10 608 832,81
hospodářský výsledek	88 074,12	-376 019,32

Porovnáním roku 2017 s rokem 2016 se celkové výnosy opět snížily, a to o cca 1,15 %.

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 příčinu 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, i když v meziročním srovnání byly tyto výnosy v r. 2017 o cca 31 tis. vyšší než v r. 2016, tento stav však nelze zatím považovat za nový (pozitivní) trend. Podíl účtu 644 na celkových výnosech byl jen 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 (2013–2017)

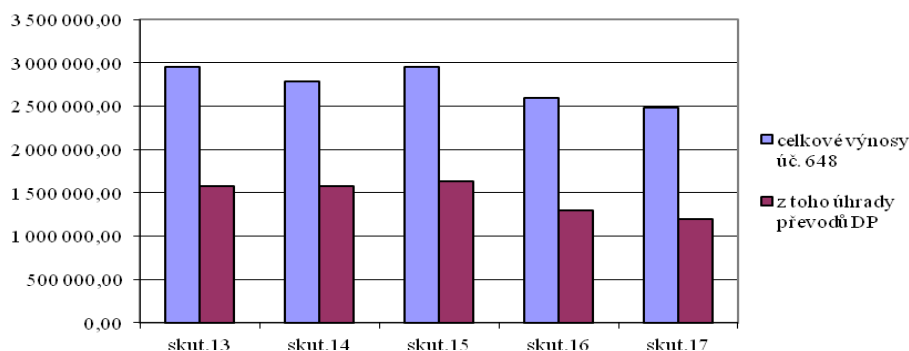
	skut.13	skut.14	skut.15	skut.16	skut.17
výnosy celkem	10 935 253,02	11 119 649,00	11 030 447,91	10 731 735,79	10 608 832,81
644-pokuty a penále / úroky z prodlení	365 702,40	237 099,00	114 775,00	106 440,00	137 412,87
% podíl účtu 644 na celkových výnosech	3,34%	2,13%	1,04%	0,99%	1,30%

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. 2017 byly zase nižší než v r. 2016 (meziroční pokles o cca 106 tis. Kč), z dlouhodobějšího pohledu u této části výnosů přetrvává vývoj z let předchozích – dá se již hovořit o trvalém poklesu (meziročně to bylo o cca 8 %), přičemž nejnižší úroveň v posledních 5 letech tyto výnosy dosáhly právě v roce 2017, družstvo tím postupně přichází o zásadní zdroj financování střediska správa, podrobněji následující tabulka.

Vývoj úhrad za převody DP a jejich podílů na výnosech účtu č. 648 (2013–2017)

	skut.13	skut.14	skut.15	skut.16	skut.17
celkové výnosy účtu 648	2 954 357,48	2 782 179,65	2 955 249,77	2 596 257,95	2 480 675,71
z toho úhrady převodů DP	1 571 740,00	1 579 934,00	1 629 569,00	1 299 667,00	1 194 014,00
tj. v %	53,20%	56,79%	55,14%	50,06%	48,13%

Vývoj úhrad za převody DP a jejich podílů na výnosech účtu č. 648 (2013–2017)

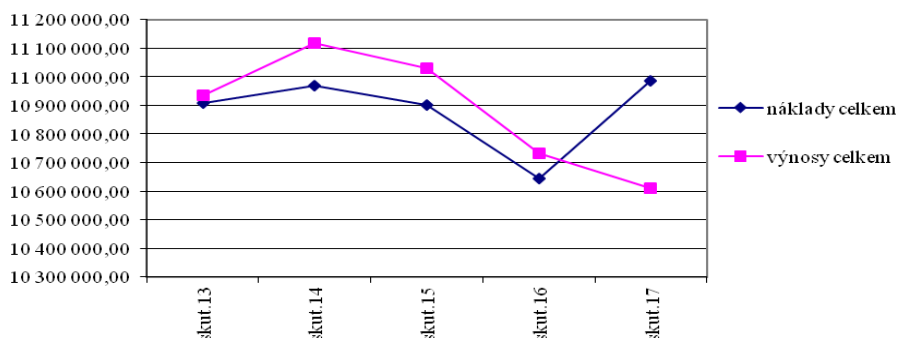


I přes další pokles byly zdrojem rovněž příjmy z úroků z bankovních účtů (účet 662), pokles byl způsoben zejména dlouhodobým snížením úrokových sazeb (výsledek vývoje v bankovním sektoru).

Výnosy účtu 699 byly tvořeny poplatkem na správu bytu/garáže (*dříve používáno správní příspěvek*), které byly s platností od 1. 4. 2015 stanoveny na 180 Kč/byt/měs. / 90 Kč/garáž/měs. S platností od 1. 1. 2018 došlo k jejich navýšení na 196 Kč/byt/měs. / 98 Kč/garáž/měs. Vývoj těchto výnosů ovlivňují případné převody bytů do vlastnictví.

Následující graf ukazuje, jak se v letech 2013–2017 vyvíjely celkové náklady a výnosy.

Vývoj celkových nákladů a celkových výnosů (2013–2017)



V následující tabulce je uvedeno porovnání rozpočtu na rok 2017 a skutečnosti dosažené v roce 2017.

Hospodaření střediska správa – rozpočet a skutečnost 2017

č. účtu	název účtu	rozpočet 2017*	skutečnost 2017	poznámka - zdůvodnění
501	spotřeba materiálu	330 000,00	351 016,38	neplánované: výměna kopírky (10 tis.), skartovací stroj (5 tis.), výměna kacek. židlí (6 tis.), náhradní díly do kopírky (12 tis.); významná položka - výměna hlavního serveru a související náklady (45 tis.)
502	spotřeba energie	140 000,00	111 047,00	úspory energií
511	opravy a údržba	80 000,00	56 052,84	omezeno, nevznikly vyšší potřeby
512	cestovné	15 000,00	5 754,00	omezeno, nevznikly vyšší potřeby
513	náklady na reprezentaci	40 000,00	39 661,00	SD
518	ostatní služby	1 300 000,00	1 216 769,07	viz tabulka Věcné členění nákladů 518
521	mzdové náklady	5 712 000,00	5 673 408,00	dlouhodobá nemocenská
523	odměny funkcionářů	472 000,00	429 100,00	po převodu příslušné částky na úč. 521
524	záonné soc. pojištění	2 103 700,00	2 040 548,00	odvody SZ pojištění i z odměn funkcionářů, souvisí s výší účtů 521, 523
525	ostatní soc. pojištění	30 000,00	23 895,00	nevznikly vyšší potřeby
527	záonné soc. náklady	150 000,00	138 908,00	odvíjí se od čerpání dovolených v čase (více odprac. dnů, méně čerp. dovolené)
528	ostatní soc. náklady	90 000,00	90 000,00	
531	silniční daň	4 500,00	4 512,00	zaokrouhlení rozpočtu
532	daň z nemovitosti	1 800,00	1 903,00	nepřesnost rozpočtu
538	ost. daně a poplatky	30 000,00	5 327,00	nevznikly vyšší potřeby
538	ost. daně a poplatky	<i>Avizováno na SD v 5/2017</i>	424 906,26	usn. předst. 59/9/2017: vypořádání nákladů, které představují prohraný soudní spor SV Český Těšín, Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1645/9 vs. SBD Těšínan **
545	ostatní pokuty a penále	0,00	0,00	
546	odpis pohledávek	30 000,00	19 522,12	nevznikly vyšší potřeby
548	ost. provozní náklady	50 000,00	40 542,17	nevznikly vyšší potřeby
551	odpisy	160 000,00	101 220,00	nepřesnost rozpočtu
568	ost. finanční náklady	210 000,00	210 760,29	
	náklady celkem	10 949 000,00	10 984 852,13	
602	tržby z prodeje služeb	1 050 000,00	1 100 616,18	kompenzace s úč. 699 - změna metodiky účtování
642	tržby z prod. materiálu	0,00	0,00	
644	pokuty a penále	100 000,00	137 412,87	mimoř. příznivý vývoj
648	ost. provozní výnosy	2 875 000,00	2 480 675,71	nepříznivý vývoj v oblasti převodů DP; nižší celkový počet
662	úroky	100 000,00	66 838,05	stále nízké úrokové sazby
668	ostatní finanční výnosy	0,00	0,00	
699	vnitropodnikové výnosy	6 824 000,00	6 823 290,00	snížení výnosů díky převodům bytů do vlastnictví - kompenzace s úč. 602 - změna metodiky účtování
	výnosy celkem	10 949 000,00	10 608 832,81	
	hospodářský výsledek	0,00	-376 019,32	

* schválený SD 23. 5. 2017, před případnými úpravami schválenými představenstvem v souladu s příslušnou směrnicí - v roce 2017 bez nutnosti úprav

Jak vyplývá z uvedené tabulky, skončilo středisko správa v r. 2017 ztrátou **-376 019,32 Kč** (v roce předchozím ziskem 88 074,12 Kč), na skutečnost vzniku možné ztráty bylo poukázáno již na SD v 5/2017, a to s ohledem na aktuální vývoj dané kauzy – prohraný soudní spor SVJ HB x SBD Těšínan (**popis vývoje kauzy je předmětem samostatného dokumentu shromáždění delegátů v 5/2018). Po odečtení oněch 424 906,26 Kč by středisko správa vykazovalo zisk +48 886,94 Kč. S ohledem na tuto skutečnost byly veškeré náklady v přípustné míře omezeny, aby nebyl limitován chod správy, ale současně aby předpokládaná ztráta byla minimalizována. Náklady však musely být přiměřeně regulovány zejména z důvodu nepříznivého vývoje některých výnosů (viz výše), což dokazuje fakt, že i přes započítání mimořádných 424 906,26 Kč byly celkové náklady vyšší proti schválenému rozpočtu o pouhých 35 852 Kč.

Věcné členění nákladů účtu 518 je uvedeno v této tabulce:

	2017	2016 (pro porovnání)
poštovné, telefony	16,70%	16,80%
údržba a servis, upgrade TRILEX	18,50%	17,90%
údržba PC a techniky	10,10%	9,60%
údržba software (ostatní)	4,10%	4,10%
údržba kopírovací techniky	4,70%	5,10%
služby BOZP, PO	5,90%	5,70%
služby v oblasti energetiky	8,60%	9,10%
právní pomoc	5,60%	5,60%
audit účetní závěrky	2,20%	2,10%
školení	0,90%	1,10%
svoz odpadu	1,10%	1,00%
vodné a stočné	1,00%	1,00%
internet, doména	1,50%	0,60%
úklid budovy správy	6,50%	6,30%
servis aut, garáže	0,90%	1,20%
revize (správní budova, spisovny)	1,70%	0,60%
údržba zahrady - keře, stromy, zahradní domek	0,50%	0,50%
inzerce, prezentace družstva	0,60%	0,50%
poplatky (exekuce, soudy, notář...)	1,00%	3,10%
ostatní (zejm. poplatky, nájmy, poukázky A, ověřování...)	7,90%	8,20%

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, nebo naopak vyšší potřebou daných služeb v daném roce. I přes navýšení u některých položek však byly celkové náklady účtu 518 opět nižší oproti předchozímu roku, a to o cca 65 tis. Kč.

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 6 038 600 Kč. Na správě SBD (včetně TÚ) v roce 2017 pracovalo v průměru 13 zaměstnanců a 3 funkcionáři (smlouvy o výkonu funkce). Průměrná hrubá mzda zaměstnanců technického úseku činila 30 087 Kč, zaměstnanců EaSÚ pak 28 948 Kč.

Na odměny funkcionářů SBD Těšíňan (vč. odměn funkcionářů KK) za období roku 2016 bylo v roce 2017 vyplaceno 429 100 Kč. Z této částky bylo 187 640 Kč vyplaceno pro členy kontrolní komise, pro funkcionáře představenstva a komisi bylo použito 241 460 Kč.

Další vybrané ukazatele

Stav nedělitelného fondu k 31. 12. 2017: **2 738 236,50 Kč** (stav k 31. 12. 2016: 2 673 057,38 Kč).
Stav běžných účtů (ČSOB a.s., Česká spořitelna, UniCredit Bank) k 31. 12. 2017: **97 306 685,50. Kč** (stav k 31. 12. 2016: 78 684 557,39 Kč).

4.2. Středisko tepelného hospodářství včetně hospodaření s teplem

Celková a měrná spotřeba tepla v blocích SBD za rok 2017

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m2	2015 spotřeba GJ	2016 spotřeba GJ	2017 spotřeba GJ	rozdíl 17-16 GJ	2017 měrná GJ/m2	2017 spotřeba Kč	2017 měrná Kč/m2
Okružní 16	72	2011	2010	2003	R 1997	3720,58	771	844,9	841,8	-3,1	0,2263	481526,44	129,42
Okružní 28	12	2006	2015	2006	R 09/98	1029,46	204,3	231,6	252	20,4	0,2448	144149,04	140,02
Okružní 30	12	2006	2015	2006	R 09/98	1029,46	278,2	310,7	323,1	12,4	0,3139	184819,66	179,53
Okružní 24	17	2009	2009	2009	R 2003	1042,13	157,6	183,7	193,3	9,6	0,1855	110571,47	106,10
Okružní 4	12	2014	2006	2005	R 12/03	1029,46	276,7	306,4	309,3	2,9	0,3004	176925,79	171,86
Okružní 6	17	2014	2006	2005	R 12/03	1038,62	240,1	266,1	290,3	24,2	0,2795	166057,41	159,88
Okružní 8	23	2007	2007	2007	R 10/04	1455,2	228	246,4	263,2	16,8	0,1809	150555,66	103,46
Okružní 10	23	2007	2007	2007	R 09/00	1326,61	208,5	237,9	274,3	36,4	0,2068	156905,09	118,28
Okružní 2	60	2008	2008	2008	R 2003	3645,2	770	853,1	866,2	13,1	0,2376	495483,72	135,93
Okružní 3	60	1998	2013	2007	R 10/97	3642,52	824,7	948,8	1029,1	80,3	0,2825	588665,78	161,61
Okružní 5	60	1998	2008	2007	R 05/98	3554,92	996,4	1000,6	1015,4	14,8	0,2856	580829,11	163,39
Okružní 7	17	2006	2000	2006	R 10/01	1086,66	242,6	286,8	281,4	-5,4	0,2590	160966,43	148,13
Okružní 9	17	2006	2000	2006	R 10/01	1086,66	241,6	284,6	280,6	-4,0	0,2582	160508,81	147,71
Polní 32	17	2008	2008	2008	R 04/03	1045,16	170,8	211,5	195,9	-15,6	0,1874	112058,72	107,22
Polní 34	17	2008	2008	2008	R 12/02	1045,16	188,4	203,1	191,5	-11,6	0,1832	109541,83	104,81
Polní 36	32	2007	2007	2007	R 06/98	2116,93	387,7	455,2	463,3	8,1	0,2189	265016,87	125,19
Svibická 1	17	2007	2007	2007	R 10/02	1036,82	188,6	214	205,3	-8,7	0,1980	117435,71	113,27
Svibická 3	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	195,2	214,9	223,7	8,8	0,2140	127960,87	122,43
Svibická 5	17	2007	2007	2007	R 09/02	1045,16	202,7	219,3	228,6	9,3	0,2187	130763,77	125,11
Mládežnická 4	23	2008	2008	2008	R 09/02	1396,62	316,3	333,6	353,1	19,5	0,2528	201980,26	144,62
Mládežnická 5	23	2008	2008	2008	R 09/02	1420,07	248,2	262,5	269,3	6,8	0,1896	154044,99	108,48
Mládežnická 6	23	2008	2008	2008	R 03/02	1418,86	240,1	286,4	294,2	7,8	0,2073	168288,28	118,61
Mládežnická 8	23	2007	2007	2007	R 09/98	1418,86	279,4	299,2	315,4	16,2	0,2223	180415,11	127,15
Mládežnická 10	23	2007	2007	2007	R 09/98	1418,86	222,3	259,4	280,8	21,4	0,1979	160623,22	113,21
Mládežnická 12	32	2006	2006	2006	R 11/02	2091,16	434,1	470,8	484,5	13,7	0,2317	277143,69	132,53
Kysucká 1	17	2008	2005	2007	R 10/99	1036,82	161,3	178,3	184,5	6,2	0,1779	105537,69	101,79
Kysucká 3	23	2008	2008	2008	R 10/99	1404,28	252,9	283,5	305,8	22,3	0,2178	174923,72	124,56
Kysucká 5	23	2008	2008	2008	R 09/99	1404,28	269,2	317,3	303,8	-13,5	0,2163	173779,68	123,75
Kysucká 7	23	2008	2008	2005	R 09/99	1404,28	243,3	258,2	272,9	14,7	0,1943	156104,26	111,16
Kysucká 9	23	2011	2011	2007	R 06/99	1404,28	233,7	274,6	275,3	0,7	0,1960	157477,11	112,14
Kysucká 11	23	2008	2008	2008	R 09/99	1404,28	308,9	351	359,2	8,2	0,2558	205469,58	146,32
Polní 20	17	2005	2012	2005	R 10/99	1045,16	213,9	236,7	242,1	5,4	0,2316	138486,04	132,50
Polní 22	17	2008	2008	2007	R 06/99	1043,54	186,7	217,5	216,1	-1,4	0,2071	123613,52	118,46
Polní 24	17	2007	2013	2007	R 06/01	1045,16	170,9	201,4	221,2	19,8	0,2116	126530,82	121,06
Polní 26	17	2007	2013	2004	R 03/98	1036,82	180	204,7	211,8	7,1	0,2043	121153,84	116,85
Polní 28	17	2009	2009	2009	R 09/01	1045,16	163,5	204	209,2	5,2	0,2002	119666,58	114,50
Polní 31	23	2007	2007	2007	R 12/02	1404,28	194,1	225,8	234,8	9,0	0,1672	134310,30	95,64
Polní 33	23	2008	2008	2007	R 10/00	1404,28	247,3	266,5	273,3	6,8	0,1946	156333,07	111,33
Polní 35	17	2007	2007	2007	R 10/00	1045,16	156,6	168,3	175,4	7,1	0,1678	100332,31	96,00
Polní 37	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	153,9	176,4	179,3	2,9	0,1716	102563,19	98,13
Polní 39	17	2007	2007	2007	R 10/01	1045,16	172	190,2	194,6	4,4	0,1862	111315,09	106,51
Polní 41	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	178,6	218,5	236,2	17,7	0,2260	135111,12	129,27
Polní 43	17	2007	2007	2007	R 11/02	1045,16	212,3	229,1	233,5	4,4	0,2234	133566,67	127,80
Polní 45	32	2012	2011	2004	R 10/02	2091,16	363,3	420,8	402,7	-18,1	0,1926	230352,45	110,16
Polní 30	32	2007	2007	2007	R 2003	2111,9	433	487,3	520,8	33,5	0,2466	297908,02	141,06
Svibická 4	17	2008	2008	2008	R 2003	1055,5	170,7	159,8	231,1	71,3	0,2189	132193,82	125,24
Svibická 6	17	2007	2013	2006	R 2003	1055,5	285,1	309	322,3	13,3	0,3054	184362,05	174,67

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m2	2015 spotřeba GJ	2016 spotřeba GJ	2017 spotřeba GJ	rozdíl 17-16 GJ	2017 měrná GJ/m2	2017 spotřeba Kč	2017 měrná Kč/m2
Kysucká 2	17	2008	2008	2008	R 06/98	1056,14	156,1	184,6	190,1	5,5	0,1800	108741,00	102,96
Kysucká 4	23	2008	2008	2008	R 10/01	1415,26	186,3	235,2	230	-5,2	0,1625	131564,60	92,96
Kysucká 6	23	2011	2010	2005	R 10/01	1415,26	259,1	282,2	287	4,8	0,2028	164169,74	116,00
Kysucká 13	32	2006	2013	2005	R 05/01	2152,28	417,3	464,6	493,5	28,9	0,2293	282291,87	131,16
Čáslavská 1	32	2008	2008	2007	R 2008	2152,28	410,5	443,7	477,9	34,2	0,2220	273368,36	127,01
Polní 14	23	2008	2008	2008	R 09/06	1418,22	214	251,6	261,6	10,0	0,1845	149640,43	105,51
Polní 18	23	2008	2008	2008	R 2005	1394,92	296,4	323,7	339,2	15,5	0,2432	194029,18	139,10
Kysucká 12	60	2009	2009	2009	R 09/99	3895,32	514,4	586,3	632,5	46,2	0,1624	361802,65	92,88
Čáslavská 10	60	2007	2007	2007	W+R/00	3895,32	564,1	646,7	651,8	5,1	0,1673	372842,64	95,72
Čáslavská 9	60	2007	2007	2007	R 10/02	3895,32	614,3	684	745	61,0	0,1913	426154,90	109,40
Čáslavská 6	32	2007	2007	2007	R 09/01	2166,4	377,3	445,3	442,1	-3,2	0,2041	252890,04	116,73
Čáslavská 4	32	2008	2008	2005	R 08/00	2166,4	308,7	382	396	14,0	0,1828	226519,92	104,56
Čáslavská 2	32	2008	2008	2004	R 11/00	2152,28	331,4	376,5	393	16,5	0,1826	224803,86	104,45
Čáslavská 7	23	2006	2010	2006	R 09/99	1404,72	195,2	246	246,4	0,4	0,1754	140945,73	100,34
Čáslavská 5	23	2006	2013	2005	R 05/01	1404,72	211,6	251,1	247,6	-3,5	0,1763	141632,15	100,83
Čáslavská 3	23	2006	2000	2004	R 03/98	1418,86	208,9	251,1	254	2,9	0,1790	145293,08	102,40
Frydecká 62,64	24	2006		část	R 09/00	1226,6	336,4	376,4	377,4	1,0	0,3077	215880,35	176,00
Frydecká 56,58,60	36	2007	2006	2006	R 10/00	1870,28	431,7	464	458,9	-5,1	0,2454	262499,98	140,35
Frydecká 50,52,54	36	2008	2006	2007	R 09/04	1840,08	428,4	476,2	488,7	12,5	0,2656	279546,17	151,92
Frydecká 42	15	2007	nadst.	2005	R 2005	755,78	180,5	172,5	164,5	-8,0	0,2177	94097,29	124,50
Frydecká 38	15	2007	nadst.	2005	R 2005	757	223,7	228	226,7	-1,3	0,2995	129676,93	171,30
Ostravská 66	29	2008	2003	2008	R 09/03	1749,3	381,7	409,4	412,7	3,3	0,2359	236072,65	134,95
Ost.56,58,60,62,64	90	2008	2006	2008	R 12/03	5193,36	1388,4	1437,2	1417,5	-19,7	0,2729	810838,35	156,13
Koperník. 1,3,5,7,9	105	2007	1999	2007	R 1997	5650,37	1068,2	1173,7	1153,2	-20,5	0,2041	659653,46	116,75
Koperníkova 11,13	48	2007	1999	2006	R 1997	2809,82	552,4	616,2	632,5	16,3	0,2251	361802,65	128,76
Koperníkova 19	29	2008	2008	2008	R 05/03	1749,3	331,8	364,2	374,7	10,5	0,2142	214335,89	122,53
Koperníkova 21	29	2007	2007	2007	R 10/00	1749,3	392,4	447,7	439,6	-8,1	0,2513	251459,99	143,75
Koperníkova 15	29	2007	2007	2006	R 2003	1812,91	386,8	416,6	415,4	-1,2	0,2291	237617,11	131,07
Zelená 9,5,7	54	2011	2002	2011	R 12/04	3140,97	684	734,9	752,6	17,7	0,2396	430502,25	137,06
Ostravská 50,52,54	54	2008	2008	2008	R 2003	3144,22	741	788,6	777,3	-11,3	0,2472	444631,15	141,41
Hornická 5	23	2007	2007	2007	R 2004	1465,04	284,7	325	314,5	-10,5	0,2147	179900,29	122,80
Hornická 7	23	2007	2007	2007	R 2004	1346,64	240,4	272,1	258,6	-13,5	0,1920	147924,37	109,85
Hornická 9	23	2007	2007	2007	R 2004	1465,02	261,6	299,5	315	15,5	0,2150	180186,30	122,99
Ostravská 72,74,76	33	2007		2007	R 06/02	2103,73	451,2	506,1	542,4	36,3	0,2578	310263,65	147,48
Hornická 11	72	2000	2000	2006	R 11/98	3728,9	817,1	873,6	900,8	27,2	0,2416	515275,62	138,18
Hornická 15,17,19	33	2007		2007	R 04/02	2103,73	346,8	484,3	481,2	-3,1	0,2287	275256,02	130,84
Hornická 4	23	2008	2008	2008	R 11/03	1466,11	291,9	317,6	323,5	5,9	0,2207	185048,47	126,22
Hornická 6	23	2008	2008	2008	R 09/99	1347,54	213,8	248,4	235,2	-13,2	0,1745	134539,10	99,84
Hornická 8	23	2008	2008	2008	R 05/00	1466,17	239,1	276,2	280,6	4,4	0,1914	160508,81	109,47
Hornická 10	23	2008	2008	2008	R 06/01	1466,17	267,5	279,8	314,8	35,0	0,2147	180071,90	122,82
Hornická 12	23	2008	2008	2008	R 05/02	1466,17	252,5	303,3	315	11,7	0,2148	180186,30	122,90
Hornická 21	72	2001	2001	skla 2001	R 2001	3728,9	1003,3	1081,4	1086,8	5,4	0,2915	621671,34	166,72
Slezská 5	72	2000	2000	2006	R 11/99	3728,9	923,7	1051,2	1077,6	26,4	0,2890	616408,75	165,31
U Mlékárny 3, 4	24	2007	2007	2007	R 2007	1368,32	385	387,9	344,8	-43,1	0,2520	197232,50	144,14
U Mlékárny 2 ,1	24		2007	2009	R 12/03	1402,24	475,7	522,1	532,7	10,6	0,3799	304715,05	217,31
U Mlékárny 5, 6	24	2011	2011	2006	R 11/03	1249,36	298,7	317,9	334	16,1	0,2673	191054,68	152,92
U Mlékárny 7,8,9	36	2008	2006	2008	R 11/02	2015,2	511,4	530,8	528,6	-2,2	0,2623	302369,77	150,04
Slezská 12	11	2008	2008	2008	R 9/2006	694,07	158,4	165,3	167,7	2,4	0,2416	95927,75	138,21

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m ²	2015 spotřeba GJ	2016 spotřeba GJ	2017 spotřeba GJ	rozdíl 17-16 GJ	2017 měrná GJ/m ²	2017 spotřeba Kč	2017 měrná Kč/m ²
Úvoz 1,3,5	36	2007	2007	2007	R 4/2005	2142,36	571,8	594,9	597,2	2,3	0,2788	341610,34	159,46
Úvoz 7,9,11	36	2007	2007	2007	R 4/2005	2138,8	536	581,7	569	-12,7	0,2660	325479,38	152,18
Slezská 8,10	22	2008	2006	2008	R 09/98	1391,91	418,9	460,5	467,8	7,3	0,3361	267590,96	192,25
Slezská 18,16	47	část.	1999	2007	R 09/96	3168,65	813,8	918,8	939,5	20,7	0,2965	537412,79	169,60
Slezská 20,22	47	část.	1999	2007	R 09/96	3168,47	772,9	873,5	891,7	18,2	0,2814	510070,23	160,98
Slezská 26,24	47	část.	1994	24/2010	R 10/98	3168,47	774,2	854,7	883,9	29,2	0,2790	505608,48	159,57
Slezská 28,30	47	část.	2013	část.	R 03/96	3168,59	763,6	809,3	846	36,7	0,2670	483928,92	152,73
Slezská 34,32	47	část.	2015	2009	R 10/99	3148,91	888,4	975,5	942,5	-33,0	0,2993	539128,85	171,21
Slezská 36,38	47	část.	2015	2009	R 10/99	3148,91	808,6	870	911,3	41,3	0,2894	521281,83	165,54
Slezská 40	24	2006	2007	2006	R 09/99	1615,28	322,1	359,4	369,1	9,7	0,2285	211132,58	130,71
Slezská 9	12	2008		2008	R 05/00	737,24	134,9	156,9	161,6	4,7	0,2192	92438,43	125,38
Slezská 11	12	2008		2008	R 05/00	684,24	114,6	119,9	115,9	-4,0	0,1694	66297,12	96,89
Slezská 13	12	2008		2008	R 05/00	737,08	146,8	158,3	170,8	12,5	0,2317	97701,02	132,55
Úvoz 13,15,17	36	2016	2007	2006	R 10/99	2150,76	658,5	633,9	551,7	-82,2	0,2565	315583,43	146,73
Hrabinská 49	48	1998	1998	2007	R 02/95	2600,34	655,8	701,2	715,1	13,9	0,2750	409051,50	157,31
Hrabinská 48	48	1998	1998	2007	R 1997	2585,76	634,7	681	690,6	9,6	0,2671	395037,01	152,77
Hrabinská 47	48	2007	2006	2007	R 04/00	2614,92	525,1	577,7	582,4	4,7	0,2227	333144,45	127,40
Hrabinská 46	48	2008	2005	2007	R 11/99	2585,76	561,5	593,8	602	8,2	0,2328	344356,04	133,17
Smetanova 26,28	22			2007	R 10/98	1323,07	454,8	492,6	489,2	-3,4	0,3697	279832,18	211,50
Štřelniční 9	10	2009	2009	2008	R 2010	568,05	132	155,6	146,1	-9,5	0,2572	83572,12	147,12
Dukelská 10,12	16	2008	2008	2008	R 11/01	1383,6	162	204	226	22,0	0,1633	126189,36	91,20
Pražská 1,3,5	35	2012	1997	2005	R 12/03	1748,51	332	371	408	37,0	0,2333	186933,36	106,91
Celkem	3555					215254	44864	49557	50542	984,8	0,23	28861554,08	-

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 2017 vyšší oproti roku 2016 o 985 GJ (tj. +2 %). Počet denostupňů byl v roce 2017 vyšší oproti roku 2016 o 72 D°, což představuje „chladnější zimu“ o +2,3% (v roce 2016: 3161 D° a v roce 2016: 3089 D°, pro průměrnou výpočtovou vnitřní teplotu 19°C). Z uvedených hodnot vyplývá, že zvýšení spotřeby tepla poměrně přesně odpovídá vyššímu počtu denostupňů. Cena tepla v roce 2017 byla 572,02 Kč/GJ, tedy téměř stejná, jako v roce 2016 (572,03 Kč/GJ).

Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší měrnou spotřebou tepla u domů napojených na CZT je 0,218 GJ/m² (Kysucká 12: 0,162 GJ/m²; U Mlékárny 1,2: 0,380 GJ/m²), což představuje při stejné podlahové ploše bytu (např. 70 m²) vyšší roční náklady na vytápění o 124,70 Kč x 70 m² = 8 729 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 46,3 %, resp. 43257 GJ. Celkově lze od roku 2004 počítat s úsporou cca 270,6 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	2017		
Denostupně	3272	3220	2720	2932	3089	3161		
Koeficient	0,957	0,973	1,151	1,068	1,014	0,991		
Skutečná spotřeba (GJ)	51715*	49856**	40374**	44864**	49557**	50542**		
Přepočtená spotřeba (GJ)	49491*	48510**	46489**	47914**	50247**	50087**		
Úroveň (%)	52,2	52,0	49,8	51,3	53,8	53,7		
Cena tepla (Kč/GJ)	585,73	594,55	609,12	602,38	572,03	572,02		
Úspora (%)	47,8	48,0	50,2	48,7	46,2	46,3		
Úspora (GJ)	45312	44834	46855	45430	43097	43257		
Úspora (Kč)	26540598	26656055	28540318	27366123	24652777	24743869		
Úspora celkem (Kč)	138641254	165297309	193837627	221203750	245856527	270600396		

* 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	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Pražská	38450	40983	38851	38731	32399	31022	22655	20052	21385	22824	23311
Dukelská	23115	19954	16091	16227	14388	15441	11966	10075	10616	12175	12593

VÝROBA TEPLA V KOTELNÁCH SBD [GJ/rok]						
	2016			2017		
Kotelna	TV	UT	CELKEM	TV	UT	CELKEM
Pražská	240	371	611	232	408	640
Dukelská	148	204	352	148	226	374

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 80,5%. Zařízení je nyní v dobrém technickém stavu. Cena tepla v roce 2017 byla 458,17 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 87,1%. Na spotřebě tepla se výrazně projevuje vliv zateplení objektu provedeného v průběhu roku 2008, kdy měrná spotřeba tepla za rok 2017 opět patří mezi nejnižší ze všech domů. Cena tepla v roce 2017 byla 558,36 Kč/GJ.

Spotřeba teplé vody v domech ve správě SBD

V roce 2017 byla spotřeba tepla na přípravu teplé vody 30838 GJ za 17 387 116 Kč včetně DPH. To představuje 38 % 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 31.12.17	poznámka
C	Smetanova 26,28	65 472,00	68 598,63	-3 126,63	1 780 497,18	
D	Dukelská 10,12	64 704,00	64 720,28	-16,28	1 707 506,64	
HB	Havlíčkův 7,9,Bezruč. 22	2 988,00	3 538,50	-550,50		byty ve správě SVJ Havlíčková, Bezručova
A2	U mlékárny 1,2	74 304,00	74 149,86	154,14	1 817 490,27	
A3	U mlékárny 5,6	73 236,00	70 380,30	2 855,70	587 547,18	
B2	U mlékárny 7,8,9	110 844,00	106 346,70	4 497,30	2 637 595,48	
F1	Frydecká 62,64	75 984,00	75 865,01	118,99	1 386 622,63	
F2	Frydecká 56,58,60	112 140,00	112 164,41	-24,41	314 700,97	
H2	Slezská 16,18,20,22	293 760,00	294 543,69	-783,69	3 386 351,21	
H3/24	Slezská 24	75 840,00	75 918,50	-78,50	1 127 328,99	
H3/26	Slezská 26	76 992,00	77 240,05	-248,05	1 400 440,34	
H3	Slezská 28,30	147 048,00	146 982,60	65,40	415 340,33	
H4	Slezská 32,34,38	222 576,00	222 876,74	-300,74	4 597 231,03	
H4/36	Slezská 36	71 244,00	70 965,44	278,56	705 915,55	
H5	Úvoz 13,15,17	111 888,00	108 477,75	3 410,25	523 716,27	
H9	Hrabinská 47	144 720,00	145 513,82	-793,82	1 753 672,62	
H10	Hrabinská 46	145 296,00	145 369,46	-73,46	2 871 874,93	
O1	Ostravská 66	101 148,00	100 918,17	229,83	2 134 105,73	
O2	Ostravská 56,58,60,62,64	285 852,00	285 930,49	-78,49	5 434 133,39	
O6/2	Kopernikova 11,13	153 204,00	153 240,23	-36,23	1 507 122,44	
O9	Kopernikova 19	90 708,00	90 479,11	228,89	2 818 842,06	
O10	Kopernikova 21	93 900,00	94 023,69	-123,69	973 879,06	
M02	Hornická 11	250 848,00	250 019,95	828,05	4 022 106,46	
M04	Hornická 15,17,19	117 024,00	118 423,63	-1 399,63	1 496 801,36	
M06/4	Hornická 4	71 784,00	71 706,41	77,59	1 455 952,56	
M06/6	Hornická 6	70 920,00	70 965,62	-45,62	1 316 005,25	
M06/8	Hornická 8	71 616,00	71 711,10	-95,10	1 459 649,94	
M06/10	Hornická 10	73 080,00	73 087,31	-7,31	1 639 230,54	
M06/12	Hornická 12	77 136,00	74 463,01	2 672,99	1 466 354,64	
M12	Ostravská 72,74,76	118 272,00	126 047,50	-7 775,50	1 868 080,51	
M13	Slezská 9,11,13	123 600,00	123 240,78	359,22	1 831 791,76	
M14	Slezská 40	132 864,00	136 613,90	-3 749,90	273 450,66	
S02	Okružní 28,30	152 650,00	152 614,73	35,27	17 610,45	
S06	Okružní 16	229 464,00	225 144,28	4 319,72	3 325 309,63	
S07	Okružní 4,6	155 808,00	155 950,90	-142,90	2 051 668,41	
S08/8	Okružní 8	77 688,00	77 535,35	152,65	781 570,38	
S08/10	Okružní 10	71 220,00	71 191,94	28,06	608 414,13	
S11	Okružní 7,9,	114 408,00	110 139,13	4 268,87	597 095,58	
S12	Okružní 5	185 652,00	186 225,89	-573,89	2 146 911,83	
S13	Okružní 3	201 264,00	206 991,11	-5 727,11	2 693 378,42	
S16A	Mládežnická 5	71 220,00	71 280,83	-60,83	2 314 676,77	
S17	Polní 36	183 996,00	165 846,00	18 150,00	1 915 790,04	
S18B/4	Mládežnická 4	71 328,00	66 143,68	5 184,32	1 989 769,17	
S18B/6	Mládežnická 6	71 412,00	74 084,82	-2 672,82	2 059 509,37	
S18C/8	Mládežnická 8	71 400,00	69 971,18	1 428,82	1 306 430,64	
S18C/10	Mládežnická 10	74 850,00	74 450,82	399,18	1 148 227,17	
S19	Mládežnická 12	104 268,00	104 402,32	-134,32	424 526,28	
S20A/34	Polní 34	55 968,00	55 930,64	37,36	1 812 691,08	
S20B/1	Svibická 1	53 772,00	53 922,93	-150,93	1 353 565,96	
S20B/3	Svibická 3	52 704,00	52 185,29	518,71	1 207 508,11	
S20B/5	Svibická 5	52 680,00	52 951,09	-271,09	1 130 074,10	
S22A	Polní 28	87 744,00	87 936,51	-192,51	1 718 126,66	
S22B/24	Polní 24	93 924,00	89 622,99	4 301,01	1 306 722,85	
S22B/26	Polní 26	89 616,00	90 621,67	-1 005,67	1 499 282,78	
S23A/41	Polní 41	60 372,00	60 093,85	278,15	762 078,35	

blok	adresa	celkové zálohové nájemné	náklady celkem	zůstatek zálohového nájemného	stav dlouhodobé zálohy k 31.12.17	poznámka
S23A/43	Polní 43	53 232,00	52 964,38	267,62	730 701,11	
S23A/45	Polní 45	108 192,00	105 140,10	3 051,90	2 317 968,67	
S23B/31	Polní 31	74 160,00	73 979,45	180,55	2 137 761,30	
S23B/33	Polní 33	71 400,00	71 229,75	170,25	1 845 732,52	
S23B/35	Polní 35	59 028,00	59 110,11	-82,11	1 150 350,49	
S23B/37	Polní 37	56 988,00	57 061,04	-73,04	1 047 610,69	
S23B/39	Polní 39	52 908,00	52 980,54	-72,54	1 311 796,31	
S24	Kysucká 13	101 280,00	104 976,68	-3 696,68	2 085 733,08	
S25A/2	Kysucká 2	52 548,00	52 628,57	-80,57	1 230 847,02	
S25A/4	Kysucká 4	71 412,00	70 289,40	1 122,60	2 384 358,45	
S25A/6	Kysucká 6	71 412,00	72 071,33	-659,33	868 567,83	
S27/3	Čáslavská 3	87 972,00	87 885,55	86,45	384 845,99	
S27/5	Čáslavská 5	71 400,00	71 339,55	60,45	589 990,03	
S27/7	Čáslavská 7	71 400,00	71 321,27	78,73	874 741,48	
S28	Kysucká 12	240 984,00	237 580,21	3 403,79	4 033 213,09	
S29	Čáslavská 2	141 720,00	102 861,19	38 858,81	3 518 155,81	
S30	Čáslavská 4	187 050,00	184 561,81	2 488,19	2 884 419,00	
S31	Čáslavská 6	143 826,00	147 634,87	-3 808,87	2 799 963,55	
S33	Čáslavská 9	334 104,00	332 673,62	1 430,38	2 321 924,88	
S34	Čáslavská 10	292 488,00	290 906,82	1 581,18	1 323 141,58	
S35A/20	Polní 20	55 068,00	54 989,25	78,75	813 569,91	
S35A/22	Polní 22	55 068,00	54 982,28	85,72	1 535 770,20	
S35B/1	Kysucká 1	56 832,00	56 820,11	11,89	1 136 186,06	
S35B/3	Kysucká 3	76 644,00	81 364,27	-4 720,27	2 189 496,10	
S35B/5	Kysucká 5	71 124,00	74 053,61	-2 929,61	2 015 514,87	
S35C/7	Kysucká 7	79 596,00	79 683,76	-87,76	2 180 875,97	
S35C/9	Kysucká 9	87 876,00	87 734,67	141,33	1 151 527,99	
S35C/11	Kysucká 11	71 316,00	60 239,22	11 076,78	2 951 466,50	
F5/38	Frýdecká 38	45 588,00	45 401,12	186,88	900 675,74	
F5/42	Frýdecká 42	45 576,00	45 396,22	179,78	1 008 720,14	
A1/3,4	U mlékárny 3,4	72 732,00	71 851,07	880,93	936 281,52	
H1/12	Slezská 12	34 632,00	34 527,06	104,94	938 457,79	
H6	Úvoz 1,3,5,7,9,11	224 388,00	223 501,90	886,10	3 329 018,66	
O3/50	Ostravská 50	60 130,00	59 809,86	320,14	1 691 327,54	
O3/52	Ostravská 52	59 076,00	58 891,76	184,24	1 714 107,99	
O3/54	Ostravská 54	59 064,00	58 892,71	171,29	1 442 222,38	
O7	Kopernikova 15	90 720,00	90 739,20	-19,20	1 317 166,40	
M01	Hornická 5,7,9	214 368,00	232 837,01	-18 469,01	1 412 470,02	
M05	Hornická 21	219 192,00	219 228,64	-36,64	834 137,21	
S01	Okružní 2	185 160,00	183 854,10	1 305,90	5 502 509,49	
S03	Okružní 24	53 484,00	52 888,17	595,83	1 556 968,29	
S25B	Čáslavská 1	100 716,00	100 807,39	-91,39	3 512 370,88	
S21B/4	Svibická 4	52 956,00	52 921,18	34,82	1 739 344,79	
S21B/6	Svibická 6	52 476,00	52 928,03	-452,03	876 777,25	
S25B/14	Polní 14	71 400,00	60 292,63	11 107,37	2 103 232,29	
S25B/18	Polní 18	71 220,00	71 239,90	-19,90	1 884 194,59	
S21A	Polní 30	101 196,00	101 400,35	-204,35	2 586 898,05	
K1	Komenského 14	21 828,00	20 414,50	1 413,50	246 982,56	
Sl.2	Slezská 2	12 480,00	12 419,69	60,31	255 422,33	
Sl.4	Slezská 4	12 480,00	12 415,64	64,36	-68 561,71	rek.elektro - splnění koncepce usn. 83/2011; splátky do cca 5/2019
Hrab.43,45	Hrabinská 43,45	25 440,00	25 161,36	278,64	845 166,72	
Havl.8	Havlíčková 8	37 620,00	35 964,12	1 655,88	571 853,79	
Střel.9	Střelniční 9	31 440,00	29 133,01	2 306,99	407 664,45	
	celkem	10 936 790,00	10 861 740,62	75 049,38	178 243 915,78	77 889 351,19

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 45 případech, tj. o 29 více než v r. 2016. Průměrný záporný zůstatek činil cca -1461 Kč (2016:-3 415 Kč), tj. na byt cca -44 Kč. Do DZ nebyly zatím účtovány úroky z úvěrů (je dáno pravidly dotačního programu) v celkové výši 10 354 564,59 Kč.

4.4. Středisko prádeln

prádelna - blok	adresa	zisk	ztráta	pozn.
A2	U Mlékárny 1,2	304,00		
O2	Ostravská 56,58,60,62,64	285,00		
O10	Kopernikova 21	1 480,00		
M13	Slezská 9,11,13	618,00		
F5/38	Frydecká 38	521,00		
ST9	Střelniční 9	295,00		
Hospodářský výsledek celkem:		3 503,00		

Středisko prádeln skončilo v roce 2017 ziskem + **3 503,00 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	3 636,00		SVJ
F1	Frydecká 62,64	811,20		
F2	Frydecká 56,58,60	1 616,80		
F3	Frydecká 50,52,54	1 216,80		
H4/36	Slezská 36	400,00		
H7	Hrabinská 49	53 722,00		SVJ
H8	Hrabinská 48	34 421,80		SVJ
H9	Hrabinská 47	39 336,80		
H10	Hrabinská 46	34 424,80		
M02	Hornická 11	23 055,00		
M06/8	Hornická 8	720,00		
M06/10	Hornická 10	1 200,00		
M06/12	Hornická 12	960,00		
M08	Slezská 5	42 378,80		SVJ
S02	Okružní 28,30		-652,00	
S06	Okružní 16	41 129,60		
S08	Okružní 7,9	400,00		
S12	Okružní 5	17 444,00		
S18B/4	Mládežnická 4	6 502,00		
S28	Kysucká 12	47 200,00		
S29	Čáslavská 2	22 150,40		
S33	Čáslavská 9	65 856,00		
S34	Čáslavská 10	75 675,00		
F5/38	Frydecká 38	405,60		
F5/42	Frydecká 42	405,60		
M05	Hornická 21	40 559,60		
S01	Okružní 2	11 992,00		
ST9	Střelniční 9	47 108,00		
SL2	Slezská 2	12 500,00		
vchody dotčené smlouvou s SilesNet		61 402,00		
vchody dotčené smlouvou s UPC ČR s.r.o. (dle seznamu z příslušné smlouvy)		41 280,00		
Hospodářský výsledek celkem:		729 257,80		

Zisk z nebytových prostor za r. 2017 byl celkem + **729 257,80 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

blok	adresa	počáteční stav	tvorba	mim. tvorba	čerpání	konečný stav (účetní)	DZ po započtení úroků		poznámka
C	Smetanova 26,28	1 362 140,24	482 928,00	3 384,00	67 955,06	1 780 497,18	1 780 497,18		
D	Dukelská 10,12	1 638 535,19	667 776,00	21 902,65	620 707,20	1 707 506,64	141 870,82	spl.	rek. elektro - zbýv. byty
A2	U mlékárny 1,2	1 368 146,75	507 936,00	4 281,56	62 874,04	1 817 490,27	1 817 490,27		PD - zateplení (dotace)
A3	U mlékárny 5,6	869 091,86	528 480,00	21 514,27	831 538,95	587 547,18	587 547,18	spl.	rek. elektro - zbýv. byty
B2	U mlékárny 7,8,9	2 291 136,13	803 364,00	15 271,31	472 175,96	2 637 595,48	926 516,27	spl.	
F1	Frýdecká 62,64	1 009 959,44	442 488,00	12 783,44	78 608,25	1 386 622,63	1 386 622,63		PD - zateplení střechy
F2	Frýdecká 56,58,60	220 464,48	699 336,00	3 383,38	608 482,89	314 700,97	314 700,97	spl.	
H2	Slezská 16,18,20,22	1 311 854,68	2 326 908,00	18 303,07	270 714,54	3 386 351,21	3 386 351,21		PD - zateplení střechy
H3	Slezská 28,30	1 625 589,48	897 372,00	4 280,85	2 111 902,00	415 340,33	415 340,33		mont. pákových ovládačů oken - spol. pr., instal. nových průchozích výtahů
H4	Slezská 32,34,38	3 038 655,46	1 686 792,00	7 288,30	135 504,73	4 597 231,03	4 597 231,03		PD zateplení + regulační uzel (dotace)
H5	Úvoz 13,15,17	-73 223,90	785 568,00	4 740,00	193 367,83	523 716,27	523 716,27		vymalování spol. pr.
H9	Hrabinská 47	1 283 689,70	989 004,00	32 412,13	551 433,21	1 753 672,62	1 565 875,41	spl.	
H10	Hrabinská 46	2 488 434,68	1 136 448,00	37 127,29	790 135,04	2 871 874,93	1 131 603,39	spl.	opr. a nátěr podlah - suterén
O1	Ostravská 66	2 189 629,35	764 784,00	9 315,70	829 623,32	2 134 105,73	207 776,91	spl.	
O2	Ostravská 56,58,60,62,64	6 106 256,51	2 166 600,00	9 479,00	2 848 202,12	5 434 133,39	532 512,72	spl.	instal. regulačního uzlu, opr. vjezdů ke garážím a rek.přístup. chodníků
O9	Kopernikova 19	2 476 020,63	847 402,00	2 693,31	507 273,88	2 818 842,06	948 949,03	spl.	
O10	Kopernikova 21	835 084,10	727 044,00	3 058,39	591 307,43	973 879,06	490 696,88	spl.	instal. kamer. systému, opr. podlah - suterén
M02	Hornická 11	2 966 082,48	1 167 492,00	58 257,37	169 725,39	4 022 106,46	4 022 106,46		PD - rek. rozvodů vody
M04	Hornická 15,17,19	1 566 688,80	857 520,00	3 739,00	931 146,44	1 496 801,36	1 496 801,36		rek. elektro - byty + spol. pr. (dokončení 2018)
M12	Ostravská 72,74,76	1 431 964,96	891 204,00	5 385,00	460 473,45	1 868 080,51	1 425 981,86	spl.	
M13	Slezská 9,11,13	1 554 926,17	1 081 896,00	16 832,14	821 862,55	1 831 791,76	967 780,29	spl.	
M14	Slezská 40	141 756,15	656 061,00	6 945,34	531 311,83	273 450,66	123 186,61	spl.	
S02	Okružní 28,30	-10 444,90	829 872,00	10 900,01	812 716,66	17 610,45	-232 966,36	spl.	spl. rek. střechy
S06	Okružní 16	3 098 107,59	1 483 848,00	37 398,91	1 294 044,87	3 325 309,63	-94 778,53	spl.	výměna E-RTN - konec životnosti, povinnost měřit
S07	Okružní 4,6	1 724 213,12	757 740,00	2 494,00	432 778,71	2 051 668,41	1 696 097,53	spl.	PD - rek. skepních prostor
S11	Okružní 7,9,	351 681,31	798 360,00	2 494,00	555 439,73	597 095,58	560 482,08	spl.	PD - rek. rozvodů vody + kanalizace
S12	Okružní 5	1 515 008,16	1 212 936,00	16 860,86	597 893,19	2 146 911,83	2 146 911,83		rek. schodiště (ZV), mont. zámečnických prvků na dveře + výměna dveří - spol. pr.
S13	Okružní 3	1 576 098,96	1 546 956,00	35 376,20	465 052,74	2 693 378,42	2 693 378,42		oprava omítek - strojovna, PD - rek. rozvodů vody
S16A	Mládežnická 5	2 078 671,95	762 576,00	2 153,18	528 724,36	2 314 676,77	140 919,77	spl.	
S17	Polní 36	2 632 087,46	866 736,00	21 220,61	1 604 254,03	1 915 790,04	840 897,91	spl.	výměna otop. těles, výměna výplní zábradlí lodžii (dokončení 2018)
S19	Mládežnická 12	97 238,90	882 504,00	1 246,00	556 462,62	424 526,28	365 422,32	spl.	
S22A	Polní 28	1 497 958,51	489 636,00	22 556,91	292 024,76	1 718 126,66	734 066,29	spl.	
S24	Kysucká 13	1 176 716,83	921 744,00	63 366,59	76 094,34	2 085 733,08	2 085 733,08		

blok	adresa	počáteční stav	tvorba	mim. tvorba	čerpání	konečný stav (účetní)	DZ po započtení úroků	poznámka	
S28	Kysucká 12	3 338 918,47	1 694 088,00	47 045,58	1 046 838,96	4 033 213,09	2 469 040,70	spl.	
S29	Čáslavská 2	3 590 661,70	1 014 360,00	18 832,88	1 105 698,77	3 518 155,81	319 107,07	spl.	
S30	Čáslavská 4	2 579 234,42	919 320,00	6 596,41	620 731,83	2 884 419,00	330 384,72	spl.	
S31	Čáslavská 6	2 572 016,89	805 482,00	35 742,58	613 277,92	2 799 963,55	1 401 884,56	spl.	
S33	Čáslavská 9	2 121 872,66	1 435 824,00	60 085,36	1 295 857,14	2 321 924,88	1 693 792,61	spl.	rek. kamer. systému
S34	Čáslavská 10	3 070 732,92	1 785 888,00	76 466,76	3 609 946,10	1 323 141,58	-68 616,02	spl.	opr. elektro - spol. pr., vymalování spol. pr.
H3/24	Slezská 24	969 179,97	645 312,00	2 869,15	490 032,13	1 127 328,99	809 241,23	spl.	instal. nového průchozího výtahu
H3/26	Slezská 26	1 170 735,66	436 188,00	3 021,90	209 505,22	1 400 440,34	1 400 440,34		instal. kamer. systému, čištění části fasády + nátěr
H4/36	Slezská 36	698 989,51	550 592,00	2 767,18	546 433,14	705 915,55	705 915,55		PD zateplení + regulační uzel (dotace)
O6/2	Kopernikova 11,13	980 886,17	1 132 692,00	11 719,76	618 175,49	1 507 122,44	1 348 795,76	spl.	nátěr balkonového zábradlí
M06/4	Hornická 4	1 273 687,65	609 108,00	5 159,23	432 002,32	1 455 952,56	282 935,41	spl.	
M06/6	Hornická 6	1 139 589,67	544 260,00	2 651,26	370 495,68	1 316 005,25	344 898,52	spl.	
M06/8	Hornická 8	1 237 985,39	627 528,00	1 714,07	407 577,52	1 459 649,94	350 060,97	spl.	
M06/10	Hornická 10	1 391 643,95	698 856,00	2 006,16	453 275,57	1 639 230,54	431 174,39	spl.	
M06/12	Hornická 12	1 301 386,92	626 796,00	1 760,00	463 588,28	1 466 354,64	226 654,22	spl.	
S08/8	Okružní 8	742 503,82	660 228,00	1 953,48	623 114,92	781 570,38	233 329,70	spl.	výměna vstup. dveří (ZV), vymalování spol. pr.
S08/10	Okružní 10	934 830,24	532 893,00	3 318,84	862 627,95	608 414,13	-26 790,01	spl.	PD - rek. rozvodů vody + kanalizace, rek. rov. vody + kanal.- havar. stav
S18B/4	Mládežnická 4	1 770 436,47	651 204,00	19 736,49	451 607,79	1 989 769,17	219 459,53	spl.	
S18B/6	Mládežnická 6	1 787 643,37	658 164,00	1 764,00	388 062,00	2 059 509,37	430 248,48	spl.	
S18C/8	Mládežnická 8	1 127 306,08	676 260,00	3 640,98	500 776,42	1 306 430,64	766 909,83	spl.	
S18C/10	Mládežnická 10	908 935,32	676 260,00	2 161,23	439 129,38	1 148 227,17	550 696,51	spl.	
S20A/34	Polní 34	1 672 946,03	523 224,00	27 160,87	410 639,82	1 812 691,08	40 288,67	spl.	
S20B/1	Svibická 1	1 242 952,56	463 440,00	1 994,80	354 821,40	1 353 565,96	684 589,89	spl.	
S20B/3	Svibická 3	1 153 977,25	445 524,00	27 470,29	419 463,43	1 207 508,11	562 035,54	spl.	vymalování spol. pr. a nátěr madel
S20B/5	Svibická 5	1 041 779,56	446 700,00	1 479,21	359 884,67	1 130 074,10	441 814,95	spl.	
S22B/24	Polní 24	1 270 764,96	486 216,00	1 246,00	451 504,11	1 306 722,85	-82 211,58	spl.	výměna vstup. dveří (ZV+PV) - havar. stav
S22B/26	Polní 26	1 337 471,72	506 472,00	4 265,99	348 926,93	1 499 282,78	186 637,16	spl.	PD - rek. rozvodů vody
S23A/41	Polní 41	880 474,59	471 261,00	1 704,68	591 361,92	762 078,35	60 910,83	spl.	výměna E-RTN, rek. rozvodů vody
S23A/43	Polní 43	1 076 518,92	557 676,00	2 649,31	906 143,12	730 701,11	50 338,47	spl.	rek. elektro - byty
S23A/45	Polní 45	1 548 131,39	1 038 432,00	2 558,45	271 153,17	2 317 968,67	2 317 968,67		PD - rek. bytových jader, rek. schodiště + výměna vstup. dveří
S23B/31	Polní 31	1 788 622,05	704 396,00	5 715,03	360 971,78	2 137 761,30	695 157,95	spl.	
S23B/33	Polní 33	1 841 978,98	666 804,00	3 144,46	666 194,92	1 845 732,52	202 863,84	spl.	rek. vstupů (ZV+PV)
S23B/35	Polní 35	999 003,31	489 972,00	2 563,24	341 188,06	1 150 350,49	476 564,87	spl.	
23B/37	Polní 37	799 704,26	525 492,00	4 045,99	281 631,56	1 047 610,69	459 954,34	spl.	
S23B/39	Polní 39	1 163 181,90	477 036,00	2 666,87	331 088,46	1 311 796,31	670 461,69	spl.	
S25A/2	Kysucká 2	1 129 817,54	481 944,00	2 584,11	383 498,63	1 230 847,02	122 438,50	spl.	
S25A/4	Kysucká 4	2 156 920,54	700 428,00	5 421,19	478 411,28	2 384 358,45	234 569,10	spl.	
S25A/6	Kysucká 6	737 208,39	502 344,00	4 883,85	375 868,41	868 567,83	868 567,83	spl.	rek. kamer. systému, výměna vstupních dveří (ZV+PV), vymalování
S27/3	Čáslavská 3	144 000,45	600 924,00	6 730,11	366 808,57	384 845,99	267 805,34	spl.	
S27/5	Čáslavská 5	339 341,83	618 120,00	4 947,88	372 419,68	589 990,03	554 933,09	spl.	

blok	adresa	počáteční stav	tvorba	mim. tvorba	čerpání	konečný stav (účetní)	DZ po započtení úroků	poznámka
S27/7	Čáslavská 7	717 972,69	611 220,00	4 648,52	459 099,73	874 741,48	832 911,69	spl. PD - výměna otop. těles a ventilů, rek. kamer. systému
S35A/20	Polní 20	630 500,39	504 084,00	2 602,02	323 616,50	813 569,91	813 569,91	rek. schodiště (ZV) + stříška, rek. zvonn. systému
S35A/22	Polní 22	1 464 682,53	509 724,00	2 217,51	440 853,84	1 535 770,20	169 059,21	výměna podlah. krytiny - spol. pr.
S35B/1	Kysucká 1	904 039,79	560 964,00	2 199,52	331 017,25	1 136 186,06	-195 062,46	spl. spl. rek.střechy
S35B/3	Kysucká 3	2 003 779,91	685 824,00	1 452,00	501 559,81	2 189 496,10	206 479,37	spl.
S35B/5	Kysucká 5	1 919 671,35	634 368,00	1 452,00	539 976,48	2 015 514,87	28 933,63	spl. opr. přístup. chodníku
S35C/7	Kysucká 7	1 870 924,91	739 620,00	1 962,62	431 631,56	2 180 875,97	764 370,14	spl. rek. podesty (PV)
S35C/9	Kysucká 9	1 228 436,52	634 368,00	2 717,95	713 994,48	1 151 527,99	1 151 527,99	výměna vstupních dveří - byty
S35C/11	Kysucká 11	2 718 774,27	722 532,00	13 311,23	503 151,00	2 951 466,50	1 090 515,74	spl.
F5/38	Frýdecká 38	763 603,11	345 864,00	2 090,11	210 881,48	900 675,74	354 594,01	spl.
F5/42	Frýdecká 42	851 662,28	363 024,00	1 472,79	207 438,93	1 008 720,14	469 642,42	spl.
A1/3,4	U mlékárny 3,4	1 171 992,61	632 664,00	37 482,24	905 857,33	936 281,52	293 613,41	spl.
H1/12	Slezská 12	849 580,61	306 660,00	5 414,63	223 197,45	938 457,79	128 723,18	spl. vymalování spol. pr.
H6	Úvoz 1,3,5,7,9,11	4 093 062,26	1 568 112,00	12 970,14	2 345 125,74	3 329 018,66	1 283 335,49	spl. PD - instal. nových výtahů (dotace)
O3/50	Ostravská 50	1 561 306,39	522 717,00	25 572,76	418 268,61	1 691 327,54	302 207,53	spl. čištění fasády
O3/52	Ostravská 52	1 599 903,15	507 480,00	14 781,20	408 056,36	1 714 107,99	327 928,64	spl. instal. kamer. systému, vymalování spol. pr.
O3/54	Ostravská 54	1 294 490,39	503 676,00	2 326,85	358 270,86	1 442 222,38	64 875,88	spl.
O7	Kopernikova 15	1 113 923,07	790 128,00	2 059,40	588 944,07	1 317 166,40	478 908,39	spl. opr. střechy - nátěr, vymalování a nátěry - sklepní pr.
M01	Hornická 5,7,9	1 863 044,73	1 829 676,00	6 311,00	2 286 561,71	1 412 470,02	155 744,32	spl. vymalování - schodiště, nátěr zábradlí
M05	Hornická 21	41 038,21	1 290 360,00	68 064,30	565 325,30	834 137,21	834 137,21	výměna dveří - vestibul, PD rek. rozvodů vody
S01	Okružní 2	4 842 972,13	1 758 468,00	79 007,38	1 177 938,02	5 502 509,49	1 003 785,58	spl.
S03	Okružní 24	1 473 568,90	547 824,00	1 349,00	465 773,61	1 556 968,29	687 585,33	spl. PD - termoregulace otop. soustavy
S25B	Čáslavská 1	3 127 902,72	1 067 616,00	2 715,94	685 863,78	3 512 370,88	459 425,74	spl.
S21B/4	Svibická 4	1 579 553,08	502 536,00	1 894,55	344 638,84	1 739 344,79	386 283,50	spl.
S21B/6	Svibická 6	787 045,96	463 896,00	1 246,00	375 410,71	876 777,25	350 147,20	spl. vymalování spol. pr.
S25B/14	Polní 14	1 915 776,37	623 232,00	2 266,30	438 042,38	2 103 232,29	297 239,31	spl.
S25B/18	Polní 18	2 260 194,55	766 536,00	1 967,41	1 144 503,37	1 884 194,59	171 994,32	spl. rek. elektro - byty vč. světelného okruhu (dokončení 2018)
S21A	Polní 30	2 312 730,42	995 892,00	2 478,75	724 203,12	2 586 898,05	1 221 282,21	spl. vymalování - schodiště
K1	Komenského 14	279 855,15	113 268,00	2 932,77	149 073,36	246 982,56	246 982,56	rek. elektro - spol. pr.
SL 2	Slezská 2	242 912,98	96 096,00	18 176,00	101 762,65	255 422,33	255 422,33	spl.
SL 4	Slezská 4	-27 644,88	120 144,00	102,86	161 163,69	-68 561,71	-68 561,71	spl.
HR	Hrabinská 43,45	763 920,66	262 320,00	351,43	181 425,37	845 166,72	-8 322,85	spl.
HAV 8	Havlíčkova 8	377 178,34	210 108,00	2 451,32	17 883,87	571 853,79	571 853,79	
ST 9	Střelníční 9	1 009 140,15	286 308,00	36 618,79	924 402,49	407 664,45	-4 354,46	spl.
		160 081 690,41	81 832 328,00	1 307 357,69	64 977 460,32	178 243 915,78	77 889 351,19	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

Z uvedeného vyplývá, že čerpání dlouhodobé zálohy i v r. 2017 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. Realizace v daných případech byla posunuta až do tohoto roku zejména s ohledem na finanční možnosti.

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 úvěru (aktivní ÚS)	2017		zůstatek úvěru - výše nesplacené jistiny, STAV k 31.12.2017	konečná splatnost úvěru
		úrok za rok	splacená jistina za rok		
Okružní 4,6	5 300 000	88 275,04	271 680,00	2 175 680,00	12/2025
Slezská 40	5 800 000	56 560,47	464 000,00	1 740 000,00	9/2021
Okružní 28,30	7 471 000	93 304,77	768 000,00	2 868 790,00	8/2021
Okružní 7,9	5 900 000	44 707,98	414 000,00	1 346 000,00	3/2021
Mládežnická 12	6 885 600	50 072,53	494 400,00	1 488 400,00	12/2020
Čáslavská 3 (2)	3 390 000	20 473,54	326 400,00	531 300,00	8/2019
Čáslavská 5	4 964 000	32 121,58	338 400,00	941 600,00	9/2020
Čáslavská 7	4 850 000	39 391,03	331 200,00	1 206 800,00	8/2021
Kopernikova 11,13	8 332 000	28 904,66	325 200,00	861 830,00	8/2020
Kopernikova 15	7 457 000	108 380,79	432 600,00	3 391 000,00	10/2025
Kopernikova 21	7 000 000	88 939,27	357 000,00	2 781 642,00	10/2025
Slezská 4	1 200 000	30 080,89	75 900,00	674 100,00	8/2025
Svibická 6	5 608 000	84 905,31	280 320,00	2 688 000,00	7/2027
Hrabinská 47	6 860 000	61 515,41	418 080,00	1 393 150,00	4/2021
Čáslavská 6	10 980 000	269 814,44	549 000,00	5 490 000,00	12/2027
Čáslavská 9	12 457 000	100 395,15	889 800,00	2 559 000,00	11/2020
Čáslavská 10	17 500 000	293 467,01	2 366 640,00	4 633 600,00	6/2022
Mládežnická 10	6 434 000	120 481,61	402 120,00	2 412 800,00	6/2022
Mládežnická 8	6 590 000	111 006,06	439 320,00	2 196 800,00	12/2022
Okružní 8	6 190 000	109 690,61	412 680,00	2 166 370,00	6/2022
Okružní 10	5 782 000	130 499,67	321 240,00	2 649 910,00	9/2023
Ostravská 72,74,76	5 892 000	90 782,89	399 480,00	1 797 330,00	6/2022
Úvoz 1-11	20 831 000	505 134,23	2 045 800,00	9 460 150,00	12/2026
Polní 36	9 070 000	210 041,64	477 360,00	4 296 400,00	3/2023
Hornická 5,7,9	14 435 000	271 957,06	1 911 640,00	4 470 540,00	6/2022
Svibická 1	5 744 548	107 555,98	290 760,00	2 909 638,00	12/2027
Svibická 3	5 759 213	109 277,29	288 000,00	2 951 213,00	3/2028
Svibická 5	5 828 693	110 438,28	291 960,00	2 982 083,00	3/2028
Polní 35	5 748 000	109 077,28	287 400,00	2 945 850,00	3/2028
Polní 37	5 000 000	93 845,66	253 200,00	2 531 300,00	12/2027
Polní 39	5 660 726	107 406,96	283 080,00	2 900 696,00	3/2028
Polní 41	5 840 000	110 836,08	291 960,00	2 993 390,00	3/2028
Polní 43	5 811 000	110 282,51	290 520,00	2 978 430,00	3/2028
Polní 30	11 459 858	205 525,89	573 600,00	5 567 258,00	9/2027
U mlékárny 3,4,	6 172 534	99 851,16	344 400,00	2 728 534,00	12/2025
Frýdecká 56,58,60	7 007 433	58 002,86	376 560,00	3 012 803,00	12/2025
Frýdecká 38 (2)	2 268 000	27 195,27	176 040,00	880 720,00	12/2022
Hornická 4	6 000 000	69 205,44	399 960,00	2 267 040,00	8/2023
Hornická 6	5 117 000	48 926,39	330 480,00	1 577 080,00	9/2022
Hornická 8	5 550 000	57 015,82	370 080,00	1 845 920,00	12/2022
Hornická 10	6 041 000	62 422,42	402 720,00	2 022 280,00	12/2022
Hornická 12	6 177 000	73 817,16	411 840,00	2 333 160,00	8/2023
Polní 14	7 800 000	128 752,12	390 000,00	4 095 000,00	6/2028
Polní 26 (2)	5 233 000	89 604,47	271 320,00	2 849 950,00	6/2028
Frýdecká 42 (2)	2 370 000	27 510,77	178 080,00	890 940,00	12/2022
Polní 24	5 748 000	94 880,41	287 400,00	3 017 700,00	6/2028
Hrabinská 46	8 000 000	103 716,06	570 960,00	3 282 320,00	9/2023
Kysucká 1	5 703 000	96 277,64	285 120,00	3 065 640,00	9/2028
Slezská 36	2 670 800	331,68	65 930,00		3/2017
Svibická 4	5 805 000	97 983,80	290 280,00	3 119 910,00	9/2028
Polní 22	5 739 000	100 635,12	298 080,00	3 204 360,00	9/2028
Mládežnická 4	7 680 000	129 642,67	384 000,00	4 128 000,00	9/2028
Mládežnická 6	7 075 000	119 427,31	353 760,00	3 802 720,00	9/2028
Čáslavská 1	11 838 000	190 843,50	591 960,00	6 062 370,00	3/2028
Polní 31	6 350 000	104 812,08	317 520,00	3 333 560,00	6/2028
Slezská 9,11,13	6 403 000	22 983,70	640 320,00	480 040,00	9/2018

dům (řazeno dle termínu podpisu ÚS, má-li samospráva 2 úvěry, je uvedena 2x)	celková výše čerpaného úvěru (aktivní ÚS)	2017		zůstatek úvěru - výše nesplacené jistiny, STAV k 31.12.2017	konečná splatnost úvěru
		úrok za rok	splacená jistina za rok		
Polní 33	7 300 000	120 488,06	365 040,00	3 832 120,00	6/2028
Okružní 2	20 049 000	333 433,13	1 002 480,00	10 608 980,00	7/2028
Polní 18	7 672 000	121 224,47	403 800,00	3 835 900,00	6/2027
Dukelská 10,12	6 212 000	100 094,68	391 800,00	3 135 900,00	12/2025
Kysucká 3	7 930 000	173 061,53	413 760,00	4 309 600,00	5/2028
Kysucká 5	8 000 000	174 605,27	417 360,00	4 348 100,00	5/2028
Čáslavská 2 (2)	10 900 000	244 444,40	1 060 720,00	5 873 920,00	3/2026
Ostravská 66	8 069 000	164 636,80	766 800,00	3 996 200,00	9/2025
Čáslavská 4 (2)	10 600 000	310 720,86	545 880,00	5 823 550,00	7/2026
Mládežnická 5	8 700 000	188 104,71	453 840,00	4 728 900,00	5/2028
Kysucká 2	5 140 850	86 739,95	493 064,38	1 991 705,62	3/2024
Kysucká 4	8 497 616	185 441,68	443 400,00	4 617 866,00	5/2028
Ostravská 56-64	21 600 000	402 841,31	1 961 740,00	9 695 030,00	8/2024
Slezská 12	3 411 226	73 668,76	177 240,00	1 860 376,00	6/2028
Hrabinská 43,45	3 200 000	93 034,72	163 320,00	1 743 730,00	9/2027
Polní 34	6 913 000	202 628,77	356 040,00	3 797 650,00	8/2028
Polní 32	6 300 000	184 656,24	324 480,00	3 460 800,00	12/2025
Kysucká 11	8 102 183	230 476,77	426 480,00	4 477 103,00	6/2028
Ostravská 50	6 100 000	175 148,04	316 920,00	3 406 180,00	9/2028
Ostravská 52	6 100 000	175 148,04	316 920,00	3 406 180,00	9/2028
Ostravská 54	6 100 000	175 148,05	316 920,00	3 406 180,00	9/2028
Kopernikova 19	8 600 000	242 315,40	458 640,00	4 701 560,00	3/2028
Kysucká 7	6 300 000	179 233,76	331 560,00	3 481 740,00	6/2028
U mlékárny 7,8,9	7 733 198	219 035,46	405 240,00	4 254 888,00	6/2028
Okružní 24	6 324 139	163 629,13	362 520,00	4 108 753,02	4/2029
Kysucká 12	16 000 000	297 569,77	916 680,00	7 333 620,00	12/2025
Střelníční 9	2 845 283	92 130,72	759 600,00	1 203 083,00	2/2024
Polní 28	5 620 000	188 563,86	254 890,14	3 924 834,17	6/2029
Slezská 24	3 200 000	20 531,72	419 280,00	314 577,56	9/2018
Okružní 16	16 875 000	366 553,54	960 000,00	11 619 079,18	1/2030
U mlékárny 5,6	4 858 204	38 429,45	223 440,00	2 009 679,59	12/2026
Slezská 2	1 027 999	12 146,65	63 000,00	639 183,72	2/2028
Kysucká 6	2 310 324	34 077,04	178 920,00	1 520 093,69	6/2026
Pražská 1,3,5	2 685 110	33 861,47	384 621,01	708 145,87	9/2019
Čáslavská 4	2 787 930	81 751,23	117 645,09	2 340 393,02	12/2032
celkem	650 842 466,69	11 794 562,86	43 053 590,62	293 496 698,44	

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. 2017 již 31 úvěrových případů zcela splaceno).

K 31. 12. 2017 z úvěrů čerpaných k tomuto datu zbývalo družstvu splatit **293 496 698,44 Kč** jistiny (k 31. 12. 2016 to bylo 336 550 289,06 Kč). Za r. 2017 družstvo splatilo jistinu ve výši **40 154 tis. Kč**, úroky za dané období dosáhly výše cca **11 794 tis. Kč**. Většina úvěrů byla provázána na dotační program PANEL (později NOVÝ PANEL) a celkové příspěvky na úroky z programu v roce 2017 činily cca **9 652 tis. Kč** (10 046 tis. Kč v roce 2016). Nesplacené blankosměnky k 31. 12. 2017 (způsob zajištění některých úvěrů) činily 708 tis. Kč (ke konci roku 2016 to bylo 1 093 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 2017

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
31.12.2008	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

Struktura dlužníků k 31. 12. 2017

Dluhy po lhůtě splatnosti	Celková výše dluhů v Kč v dané kategorii	Celkový počet dlužníků v dané kategorii
Do 30 dnů	487 769,00	95
Od 31 – 90 dnů	184 724,00	62
Nad 91 dnů	316 325,71	32

Dluhy nad 20 000 Kč a postupy v jejich řešení

město/Svibice	Dluh Kč	Řešení dluhu (DP – družstevní podíl)
Svibice	33 936,00	upomínky, předžalobní výzva – uhrazeno
Svibice	22 232,00	upomínky, výstraha před vyloučením, převod DP – uhrazeno
město	46 297,00	upomínky, předžalobní výzva, výstraha před vyloučením, převod DP – uhrazeno
město	21 095,78	vlastník, insolvence, dražba – prodej bytu, splácí
Svibice	26 254,82	insolvenční řízení ukončeno po 5 letech – odpis pohledávky představenstvo
Svibice	112 730,00	platební rozkazy, exekuce – srážky z důchodu, návrh na výkon vyklizení bytu – v řízení
Svibice	31 385,00	upomínky, předžalobní výzva, platební rozkaz, výstraha před vyloučením – v řízení
Svibice	102 321,00	platební rozkazy, exekuce – srážky z důchodu, návrh na výkon vyklizení – v řízení
město	41 937,00	soudní vyklizení, Ex. úřad Č.T. vymáhá dlužnou částku
Svibice	34 717,62	insolvence – splátky
Svibice	21 100,00	upomínky, předžalobní výzva – uhrazeno
Svibice	20 052,00	upomínky – uhrazeno
Svibice	23 044,00	upomínky, převod DP – uhrazeno
město	32 737,00	upomínky, platební rozkaz, výstraha před vyloučením – v řízení
město	24 820,00	upomínky, návrh na výkon vyklizení – v řízení
Svibice	22 224,00	dědictví – v řízení
Svibice	21 353,00	upomínky, předžalobní výzva – v řízení

Na nákladech řízení a úrocích z prodlení byla naúčtována v průběhu roku 2017 nájemcům částka ve výši 167 655,27 Kč. Bylo vystaveno celkem 498 upomínek na dlužnou částku včetně úroků z prodlení s příslušenstvím. Z celkového počtu upomenutých nezaplatilo ke konci roku 62 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 2017 schváleno představenstvem 7 výstrah před vyloučením z družstva. Po převzetí výstrah zaplatilo celkem 5 členů-nájemců.

Dále byly představenstvem schváleny 2 výstrahy před vyloučením z důvodu opakovaného porušení povinností člena-nájemce, zejména porušením Domovního řádu.

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 podala dotyčná osoba námitky ke shromáždění delegátů.

Počet uzavřených dohod o uznání dluhu (o splátkách) v roce 2017

Období	Počet dohod
Rok 2017	9

V průběhu roku 2017 bylo řádně splaceno 10 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 9 případů.

Přehled soudních sporů podaných u soudu před rokem 2017 – ukončených v 2017 či dále pokračujících v řízení

město/Svibice	Řešení (pl. r. – platební rozkaz)
město	pl. r., vymáhá Ex. úřad Český Těšín
město	pl. r., vymáhá Ex. úřad Český Těšín
město	pl. r., náhrada škody, rozsudek – v řízení
Svibice	pl. r., rozsudek, exekuce – srážkou z důchodu
město	žaloba o vyklizení bytu (po vyloučení z družstva) – v řízení
Svibice	žaloba o vyklizení bytu (výpověď z nájmu bytu) – v řízení
Svibice	pl. r., převod DP – uhrazeno
město	nahrzení souhlasu (nájem bytu po soudním vyklizení bytu) – soudem zastaveno, odvolání ze strany družstva o nepřiznané náklady řízení za pr. zastoupení, náklady řízení uznány – ukončeno

A dále

SVJ Havlíčkova, Bezručova	pl. r. ze strany SVJ-PO (úroky z prodlení) – družstvem uhrazeno – ukončeno
---------------------------	--

V roce 2017 byl definitivně ukončen spor mezi družstvem a SV Český Těšín, Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1645/9; usnesením představenstva 59/9/2017 bylo rozhodnuto o vypořádání celkových nákladů, které představují tento prohraný soudní spor (424 906,26 Kč), což se promítlo do HV střediska správa za rok 2017. Popis vývoje kauzy je předmětem samostatného dokumentu (shromáždění delegátů v 5/2018).

Přehled soudních sporů zahájených v roce 2017 – ukončených v 2017 či dále pokračujících v řízení

město/Svibice	Řešení (pl. r. – platební rozkaz; DP – družstevní podíl)
Svibice	žaloba o vyklizení – v řízení
Svibice	pl.r. – uhrazeno
Svibice	pl. r., exekuce – srážkou z důchodu – v řízení
Svibice	pl. r., exekuce – srážkou z důchodu – v řízení
Svibice	pl. r. – uhrazeno
město	pl.r. – v řízení
Svibice	návrh na výkon vyklizení – v řízení
Svibice	exekuce – návrh na srážku z důchodu – v řízení
Svibice	exekuce – návrh na srážku z důchodu – v řízení
Svibice	exekuce – návrh na srážku ze mzdy – zastaveno, uhrazeno
Svibice	exekuce – návrh na srážku ze mzdy – zastaveno soudem

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 2017	Počet
Veškeré případy řešené soudně	20
Platební rozkazy (vymáhání dlužné částky v celkové výši 201 815,00 Kč)	10
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 (exekuce – srážky z důchodu, ze mzdy; odvol. proti vyloučení, vyklizení)	7

Při převodech družstevního podílu došlo k úhradě celkem 201 310,00 Kč dlužného nájemného a neuhrazených služeb, a to v 15 případech. V roce 2017 byl počet řešení dluhů tímto způsobem stejný jako v roce 2016.

Celková částka dlužného nájemného k 31. 12. 2017 se snížila oproti roku 2016 o 89 922,23 Kč, celkové pohledávky z titulu dlužného nájemného k uvedenému datu činí 988 818,71 Kč, snížil se rovněž celkový počet dlužníků, a to o 15 osob (viz 1. tabulka této kapitoly).

V roce 2017 se taktéž snížil 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 2017, vč. informace o pronajímání NP

6.1. Informace bytového úseku

Stavební bytové družstvo Těšíňan v průběhu roku 2017 vykonávalo správu pro celkem 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. 2017 celkem 3526 bytových jednotek a 46 garáží (*stav po odečtení aktuálně převáděných jednotek*), a to včetně 3 bytových jednotek v domě Havlíčkova 7, 9 Bezručova 22, pro které správu vykonává jiný subjekt.

Na konci roku 2017 byly vložением smluv do katastru nemovitostí převedeny 2 bytové jednotky do vlastnictví členů družstva.

Za období roku 2017 bylo uskutečněno celkem 145 převodů družstevního podílu, z tohoto počtu 112 na cizí osobu a 33 převodů družstevního podílu na přímého rodinného příslušníka. V průběhu roku 2017 bylo schváleno družstvem 128 dohod o přenechání družstevního bytu nebo jeho části do podnájmu. Ke konci roku družstvo evidovalo celkem 343 trvajících podnájmu.

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

V roce 2017 byly schváleny a provedeny 2 výměny bytů mezi členy družstva.

Na základě udělené výpovědi z nájmu bytu představenstvem družstva v předešlých letech zůstává v evidenci i po 31. 12. 2017 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. 2017 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, 1 nečlen, který byl vyloučen 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 pořadníku zájemců o přidělení družstevního bytu.

V průběhu roku byla představenstvem družstva projednána a schválena 1 žádost o přidělení uvolněného bytu. Jednalo se o byt uvolněný po vyloučeném členovi. V souvislosti s tímto byl přijat nový člen družstva.

Představenstvo projednalo a schválilo 1 případ vyloučení z řad členů družstva z důvodu opakovaného porušení povinností člena družstva (porušování domovního řádu). Proti tomuto rozhodnutí o vyloučení podal člen námítky ke shromáždění delegátů.

Na základě ukončených dědických řízení vzalo představenstvo družstva na vědomí 36 přechodů družstevního podílu s právem nájmu na dědice a 8 případů změny členství z důvodu majetkového vypořádání po rozvodu manželství či na základě úpravy společného jmění manželů.

V průběhu roku 2017 bylo poskytnuto 175 součinností exekutorským úřadům na stávající členy družstva i na ty, kteří v našich družstevních bytech již v 2017 nebydleli a nebyli členy, nebo i na ty, kteří nikdy členy našeho družstva nebyli. V roce 2017 byly družstvu exekutorskými úřady

doručeny 4 exekuční příkazy 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 2017 bylo vedeno v evidenci 27 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 2017 představenstvo schválilo nebo vzalo na vědomí:

- změnu výše nájmu prostor sloužících podnikání od 1. 4. 2017 na 865 Kč/m²/rok (prodejny, kanceláře) a 790 Kč/m²/rok (sklady a ostatní místnosti),
- sjednání dodatků ke smlouvám s 10 nájemci PSP – změna výše nájemného od 1. 4. 2017 (uplatnění inflační doložky),
- skončení nájmu PSP na ul. Okružní 30 dnem 31. 1. 2017, následně byla provedena změna účelu užívání zpět na společné prostory,
- přenechání části PSP na ul. Čáslavské 10 do podnájmu na dobu určitou,
- sjednání dodatku ke smlouvě na ul. Střelníční 9 – změna výše nájemného od 1. 7. 2017 (úprava měsíčních úhrad za služby).

K 31. 12. 2017 bylo v SBD Těšíňan pronajato celkem 10 prostor sloužících podnikání.

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

S ohledem na vyšší inflace spotřebitelských cen za předchozí rok byly od 1. 4. 2017 upraveny výše nájmu o 0,7 %.

V průběhu roku 2017 byla jedna smlouva skončena výpovědí ze strany nájemce T-Mobile Czech Republic a. s. z důvodu deinstalace základnové stanice (Hrabinská 46). I společnost Vodafone Czech Republic a. s. redukovala své vysílací sítě, z toho důvodu bylo přistoupeno ke snížení nájmu a zároveň prodloužení doby trvání smluv do roku 2030 (Čáslavská 10, Hrabinská 48).

K 31. 12. 2017 bylo v SBD Těšíňan celkem 14 NP pronajatých za účelem provozování základnové stanice radiotelefonní sítě nebo telekomunikačního zařízení. Rovněž Rámcové smluvy o nájmu části nebytových prostorů, a to 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 2017 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 3 nové souhlasy s umístěním sídla firmy v bytě na dobu určitou (souhlas opravňuje pouze k přijímání korespondence firmy, nikoliv k fyzickému podnikání v bytě). Byly skončeny 4 souhlasy s umístěním sídla firmy a jeden souhlas s umístěním sídla spolku v bytě.

K 31. 12. 2017 bylo evidováno celkem 19 platných souhlasů s umístěním sídla firmy a 7 souhlasů s umístěním sídla spolku v bytech SBD Těšíňan.

7. Zpráva technického úseku za r. 2017

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 charakteru 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 (panelových i zděných) prováděny v roce 2017.

Z pohledu investic byl rok 2017 opět rokem, ve kterém byly realizovány investiční akce v omezeném počtu a menšího rozsahu (např.: montáž průchozích výtahů, instalace kamerových systémů, rekonstrukce elektroinstalace, elektronické přístupové/zvonkové systémy...).

Počet komplexně revitalizovaných domů se v porovnání s předchozím rokem v zásadě nezměnil a ke konci roku 2017 bylo komplexně revitalizováno cca 82 % družstevních vchodů a několik dalších domů bylo revitalizováno částečně. Tato skutečnost dokumentuje již několik let přetrvávající stavební útlum.

Pozitivní v tomto směru je, že se po několika letech vyjednávání podařilo, aby se 3 další samosprávy rozhodly realizovat zateplení a dokončit tak zahájený proces realizace energeticky úsporných opatření. Pro dotčené domy se koncem roku úspěšně podařilo podat žádosti o dotace – **dotační program IROP, výzva č. 37 ENERGETICKÉ ÚSPORY V BYTOVÝCH DOMECH II:**

- Zateplení fasády a podhledu stropu suterénu – bytový dům U Mlékárny 1367/1, 1368/2 (očekávaná dotace 40 % ze způsobilých výdajů, tj. cca 1 443 tis. Kč);
- 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).

Pro potencionální zájemce o zateplení: byla vyhlášena 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, nezbývá daným samosprávám, než zateplení, jehož nutnost a potřebnost jednak každoročně potvrzují výsledky z vyúčtování nákladů na teplo na vytápění, ale i výskyty plísni 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 (očekávaná dotace 50 % ze způsobilých výdajů, tj. cca 3 310 tis. Kč).



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 2017 bylo stále 8 projektů ve fázi 5letého období udržitelnosti projektu, z toho pro 4 bylo sledované 5leté období ukončeno právě v roce 2017. V souvislosti se zapojením družstva do tohoto programu zajišťovali technici podklady pro „Hlášení o udržitelnosti projektu“ pro dané projekty.

Zaměstnanci technického úseku dále prováděli technické kontroly bytů při převodech družstevních podílů a výměnách bytů. Průběžně prováděli změny v pasportizaci bytů při povolených přestavbách a úpravách v bytech, rovněž 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.

8. Rozbor pojištění majetku SBD Těšíňan za r. 2017

Majetek SBD Těšíňan byl v roce 2017 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

	2015	2016	2017
pojistné po odečtení množstevní slevy	863 180 Kč	863 180 Kč	862 937 Kč
bonifikace	0 Kč	0 Kč	*
sleva za počet družstev	86 318 Kč	86 318 Kč	*
mimořádná bonifikace SČMBD	51 790 Kč	51 790 Kč	51 790 Kč
<i>počet pojistných událostí (PU)</i>			
- živelní pojištění	12	4	30
- odcizení	3	1	0
- vandalismus	24	16	15
- pojištění skel	9	6	4
- odpovědnost	12	22	0
- stroje	1	0	1
celkem PU	61	49	50
Kooperativa zaplatila SBD	1 024 501 Kč	341 889 Kč	215 743 Kč
Kooperativa zaplatila poškozeným	127 476 Kč	147 729 Kč	104 289 Kč

* bude vyúčtováno v průběhu roku 2018

V roce 2017 byly šetřeny jen „malé“ pojistné události s výší pojistného plnění max. 25 000 Kč. Byla využita nová možnost řešit náhradu škody ze zatečení a vytopení v bytech nájemců ze živelního pojištění, nikoliv z pojištění odpovědnosti za újmu.

9. Návrh usnesení SD o vypořádání HV za rok 2017

SD schvaluje

Roční účetní závěrku SBD Těšíňan za rok 2017 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. 2017 (-376 019,32 Kč; v nákladech 424 906,26 Kč – prohraný soudní spor SV Český Těšín, Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1645/9 proti SBD Těšíňan) byla v souladu s čl. 92 stanov kryta nedělitelným fondem.
- 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