

## INFORMACE PRO SA/SVJ

### MATERIÁLY (KAŽDOROČNĚ ZASÍLANÉ DELEGÁTŮM SD)

### SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA KRUŠNOHOR

**(materiály nelze v současnosti projednat ve SD, proto jsou  
rozeslány na vědomí všem předsedům SA/SVJ)**

#### **OBSAH:**

- Kontrola plnění usnesení ze shromáždění delegátů 06/2019 (3)
- Zpráva o přezkoumání ISŘJE za období 06/2019–05/2020 (12)
- Zpráva představenstva SBDK o činnosti za období od 06/2019 do 06/2020 (8)
- Zpráva o plnění hlavních úkolů a cílů SBDK 06/2019–06/2020 (7)
- Výroční zpráva o hospodaření SBDK za rok 2019 včetně Zprávy nezávislého auditora pro členy družstva a představenstvo (40)
- Přehled hospodářských výsledků SBDK za rok 2019 (1)
- Návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2019 (1)
- Zpráva o činnosti SMM, SL, S. Me a S.cz za období 06/2019 – 06/2020 (1)

(celkem 73+1 strana)

Podklady jsou umístěny na „úřední desce“ na [www.sbdkrusnohor.cz](http://www.sbdkrusnohor.cz)  
a ve vestibulu budovy správy družstva v Mostě, tř. Čsl. Armády 1766

**Kontrola plnění**  
**usnesení Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Krušnohor**  
**ze dne 20.6.2019**

**D. Shromáždění delegátů uložilo:**

**I.) Představenstvu družstva:**

1. Projednat průběh Shromáždění delegátů 06/2019 a zajistit předání ověřeného zkráceného Zápisu ze Shromáždění delegátů a předsedům SA a SVJ. T: 31.8.2019

**Splněno.**

- všem delegátům a předsedům SA a SVJ byl zaslán ověřený zkrácený zápis ze SD dne 2. 7. 2019,
  - představenstvo se závěry SD 06/2020 průběžně zabývalo a využívalo je dále pro svoji práci.
2. Vyhotovit zápis z jednání Shromáždění delegátů 06/2019 a vyvěsit usnesení z jednání na úřední desku družstva na webových stránkách a ve vstupní hale. T: 4.7.2019

**Splněno.**

- usnesení bylo vyvěšeno na úřední desku družstva na webových stránkách a ve vstupní hale dne 25. 6. 2019.
3. Dále úzce spolupracovat se severočeskou Radou bytových družstev a SČMBD na řešení a prosazování družstevních zájmů v regionu i v ČR. T: průběžně

**Plněno průběžně.**

- spolupráce SBD Krušnohor s Radou bytových družstev severočeské oblasti (RBD SČO) a SČMBD se naplňuje v oblasti poradenství a účasti zaměstnanců správy družstva na školeních, seminářích a konzultačních dnech pořádaných RBD SČO a SČMBD,
  - ředitel družstva je předsedou Rady bytových družstev severočeského regionu a členem představenstva SČMBD, je rovněž členem mediální a vzdělávací komise SČMBD,
  - účastí ředitele družstva ve zmíněných orgánech je SBD Krušnohor prezentováno jak v severočeském regionu, tak i na úrovni České republiky,
  - družstevní zájmy v regionu se daří prosazovat podporou a ve spolupráci se Sdružením Mostečané Mostu, Sdružením Litvínováci a Sdružením Severočesí. Meziboří,
  - mimo region úspěšně prezentujeme naše družstevní zkušenosti prostřednictvím médií. Zvláště platným reprezentantem našeho družstva je Zpravodaj Krušnohor, který je hodnocen jako nejlepší v ČR. Družstvo je nositelem požadovaných změn v legislativě k bydlení, které projednává s nejvyššími politiky a zástupci nejvyšších státních institucí ČR. Družstvo úzce spolupracuje při návrzích a přípravě legislativy k bydlení.
4. Zpracovat a projednat plán hospodaření dle jednotlivých středisek na rok 2020. T: 01/2020

**Splněno.**

- plán hospodaření dle jednotlivých středisek na rok 2020 byl projednáván na zasedáních ekonomické komise a předložen řediteli správy družstva dne 26.11.2019.

5. Trvale sledovat a uplatňovat legislativní změny do činnosti družstva a SVJ.

T: trvalý

**Splněno.**

Průběžně je sledován vývoj legislativy týkající se bydlení, nová legislativa je postupně zaváděna do jednotlivých procesů správy družstva a SVJ. V současné době je prvořadým úkolem dořešit právně pokus o násilné převzetí družstva. Družstvo je iniciátorem legislativních změn v oblasti bydlení projednávaných vládou ČR.

6. Dbát na uplatňování pravidel a postupů certifikovaného systému řízení jakosti dle ISO 9001 a environmentu dle ISO 14001 v činnosti družstva. Úspěšně absolvovat druhý dozorový audit. Získat certifikaci dle normy ISO 27001.

T: 05/2020

**Splněno.**

- interní audity byly provedeny dle plánu s výsledkem A – způsobilý,
- druhý dozorový audit proběhl úspěšně 30.7.2019 – 31.7.2019,
- souběžně proběhl úspěšně i recertifikační audit certifikace dle normy ISO 27001,
- průběžně byly schvalovány změny a úpravy dokumentů ISO v souladu s potřebami družstva.

7. Věnovat trvale pozornost vymáhání dluhů na nájemném a příspěvcích vlastníků a řešit systém vymáhání. Udržet stav, kdy nebudou růst dluhy a pokud možno je snižovat.

T: 05/2020

**Splněno.**

Podářilo se zastavit nárůst výše dluhů na nájemném/příspěvku vlastníka z bytů SA/SVJ včetně služeb bydlících. Počet dlužníků k 02/2020 se oproti stavu k 02/2019 snížil o 117 dlužníků (tj. o 5,94 %), celkové dluhy se snížily o 29 tis. Kč (tj. o 0,10 %). Hodnocení je provedeno před vyúčtováním zálohových plateb, po kterém dochází ještě k započtení přeplatek proti dluhům.

8. Zajišťovat další možnosti financování oprav a rekonstrukcí domů. Zajistit úvěry ve výši nejméně 40 miliónů korun.

T: 05/2020

**Splněno.**

Pro SA byly zajištěny úvěry za 32,367 miliónů korun a pro SVJ za 35,981 miliónů korun.

9. Dále propagovat CIS jako moderní systém umožňující zkvalitnění bydlení a realizovat jej v souladu s pravidly družstva.

T: 05/2020

**Plněno průběžně.**

Pravidelná propagace probíhá ve zpravodaji Krušnohor a na poradách předsedů SA/SVJ.

10. Realizovat dlouhodobý Program úspor tepla. Zateplit objekty, vyměnit okna včetně zasklení lodžií, zateplit střechy, zateplit vstupy a suterény za celkem 30 miliónů Kč. Prověřovat možnosti vytápění alternativními zdroji tepla a případně tyto alternativní zdroje realizovat.

T: 05/2020

**Splněno**

Celkem bylo provedeno prací za 43,3 miliónu Kč.

- výměna oken včetně MIV a zasklení lodžií samostatně 2 milióny korun
- zateplení vstupů a suterénů 10 miliónů korun
- zateplení fasád objektů 11 miliónů korun
- zateplení střech 4 milióny korun
- kompletní úpravy vchodů 16,3 miliónu korun

Jednání se společností Severočeská teplárenská a. s., dodávající teplo v Mostě, o dvousložkové ceně tepla, se zdála být ukončena. Naprostá neserióznost této společnosti však vedla k tomu, že dohody byly zástupci SETEP zpochybněny tak, že údajně vůbec neproběhly. Společnost začala v regionu vyvíjet nepřátelské činnosti vůči družstvu (koupila konkurenčního správce bytového fondu a nabízí správu v domech spravovaných družstvem, manažer SETEP je přímo účasten v pokusu o násilné převzetí družstva apod.) Jednání probíhají na úrovni právníků. Družstvo nadále prověřuje možnosti vytápění domů, které mají dodávky tepla z technických důvodů drahé a domů, které o to požádaly, alternativními způsoby.

11. Zabezpečovat podporu SBD Krušnohor nezávislému občanskému spolku Sdružení Mostčané Mostu ve městě Most, spolku Litvínováci v Litvínově a Severočechům. Meziboří ve městě Meziboří. Přenášet požadavky družstevníků do řešení problematiky na úrovni jmenovaných měst a prostřednictvím hnutí Severočeši.cz na úrovni Ústeckého kraje. T: trvalý

**Plněno průběžně.**

- naši zastupitelé přenášejí do zastupitelstev měst Mostu a Litvínova případné náměty a požadavky družstevníků, na Meziboří tak činí zástupci Severočechů. Meziboří,
- družstvo pravidelně informuje družstevníky o práci SMM, Sdružení Litvínováci, Sdružení Severočeši. Meziboří a hnutí Severočeši.cz ve zpravodaji, předsedy SA a SVJ na jejich poradách apod.,
- družstvo poskytuje zázemí pro pracovní schůzky SMM a S.cz, pravidelné poslanecké dny, valnou hromadu sdružení apod., družstvo poskytlo sídlo na správě družstva atd.,
- v měsíčníku Zpravodaj Krušnohor je vyčleněn prostor pro prezentaci sdružení a hnutí,
- Severočeši.cz mají senátora Jaroslava Doubravu,
- SMM má 8 křesel ve 45 členném zastupitelstvu města Mostu a je v opozici. V Litvínově má hnutí Litvínováci 1 zastupitele ve vládoucí koalici a v Meziboří nemají Severočeši Meziboří zastupitele, mají však zástupce v komisích města.

II.) Kontrolní komisi družstva:

1. Zpracovat podrobný plán kontrol kontrolní komise na roky 2019-2020. T: 08/2019

**Nesplněno.**

- plán nebyl schválen na zasedání KK z důvodu výmazu KK z rejstříku.

V Mostě dne 29.5.2020

Ryba František  
ředitel správy družstva



**Zpráva o přezkoumání  
integrovaného systému řízení  
za období 06/2019 – 05/2020**

---

### **1. Výsledky interních a externích auditů**

Interní audity byly provedeny dle plánu, IA – 01/2019, IA – 02/2019, IA – 03/2019, IA – 04/2019, IA – 05/2019, IA – 01/2020, s výsledkem A – způsobilý. Audity od 03/2019 jsou již prováděny dle nově zavedeného systému managementu bezpečnosti informací. Interním auditem 03/2019 byla ověřena funkčnost zavedení. Identifikovaná zjištění byla bez prodlení napravena tak, aby do přezkoumání vedením bylo vše již bez neshod. V roce 2019 byl proveden 2. dozorový audit a recertifikační audit T-Certu.

### **2. Vhodnost politik a potřeba jejich změn**

Politika je vhodná. Není potřeba změny politiky. Nově stanovená bezpečnostní politika byla schválena ředitelem správy družstva.

### **3. Environmentální profil (výkonnost EMS, úroveň činností, chování) družstva**

Družstvo plní environmentální aspekty, pravidelně je monitoruje a řeší. Většina činností je zajišťována smluvně (dodavatelsky). V roce 2019 bylo vyprodukováno a odvezeno celkem 4,903 t odpadu, což je o 0,433 t méně oproti roku 2018. V případě nebezpečného odpadu nebylo vyprodukováno žádné množství, čímž nedošlo k překročení limitu 100 kg a nevznikla povinnost zaslat roční hlášení na Magistrát města Mostu. V ostatních případech (nejsme původce) bylo odvezeno za rok 2019 celkem 37,195 t odpadu (oproti roku 2018 o 12,17 t více). Celkem pro porovnání bylo v roce 2019 vyprodukováno proti roku 2018 více odpadu o 11,737 t.

### **4. Rozsah plnění cílů ISŘ**

- a) **Projednání SD 06/2019** - Splněno v termínu.
- b) **Úřední deska** – splněno v termínu. Usnesení z jednání SD 06/2019 zveřejněno na webových stránkách a ve vstupní hale dne 25.6.2019.
- c) **Spolupráce s Radou bytových družstev a SČMBD** – Splněno (probíhá úzká spolupráce se severočeskou Radou bytových družstev severočeské oblasti (RBD SČO a SČMBD).
- d) **Plán hospodaření středisek** – Splněno v termínu. Plán na rok 2020 byl projednán na zasedání ekonomické komise a schválen ředitelem správy družstva dne 26.11.2019.
- e) **Legislativa** – Splněno (trvale sledovány změny). Nová legislativa je postupně zaváděna do jednotlivých procesů správy družstva a SVJ. Byl splněn úkol získání certifikace a zavedení principů ISO 27001 a tím je současně řešeno i GDPR. Družstvo je iniciátorem legislativních změn v oblasti bydlení projednávaných vládou ČR.
- f) **ISO 9001, ISO 14001** – ve dnech 30.7.2019 - 31.7.2019 proběhl úspěšně 2. dozorový audit. Souběžně proběhl audit recertifikační – nově ISO 27001. Došlo k zavedení ISŘ certifikace dle normy ISO 27001, zavedení klíčového hospodářství, zmapování všech dveří, zpracování identifikace, přidělování a evidence klíčů a jimi otevíraných dveří. Zpracováno, ověřeno:
  - Zajištění systému omezení provozu výtahu do suterénu pouze s čipem, upraven ovládací SW ve výtahu – zajištěno, ověřeno.
  - Zavedení čipového systému v prostoru určeném pro předsedy SA a SV v budově správy – zavedeno, ověřeno.
  - Osazení bezpečnostních prvků.
  - Osazení serverovny a prostorů spisoven požárními detektory a napojení na EPS – probíhá výběrové řízení na zhotovitele.

- Dveře serverovny a jednotlivých racků osadit snímači otevření dveří - v procesu přípravy a plánování.
- Zlepšení řízení fyzického přístupu a protipožárního zabezpečení (výměna spojovacích dveří s prostory mimo perimetr SBD za požární – spojovací dveře s prodejnou nápojů a spojovací dveře pro únikový východ pobočky Litvínov), v procesu přípravy a plánování.

ISMS byl postupně zaváděn dle plánu projektu. Zavedení bylo ukončeno interním auditem 03/2019. Identifikované nálezy byly napraveny a opatření, která nebyla možno realizovat, byla okamžitě dána do cílů. Systém je zaveden, funkční a byl ověřen auditem. Certifikační audit byl úspěšně proveden v červenci 2019.

- g) **Dluhy na nájemném (příspěvcích vlastníka)** - Podařilo se zastavit nárůst výše dluhů na nájemném/příspěvku vlastníka z bytů SA/SVJ včetně služeb bydlících. Počet dlužníků k 02/2020 se oproti stavu k 02/2019 snížil o 117 dlužníků (tj. o 5,94 %), celkové dluhy se snížily o 29 tis. Kč (tj. o 0,10 %). Hodnocení je provedeno před vyúčtováním zálohových plateb, po kterém dochází ještě k započtení přeplatků proti dluhům.
- h) **Financování oprav domů** – Splněno. Pro SA byly zajištěny úvěry za 32,367 milionů korun a pro SVJ za 35,981 milionů korun.
- i) **Centrální informační systém** – Plněno průběžně.  
Pravidelná propagace probíhá ve zpravodaji Krušnohor a na poradách předsedů SA/SVJ.
- j) **Program úspor tepla** – Splněno v součtu jednotlivých položek. Pokračovalo se v provádění rekonstrukčních prací na domech, jejichž součástí byly práce z programu úspor tepla. Celkem bylo provedeno prací za 43,3 miliónu Kč.
- výměna oken včetně MIV a zasklení lodžii samostatně 2 milióny korun
  - zateplení vstupů a suterénů 10 miliónů korun
  - zateplení fasád objektů 11 miliónů korun
  - zateplení střech 4 milióny korun
  - kompletní úpravy vchodů 16,3 miliónu korun
- Jednání se společností Severočeská teplotárská a. s., dodávající teplo v Mostě, o dvousložkové ceně tepla, se zdála být ukončena. Naprostá neseřídnost této společnosti však vedla k tomu, že dohody byly zástupci SETEP zpočtybněny tak, že údajně vůbec neproběhly. Společnost začala v regionu vyvíjet nepřátelské činnosti vůči družstvu (koupila konkurenčního správce bytového fondu a nabízí správu v domech spravovaných družstvem, manažer SETEP je přímo účasten v pokusu o násilné převzetí družstva apod.) Jednání probíhají na úrovni právníků. Družstvo nadále prověřuje možnosti vytápění domů, které mají dodávky tepla z technických důvodů drahé a domů, které o to požádaly, alternativními způsoby. Zadalo první projekty.
- k) **Spolupráce se Sdružením Mostečané Mostu a S.CZ** – Naplňováno průběžně.
- Naši zastupitelé přenášejí do zastupitelstev měst Mostu, Litvínova případné náměty a požadavky družstevníků, na Meziboří tak činí zástupci Severočeňů. Meziboří,
  - družstvo pravidelně informuje družstevníky o práci SMM, Sdružení Litvínováci, Sdružení Severočeši. Meziboří a hnutí Severočeši.cz ve zpravodaji, předsedy SA a SVJ na jejich poradách apod.,
  - družstvo poskytuje zázemí pro pracovní schůzky SMM a S.cz, pravidelné poslanecké dny, valnou hromadu sdružení apod., družstvo poskytlo sídlo na správě družstva atd.,

- v měsíčníku Zpravodaj Krušnohor je vyčleněn prostor pro prezentaci sdružení a hnutí,
  - Severočeši.cz mají senátora Jaroslava Doubravu, SMM má 8 křesel ve 45členném zastupitelstvu města Mostu a je v opozici. V Litvínově má hnutí Litvínováci 1 zastupitele ve vládnoucí koalici a v Meziboří nemají Severočeši Meziboří zastupitele, mají však zástupce v komisích města.
- 1) **Vnitrodružstevní legislativa** – Splněno. Průběžně je sledován vývoj legislativy týkající se bydlení, nová legislativa je postupně zaváděna do jednotlivých procesů správy družstva a SVJ. V současné době je prvořadým úkolem dořešit právně pokus o násilné převzetí družstva. Družstvo je iniciátorem legislativních změn v oblasti bydlení projednávaných vládou ČR.

### 5. Zpětná vazba od zákazníka a relevantních zainteresovaných stran

Zainteresované strany identifikované v rámci Registru procesů, zainteresovaných stran, rizik a příležitostí jsou hodnoceny podle příslušnosti k procesům. Zpětná vazba od zákazníků je monitorována prostřednictvím delegátů družstva (známka 1 – spokojenost), předsedů SA, SVJ (známka 1 – spokojenost) nebo přímo od konkrétních zákazníků (známka 1 – spokojenost).

### 6. Výkonnost externích poskytovatelů

Dodavatelé běžné údržby byli hodnoceni předsedy samospráv a domovních výborů společenství vlastníků jednotek stejně jako v minulých obdobích průměrem známek mezi 1 (spokojenost) a 2 (menší nespokojenost). Dispečinkem a vedoucí technického úseku bylo celkově pět firem hodnoceno známkou 1 a dvě firmy známkou 2, nemusela proto být provedena žádná opatření. Hodnocení z důvodu epidemiologické situace se zástupci firem projednána nebyla.

Dodavatelé stavebních prací byli předsedy samospráv a domovních výborů společenství vlastníků jednotek hodnoceni známkou 1.

V rámci hodnocení firem dle jednotlivých kritérií (plnění termínů, kvalita, reklamace, vystupování, jednání dodavatele) jednotlivých stavebních akcí hodnotili investiční referenti pouze v jednom případě kritérium známkou 2, ve všech ostatních případech hodnotili známkou 1. Nemusela být tedy provedena žádná opatření.

Dodavatelé ostatní byli ohodnoceni většinou známkou 1. Pouze pět firem bylo hodnoceno známkou 2, tři firmy známkou 3, jedna známkou 4 a jedna známkou 5. V případě hodnocení firem známkou 3 a horší se jednalo ve všech případech o úklidové firmy. Také tato hodnocení z důvodu epidemiologické situace se zástupci firem projednána nebyla.

### 7. Hodnocení výkonnosti procesů, monitorování kvality poskytovaných služeb

Proces	Ukazatel výkonnosti	Hodnocení	Opatření
<b>Správa bytového a nebytového fondu</b>	úplnost dokladů, dodržování termínů	splněno	x
<b>Údržba, opravy, modernizace a rekonstrukce</b>	úplnost dokladů, dodržování termínů	splněno	x
<b>Služby v oblasti ekonomické</b>	úplnost dokladů, dodržování termínů	splněno	x
<b>Řízení lidských zdrojů</b>	obsazení všech pracovních pozic	splněno	x

<b>Řízení infrastruktury</b>	provoz bez mimořádných událostí	splněno	x
<b>Nákup a hodnocení dodavatelů</b>	vyřazení nevhodných dodavatelů z databáze	splněno	x
<b>Řízení dokumentovaných informací</b>	všechny dokumenty a záznamy jsou řízené	splněno	x
<b>Hodnocení spokojenosti zákazníka</b>	opatření ke zvyšování spokojenosti zákazníka	splněno	x
<b>Interní audit</b>	včasné odstranění všech identifikovaných neshod	splněno	x
<b>Hodnocení souladu</b>	trvalá shoda se závaznými požadavky	splněno	x
<b>Monitorování kvality služeb</b>	plnění plánu monitorování	splněno	x
<b>Řízení neshod</b>	neshody a reklamace jsou napraveny v nejkratší možné lhůtě	splněno	x
<b>Identifikace a řízení rizik</b>	rizika jsou odstraněna nebo minimalizována	splněno	x
<b>Analýza a zlepšování</b>	pravidelná analýza dat	splněno	x
<b>Plánování</b>	splnění plánů a cílů	splněno	x
<b>Přezkoumání ISŘ</b>	soulad s požadavky ISO 9001 / ISO 14001, čl. 9.3	splněno	x

#### **8. Změny interních a externích aspektů, Řízení rizik a příležitostí**

Bylo provedeno přezkoumání hodnocení kontextu organizace, dále byly zmapovány procesy, interní a externí aspekty, identifikace rizik a příležitostí vztahujících se k identifikovaným procesům – viz nově zpracovaný Registr procesů, zainteresovaných stran, rizik a příležitostí. Bylo aktualizováno hodnocení významu environmentálních aspektů (viz. Registr environmentálních aspektů) a provedeno hodnocení souladu se závaznými povinnostmi (viz. Registr závazných povinností a čl. 14 této zprávy). Po posouzení závažnosti rizik byly stanoveny priority pro následujícím období – viz. příloha této zprávy.

### **9. Výsledky posuzování rizik ISMS a stavu plánů ošetření rizika, přezkoumání PoA**

Byl zpracován registr aktiv v rámci celého SBD, následně bylo provedeno hodnocení rizik ISMS v registru ISMS. Výsledek hodnocení je v úrovni pouze nízké a střední. Nebylo vyhodnoceno žádné riziko v úrovni vysoké. Byla stanovena příslušná opatření a celý systém dokumentován v PoA – prohlášení o aplikovatelnosti, které bylo prověřeno m.j. interními audity.

### **10. Zpětná vazba na výkonnost bezpečnosti informací**

Systém ISMS byl zaveden dle plánu projektu. Byla provedena identifikace aktiv, hodnocení rizik a byla stanovena a zavedena příslušná opatření. Celý systém byl následně dokumentován v PoA. Na závěr projektu byl proveden interní audit, který m.j. prověřil provedené hodnocení rizik, přijatá opatření a PoA. Systém byl shledán zavedený a funkční.

### **11. Stav neshod, nápravných a preventivních opatření**

V roce 2019 bylo vystaveno osm opatření k nápravě a prevenci (ONP) - NPO - 01/2019, NPO - 02/2019, NPO - 03/2019, NPO - 04/2019, NPO - 05/2019, NPO - 06/2019, NPO - 07/2019, NPO - 08/2019 – všechna vyřešena ke spokojenosti podávajícího. V roce 2020 bylo vystaveno 7 opatření k nápravě a prevenci (ONP) – NPO – 1/2020, 2/2020, 3/2020, 4/2020, 5/2020, 6/2020 a 7/2020, která jsou v současné době v řešení

### **12. Následná opatření z předchozích přezkoumání vedením**

Bylo provedeno šest opatření k nápravě a prevenci (ONP) - NPO - 01/2019, NPO - 02/2019, NPO - 03/2019, NPO - 04/2019, NPO - 05/2019, NPO - 06/2019, která byla vyřešena ke spokojenosti stěžovatelů.

### **13. Změny, které by mohly ovlivnit integrovaný systém řízení**

Nebyly zaznamenány žádné změny, které by mohly ovlivnit integrovaný systém řízení. Pro zlepšení je tvořen a naplňován informacemi intranet. Postupně jsou formuláře označovány číselným kódem (oddělení a datum), tak jak jsou postupně dávány na intranet. Dochází ke slučování několika formulářů v jeden z důvodu efektivizace. Spousta formulářů je řešena v programu G5 Integri. Došlo k certifikaci nové normy ISO 27001.

### **14. Změněné okolnosti včetně vývoje právních a dalších požadavků, spojených s jejími environmentálními aspekty**

Nedošlo k žádným výrazným změnám, které by ovlivnily vhodnost systému environmentálního managementu (EMS). Shromážděním delegátů ze dne 12.6.2008 byl odsouhlasen prodej areálu garáží Pavel II v Litvínově, kde z hlediska environmentu působí družstvo největší handicap (bylo prodáno 161 garáží). Areál garáží Most II je hlídán kamerovým systémem.

### **15. Posouzení souladu se závaznými povinnostmi**

Všechny požadavky dle Registru závazných povinností jsou plněny s výjimkou kontroly kotlů a tepelných rozvodů dle zákona č. 406/2000 Sb. v platném znění a prováděcí vyhlášky č. 194/2013 Sb. Za zajištění nápravy v nejkratší možné lhůtě odpovídá požárně-bezpečnostní technik a energetik.

#### **16. Doporučení ke zlepšení s ohledem na závazek trvalého zlepšování**

Zlepšování je zajišťováno a realizováno. Dochází k stálým úpravám pro efektivnější práci v programu G5 Integri. Neustále dochází doplňování vylepšení a změn do programu Integri a informačního serveru. Stále jsou realizovány nové služby související s bydlením – informační server, rozšíření Zpravodaje Krušnohor, IPTV v rámci CIS, kamerový systém...

#### **17. Komunikace s vnějšími zainteresovanými stranami včetně stížností**

Komunikace probíhá jak na straně zákazníků, tak na straně dodavatelů.

#### **18. Náměty ke zlepšení efektivnosti systému**

- optimalizace dokumentace a záznamů
- rozšiřování intranetu
- vylepšit a zjednodušit obslužnost v nové verzi G5 Integri
- vylepšení informačního serveru o styk se zákazníkem a vyřizování základních požadavků elektronickou formou a automatizovaným zpracováním jednoduchých úkolů

##### **Zlepšování služeb**

- pokračovat v úsporách tepla
- rozšiřovat CIS
- IPTV
- rozšiřovat obsah údajů na informačním serveru
- zintenzivňovat vymáhání dluhů na nájemném
- kamerový systém
- rozšíření obsahu a informací ve Zpravodaji

#### **19. Zajištění zdrojů**

- pokračovat v obnově výpočetní techniky na správě
- v rámci spolupráce s G5 Integri s.r.o. ovlivňovat, rozšiřovat, zefektivňovat komplexní informační systém G5 Integri (program)
- v rámci spolupráce s G5 Integri s.r.o. ovlivňovat, rozšiřovat informační server



## Hodnocení kontextu organizace

	Silné stránky	Slabé stránky
<b>Vnější aspekty</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dominantní správa bytového fondu ve městě Most</li> <li>- Vstup do komunální politiky</li> <li>- Pozitivní vnímání značky – 50 let tradice</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nemožnost ochrany proti nekalé konkurenci</li> </ul>
<b>Vnitřní aspekty</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Široká správa bytového fondu</li> <li>- Finanční stabilita</li> <li>- Stamiliónové investice do oprav vlastního a spravovaného majetku</li> <li>- Moderní softwarové zázemí pro výkon správy</li> <li>- Flexibilita správy</li> <li>- Právní, ekonomické a technické zázemí SČMBD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vysoká zadluženost klientů</li> <li>- Vysoká fluktuace pracovníků</li> <li>- Nízký poplatek za správu domů</li> </ul>
<b>Zainteresované strany</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Management – zkušenost a výkonnost</li> <li>- Stavební technici – odbornost a zkušenost</li> <li>- Stabilizovaný okruh kvalitních firem na údržbu a opravy</li> <li>- Zajištění spolehlivého systému firem zajišťujících dispečink, havárie a drobné opravy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zaměstnanci – právní nezkušenost vzhledem ke složité legislativě o bydlení</li> <li>- Soudy, exekutoři a insolvenční správci – dlouhé termíny, neochota, porušování zákonných norem</li> </ul>
	<b>Příležitosti</b>	<b>Hrozby</b>
<b>Vnější aspekty</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Možnost rozšíření správy o malá BD a SVJ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Růst počtu zadlužených klientů</li> <li>- Konkurence na trhu</li> <li>- Nedostatek kvalitních pracovníků na trhu práce</li> </ul>
<b>Vnitřní aspekty</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zkvalitňování hardwarového a softwarového vybavení</li> <li>- Zjednodušování komunikace s klienty</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Počet pracovníků špatně zorientovaných v legislativě bydlení</li> <li>- Nízké platy závislé na výši poplatku za správu</li> </ul>



<b>Zainteresané strany</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klienti – udržení spokojnosti stálých dlouhodobých klientů</li> <li>- Firmy – vyžadování stabilní vysoké kvality práce a plnění termínů</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soudy, exekutoři a insolvenční správci</li> </ul>
----------------------------	---	--

### Hodnocení procesů

Proces	Riziko	Hodnocení rizika
Správa bytového a nebytového fondu	- zadluženost klientů	2
Údržba, opravy, modernizace a rekonstrukce	- nedostatečné příjmy z poplatků za správu domů	2
Služby v oblasti ekonomické	- nedostatečná orientace v související legislativě	2
Řídicí procesy	- komunikace se soudy, exekutory, insolvenčními správci	2
Podpůrné procesy	- nedostatek vhodných pracovníků na trhu práce	2

### Hodnocení rizik a příležitostí:

**Priorita 1** – rizika nebo příležitosti nejvyšší závažnosti, k nimž musí být navržena opatření nebo stanoveny cíle

**Priorita 2** – rizika a příležitosti střední závažnosti, která mohou být na základě rozhodnutí vedení družstva akceptována bez dalších opatření

**Priorita 3** – rizika a příležitosti nízké závažnosti, jejichž řešení je odloženo nebo se nepředpokládá

**Registr významných rizik a příležitostí**

Zdroj rizika / příležitosti	Popis rizika / příležitosti	Dopad	Opatření / cíl	Hodnocení efektivnosti
<b>Klienti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zadluženost částí klientů</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nedobytnost částí poplatků za správu bytového fondu</li> <li>- snížení příjmů SBD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- smluvní zajištění vymáhání dluhů</li> </ul>	
<b>Konkurence</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realitní společnosti nabízející také správu nemovitostí</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- odliv částí klientů ke konkurenci</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zatím bez opatření</li> </ul>	
<b>Legislativní předpisy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- smluvní zajištění právní služby není vyhovující</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- problémy v komunikaci se soudy, exekutory a insolvenčními správci</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zatím bez opatření</li> </ul>	

# Hlavní úkoly a cíle

## na období 06/2019 – 05/2020

### **Projednáání SD 06/2019**

Projednat průběh Shromáždění delegátů 06/2019 a zajistit předání ověřeného zkráceného Zápisu ze Shromáždění delegátům a předsedům SA a SV.

**T: 31.8.2019**

### **Úřední deska**

Vyhotovit zápis z jednání Shromáždění delegátů 06/2019 a vyvěsit usnesení z jednání na úřední desku družstva na webových stránkách a ve vstupní hale.

**T: 4.7.2019**

### **Spolupráce s Radou bytových družstev a SČMBD**

Dále úzce spolupracovat se severočeskou Radou bytových družstev a SČMBD na řešení a prosazování družstevních zájmů v regionu i v ČR.

**T: průběžně**

### **Plán hospodaření středisek**

Zpracovat a projednat plán hospodaření dle jednotlivých středisek na rok 2020.

**T: 01/2020**

### **Legislativa**

Trvale sledovat a uplatňovat legislativní změny do činnosti družstva a SVJ. **T: trvalý**

### **ISO 9001, 14001, 27001**

Dbát na uplatňování pravidel a postupů certifikovaného systému řízení jakosti dle ISO 9001 a environmentu dle ISO 14001 v činnosti družstva. Úspěšně absolvovat druhý dozorový audit. Získat certifikaci dle normy ISO 27001.

**T: 05/2020**

### **Dluhy na nájemném a příspěvcích vlastníka**

Věnovat trvale pozornost vymáhání dluhů na nájemném a příspěvcích vlastníků a řešit systém vymáhání. Udržet stav, kdy nebudou růst dluhy a pokud možno je snižovat.

**T: 05/2020**

### **Financování oprav domů**

Zajišťovat další možnosti financování oprav a rekonstrukcí domů. Zajistit úvěry ve výši nejméně 40 miliónů korun.

**T: 05/2020**

### **Centrální informační systém**

Dále propagovat CIS jako moderní systém umožňující zkvalitnění bydlení a realizovat jej v souladu s pravidly družstva.

**T: 05/2020**

### **Program úspor tepla**

Realizovat dlouhodobý Program úspor tepla. Zateplit objekty, vyměnit okna včetně zasklení lodžii, zateplit střechy, zateplit vstupy a suterény za celkem 30 miliónů Kč. Prověřovat možnosti vytápění alternativními zdroji tepla a případně tyto alternativní zdroje realizovat.

**T: 05/2020**

**Spolupráce se SMM, SL, S.Me, S.cz**

Zabezpečovat podporu SBD Krušnohor nezávislému občanskému spolku Sdružení Mostečané Mostu ve městě Most, spolku Litvínováci v Litvínově a Severočechům. Meziboří ve městě Meziboří. Přenášet požadavky družstevníků do řešení problematiky na úrovni jmenovaných měst a prostřednictvím hnutí Severočeši.cz na úrovni Ústeckého kraje.

**T: trvalý**

## **Zpráva představenstva Stavebního bytového družstva Krušnohor o činnosti za období od 06/2019 do 06/2020**

Zpráva hodnotí činnost představenstva družstva a jeho komisí za rok 2019 (06/2019-06/2020). Představenstvo je hodnoceno až do výmazu z rejstříku a poté je hodnocena činnost družstva.

Představenstvo družstva mělo v hodnoceném období od 27.5.2019 do 5.8.2019 celkem 6 řádných zasedání s průměrnou účastí 64,4%.

Stále zvanými hosty jednání byli předseda kontrolní komise Jiří Mertlík a vedoucí úseků – ekonomického Ing. Kateřina Kurková, technického Ing. Irena Čapková, inženýrské činnosti Hana Jánská a vnitřní kontroly, ŘJE Monika Kordíková. Představenstvo se zabývalo všemi oblastmi činnosti družstva. Zvláště programem úspor tepla, údržbou domů, investiční činností, řešením prodeje zbylých obsazených nájemních bytů, výběrovými řízeními, činností samospráv a společenství vlastníků, soudními spory, informacemi z jednání jednotlivých komisí představenstva, aktuální legislativou a navazujícími vnitrodružstevními předpisy, dluhy na nájemném a poplatcích za užívání bytu včetně jejich řešení, členskými záležitostmi, jednáním o dvojsložkové ceně tepla, bytovými a nebytovými záležitostmi a informacemi z hnutí Severočeši.cz, Sdružení Mostečané Mostu, Sdružení Litvínováci a Sdružení Severočeši. Meziboří. Pravidelným bodem byla aktualizace dokumentů vnitrodružstevní legislativy a organizačních opatření v rámci ISRJE v souladu s evropskými normami ISO 9001, ISO 14001 a ISO 27001.

Informace o činnosti představenstva byly průběžně zveřejňovány v družstevním Zpravodaji Krušnohor. Představenstvem byly projednávány zápisy z jednání kontrolní komise o provedených kontrolách. Po jejich vyhodnocení k nim byla přijímána potřebná opatření a vyvozovány příslušné závěry. Některé ze závěrů byly promítnuty i do vnitrodružstevní legislativy a organizačních opatření.

Od výmazu představenstva a kontrolní komise družstva v 08/2019 řídí družstvo ředitel správy družstva a právníci řeší nastalou situaci. Ředitel dále využívá práce poradenských skupin, zvláště pak odborných komisí. Práce družstva je tak kontinuální a družstevníci ani vlastníci v podstatě nepocítí žádná možná negativa probíhajícího stavu. Nepříjemně do práce správy družstva zasáhla pandemie. Družstvo, přestože muselo na několik týdnů zavřít a poté pozvolna rozvolňovalo možnost styku s klienty, dělalo vše pro to, aby byl plně zabezpečen chod. K tomu sloužil hlavně celý elektronický systém, který mohou klienti využívat, ale i další zvláštní opatření.

V uplynulém období se pravidelně scházely všechny pracovní komise představenstva, které se staly hlavními konzultanty správy a vedení družstva před schvalováním zásadních rozhodnutí.

### **TECHNICKÁ KOMISE**

(Ing. Roman Hokr, Ing. Irena Čapková, Hana Jánská)

V uplynulém období od shromáždění delegátů v červnu 2019 byly nadále technické činnosti související se správou SBD Krušnohor rozděleny podle svého obsahu mezi Technický úsek, vedený paní Ing. Čapkovou, a Úsek inženýrských činností řízený paní Jánskou.

Pracovníci Technického úseku tak soustavně zajišťují každodenní styk s bydlícími, kteří potřebují řešit nějaké technické problémy svého bydlení, kontrolují správnost faktur za provedené práce, vedou technickou dokumentaci domů, zajišťují společně se zákaznickým centrem opravy prováděné na základě rámcových smluv, případně vypomáhají při vyklízení nebo při exekucích bytů. Dozorují funkčnost systému drobné údržby a havarijních služeb a nastavují vylepšená organizační a technická pravidla. Takový systém práce garantuje bydlícím způsob kvalitního zajištění odstraňování havárií a drobné údržby za optimální náklady. Technický úsek stále také zajišťuje činnosti související s MTZ, BOZP, PO a environmentu prostřednictvím jednoho kmenového pracovníka.

Zaměstnanci úseku inženýrské činnosti tvoří v rámci správy družstva naší inženýrskou kancelář. Právě jejich činnost byla významně ovlivněna rozhodnutím soudu o výmazu členů představenstva v srpnu 2019, protože tak došlo k zásadnímu omezení dostupnosti finančních zdrojů pro provádění větších oprav či investičních akcí financovaných z bankovních úvěrů. Nedostupnost těchto zdrojů a nutnost financování akcí pouze z vlastních prostředků má za následek odkládání potřebných oprav či investic zejména u méně solventních SA a SVJ, které se bez cizích finančních zdrojů bohužel neobejdou. Pracovníci sice pořád zajišťují přípravu a realizaci investičních akcí včetně údržbářských činností většího rozsahu nebo nad rámec uzavřených rámcových smluv, ale musí přitom mnohem více zvažovat finanční možnosti jednotlivých domů. Náplní práce ÚIČ tak sice zůstává i příprava a organizování výběrových řízení, dohled nad samotným průběhem jednotlivých akcí nebo kontakt s orgány státní správy, ale i informační, technicko-osvětová a plánovací činnost směrem k jednotlivým domům.

V roce 2019 bylo připraveno, a následně realizováno 138 výběrových řízení v celkové hodnotě 77,144 miliónu korun. K účasti ve výběrových řízeních bylo vyzváno 76 firem, z nichž ve výběrových řízeních jich uspělo 25.

Technická komise se scházela dle potřeb a požadavků správy družstva, podle kterých se odvíjela i četnost jednotlivých zasedání. Členové komise se také nad rámec své původní činnosti scházeli v rámci hodnotící komise pro výběrová řízení, aby svým odborným názorem přispěli při výběru dodavatelů v jednotlivých výběrových řízeních. Řadoví zaměstnanci správy družstva se jednání komise účastnili v případě potřeby. Členové komise svou činností usnadňují práci vedení družstva v technické oblasti.

Naše dlouholeté motto o zajištění co nejkvalitnějších podmínek pro bydlení všech družstevníků a vlastníků bytů při vynaložení optimálního množství finančních prostředků je tak naplňováno.

### **KOMISE – TEPLA A TELEVIZE**

(Ing. Jiří Koranda, František Ryba, Ing. Roman Hokr, Lucie Libecajtová)

Komise pro zajišťování dodávek **tepla** se schází podle provozních potřeb ředitele SBDK. V roce 2019 komise pokračovala v jednáních k řešení problematiky nové tarifní soustavy navržené dodavatelem tepla, Severočeskou teplárenskou a.s. Jednání byla zahájena v roce 2015 a po celou dobu družstvo předkládalo zástupcům dodavatele argumenty, proč nelze v našem regionu na dvojsložkovou cenu přejít (mimo jiné je rozdíl v ceně GJ mezi jednotlivými objekty až 260(!) korun/GJ). Obě vyjednávací skupiny se dohodly, že vyúčtování za rok 2018 bude provedeno ve dvojsložce, ale dále se bude vyúčtovávat v jednosložce a bude se dále jednat. Na podzim 2019 však zástupci tuto dohodu zcela zapřeli. Navíc začal dodavatel tepla vyvíjet nepřátelské aktivity vůči družstvu (koupil konkurenčního správce bytového fondu a nabízí správu v domech spravovaných družstvem, manažer Severočeské teplárenské je přímo účasten v pokusu o násilné převzetí družstva apod.) Jednání probíhají na úrovni právníků.

Komise tepla se musí též do budoucna zabývat způsobem vytápění našich objektů. Za současného obchodního (ne)vztahu se Severočeskou teplárenskou to nebude snadné.

Evropská Unie má ve svých plánech European Green Deal snížení emise skleníkových plynů a odchod od fosilních paliv k obnovitelným zdrojům. Po malou přechodnou dobu bude asi vzat na milost klasický zemní plyn. EU předpokládá, že hlavními zdroji bude fotovoltaika, větrné elektrárny, energetická úložiště, přečerpávací elektrárny apod. Tento přechod od velké energetiky k decentralizované energetice, u nás nejspíš doplněné jádrem, pro nás družstevníky znamená zabývat se včas touto problematikou. SBDK tuto činnost již zahájilo, ale vzhledem k současné situaci je pozastavena. K rozumnému řešení nepřispívá ani postoj Severočeské teplárenské. Tak, jak je směřována Evropa a jde technický vývoj zdrojů, je rozumné se začít zabývat přechodem družstevních domů na vytápění pomocí elektrických tepelných čerpadel doplněných fotovoltaikou a malými větrnými turbínami. Na přechodnou dobu, než posílí energetické rozvody, možná částečně využít i zemní plyn.

Vzhledem k přístupu dodavatele tepla ke spolupráci s SBDK je nutné se zamýšlet nad problematikou alternativních dodávek tepla. Představenstvo sleduje nové instalace na panelových domech. Momentálně se stav vyvíjí tak, že východiskem pro bydlení v regionu bude přechod od CZT k vlastnímu vytápění. Družstvo zadalo projekty na první část objektů, které jsou na tom se spotřebou energií nejhůře.

Pro komisi pro rozvoj STA a TKR se ani v roce 2019 nic nezměnilo. Projednávala žádosti na doplnění stávajících televizních systémů o rozšíření o nové stanice, nebo stanice v nové HD kvalitě vysílání. Stále platí, že objektům, které mají zájem o vlastní televizní rozvod, komise doporučuje realizovat rozvod digitálního rozvodu DVB-T a satelitní mezifrekvence z družic. Komise se dále seznamuje s novými technologiemi, které umožní převod signálu DVB T2 a satelitní mezifrekvence na platformu IPTV televize pro volně šířitelné vysílání, které umožňuje i zpětné vysílání. Ceny této technologie rychle klesají. V roce 2019 přešla stávající STA z DVB-T na DVB-T2. SBD Krušnohor stále podporuje rozvoj společného projektu s firmou SOFTEX NCP na projektu CIS, jehož jednou částí je též provoz a nabídka IPTV televize.

### **EKONOMICKÁ KOMISE**

(Arnošt Ševčík, Ing. Jiří Koranda, Ing. Jiří Haifler, Ing. Antonín Šejstal, Ing. Kateřina Kurková, Ing. Ivo Paďourek)

Komise se scházela pravidelně a projednávala následující problematiku:

- ☐ konstrukce nájemného a příspěvků vlastníka pro rok 2020
- ☐ dlouhodobé posouzení vývoje poplatků za správu
- ☐ plnění plánů správních středisek po čtvrtletích za uplynulé období
- ☐ hodnocení hospodaření správy družstva za uplynulé období
- ☐ účetní závěrku a výrok auditora k hospodaření SBDK za rok 2019
- ☐ finanční řešení vedení SVJ s problémovou ekonomikou
- ☐ přípravu materiálů a dokumentace v oblasti ekonomiky v rámci certifikace ISO
- ☐ realizaci dlouhodobých úložek družstva v součinnosti s projekty SČMBD
- ☐ úvěrovou politiku družstva
- ☐ vedení samostatných bankovních účtů a smluv SVJ
- ☐ komise projednala od 05/2019 do 04/2020 3 úvěry u SA a 8 úvěrů SVJ v celkové hodnotě 76 850 759,- Kč

Ekonomická komise ve spolupráci s auditorem a daňovým poradcem dbá o čistotu ekonomických kroků a vztahů družstva, k tomu sleduje vývoj legislativy a zajišťuje proškolení pracovníků správy. Komise konzultuje kroky ekonomických vedoucích a pravidelně informuje představenstvo družstva o vývoji ve sledované oblasti.

Jedním z hlavních úkolů družstva, projednávaným ekonomickou komisí, bylo zajišťování financování oprav domů prostřednictvím DZO (dříve FUI). Zde došlo za 20 let k

navýšení z průměrných 10,- Kč/m<sup>2</sup> na průměrných 26,40 Kč/m<sup>2</sup>. Dnes jsou ale i domy, které platí 36,- až 42,- Kč/m<sup>2</sup>.

Sledujeme také z hlediska ekonomiky práce s dlužníky za bydlení. Zde musíme konstatovat, že přes značné zrychlení práce soudů, nejsou výjimkou případy, které se táhnou déle než čtyři roky, a to i při sebelepší práci ze strany komisí, zaměstnanců a vedení družstva nejsme schopni zvrátit. Větší část dluhů jsou dnes již dluhy vlastníků, takže se přímo ekonomiky družstva nedotýkají. Přesto ale družstvo (v rámci poskytovaných služeb) za tyto dlužníky-vlastníky platí např. služby a média (v případě odchodu SVJ ze správy družstva je tato částka odečtena z financí odcházejícího SVJ a družstvu se tak vrací) a proto má zájem řešit i jejich dluhy.

### **KOMISE PRO ZAVÁDĚNÍ CISu A INTERNETU**

(Arnošt Ševčík, Ing. Ivo Paďourek, Jiří Mertlík, Ing. Irena Čapková, Miroslav Průša od 03/2020)

Komise se sešla od posledního shromáždění delegátů SBDK v 06/2019 do 04/2020 celkem 13 x, z toho jednou byly materiály do komise projednány per rollam. Komise projednala celkem 50 žádostí na zavedení systému (CISu), internetu a IPTV. Komise projednávala sporné záležitosti řešené s dodavateli datových rozvodů a žádosti o realizaci datových rozvodů v bytech, domech a jejich okolí, zvláště se zaměřovala na rozpracovanost a předávání jednotlivých domů – k tomu proběhla jednání s poskytovateli služeb, na základě jejichž výsledků komise doporučila postup řešení představenstvu družstva. Komise dále řešila stížnosti bydlících, výborů samospráv a domovních výborů SV na činnosti jednotlivých společností zajišťujících služby ve sledovaných oblastech.

Stálou snahou komise je doporučovat domům komplexní řešení služeb v této oblasti prostřednictvím CISu, které v budoucnu zajistí možnost oboustranné komunikace mezi správou družstva a jejími klienty, zde nás ovšem čeká ještě mnoho práce. Bohužel ještě dnes mnohdy domy volí pouze zavedení internetu a nechtějí slyšet o zavedení komplexnějších služeb.

### **KOMISE PRO SAMOSPRÁVY A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

(Roman Laur, František Ryba, Ing. Roman Hokr, Arnošt Ševčík)

Každodenní spolupráce s výbory samospráv, domovními výbory a výbory společenství vlastníků jednotek a s jejich předsedy je základem pro práci družstva. Předsedové jsou svolávání na jarní porady, které předchází svolání jarních členských schůzí a shromáždění vlastníků.

Družstvo stanovilo v 01/2020 termín konání schůzí od 3.3. do 7.5.2020. Předsedové obdrželi pomocné materiály pro konání schůzí – vzory pozvánek a protokoly, stručný obsah přednášených příspěvků ředitele správy družstva a vedoucích úseků správy družstva. Z důvodu pandemie a nouzového stavu však byly schůze odloženy.

Na osm pravidelných jarních porad konaných od 17.2. do 2.3.2020, které svolával ředitel správy družstva, bylo pozváno 308 předsedů. Účast na poradách byla následující:

pozváno	86 SA, 6 SAG, 213 SVJ, 3 SN *
přítomno	85 SA, 6 SAG, 193 SVJ, 3 SN *
účast v %	pozváno celkem 308, přítomno 287 tj. 93,18%
	(SA 98,84%, SAG 100%, SVJ 90,61%, SN 100%)*

\* SA – samospráva, SAG – samospráva garáží, SVJ – společenství vlastníků jednotek, SN – sdružení nájemníků

V průběhu hodnoceného období ukončil činnost předseda domovního výboru SVJ 624.



Ukončena byla správa na SVJ 158 (č.p. 2241 ulice Lesní) k 31. 12. 2019 a na SVJ 653 (PKH 1618) k 30. 6. 2019.

Celkem je ustavena úřední správa na 6 SA (008, 023, 044, 064, 069, 080) a 35 SVJ (103, 110, 111, 114, 118, 124, 127, 129, 134, 137, 179, 181, 183, 185, 193, 195, 197, 203, 204, 205, 207, 214, 231, 248, 255, 280, 602, 603, 614, 616, 629, 630, 644, 645, 648).

### **KOMISE PRO VYŘIZOVÁNÍ STÍŽNOSTÍ A PODÁNÍ**

(František Ryba, Lenka Charvátová, Stanislav Vajshajtl, Miroslav Peroutka, Drahoslava Nováková, Leona Domínová, Lucie Zvěřinová)

Následující hodnocení je za období roku 2019 a přidáme pro úplnost i čísla za první čtvrtletí roku 2020. Za období roku 2019 bylo evidováno 26.919 návštěv na obou pracovištích (v Mostě a Litvínově). Písemně bylo odpovězeno na 15.156 dopisů a bylo vyřízeno 15.112 telefonních hovorů. Bylo poskytnuto 19.244 informací a přijato 22.781 podání. Bylo řešeno 15 reklamací oprávněných (2 ústní, 13 písemné) a 47 neoprávněných (4 ústní, 43 písemných). Za hodnocené období bylo zaevidováno 5.863 žádostí, z nichž nebyly 4 schváleny (0,068 %). Odpovědi na dopisy byly v průměru odeslány za 10 dní, 55 odpovědí trvalo déle než 60 dnů (všechny prodloužené odpovědi byly odůvodněny).

Za období prvního čtvrtletí roku 2020 bylo evidováno 4.838 návštěv na obou pracovištích (v Mostě a Litvínově). Z důvodu pandemie a nouzového stavu to bylo o 2.927 méně než v roce 2019. Bylo vyřízeno 3.830 telefonních hovorů. Bylo poskytnuto 4.149 informací a přijato 4.519 podání.

### **KOMISE PRO VYMÁHÁNÍ DLUHŮ NA NÁJEMNÉM**

(František Ryba, Igor Kadlec, Ing. Kateřina Kurková, Monika Kordíková, Leona Domínová, Ing. Petr Klíma)

Komise se v plném obsazení schází podle potřeby. Problematika dlužníků je řešena i v dílčích pracovních skupinách. V roce 2018 a 2019 došlo ke změně osazenstva evidence pohledávek, a to včetně vedoucí a spolupracující advokátní kanceláře. Oproti rokům předešlým ještě více spolupracujeme jak s advokáty, tak s exekutory. Komise doporučuje změny pravidel pro vymáhání dluhů, projednává průběh vývoje dlužného nájemného.

Při porovnání stavu za měsíc únor r. 2019 a r. 2020 došlo k snížení počtu dlužníků i ke snížení výše dluhů (nájemného/příspěvku vlastníka bydlících včetně služeb). V únoru 2019 činil dluh 28.534.218,- Kč a evidovali jsme 1970 dlužníků. V únoru 2020 činil dluh 28.505.412,- Kč a evidovali jsme 1853 dlužníků. Pokud provedeme rozklad dluhů z února 2020, zjistíme, že v SA dlužilo 449 dlužníků 3.918.470,- Kč a ve SVJ jsme evidovali na 1404 dlužníků dluh 24.586.942,- Kč. Platební morálka vlastníků se zhoršila, přestože se dluhy snížily. Neustále roste počet dlužníků v insolvenční a po ukončení insolvenčních řízení dochází k odpisu dluhů z důvodu osvobození dlužníka od placení pohledávek zahrnutých do oddlužení. U nájemníků, družstevníků jak v SA, tak i v SVJ došlo ke zlepšení.

Družstvo dlužníky pravidelně upomíná a žaluje. Za rok 2019 družstvo podalo celkem 401 právních případů (žalob, exekucí, přihlášek k dražbě aj.) a poslalo 2057 upomínek a 674 předžalobních výzev k úhradě dluhu. Byly podány žaloby na částku 8.403.000,-Kč z toho na dluhy v SA na částku 1.129.000,-Kč a na dluhy v SV na částku 7.274.000,-Kč. Nebylo nařízeno žádné exekuční vystěhování (10.9.2019 proběhl výkon nařízeného vyklizení z roku 2018). O stavu dluhů a řešeních jste pravidelně informováni ve Zpravodaji. V současné době máme již za období leden až duben roku 2020 podáno 81 právních případů. Nižší počet podaných žalob ve srovnání s roky minulými byl způsoben jak kumulací žalob na nájemné/příspěvek vlastníka a na nedoplatek vyúčtování zálohových plateb do jednoho případu, tak také velice aktivním mimosoudním vymáháním. Prostřednictvím firmy DON 2 bylo převzato 16 prostorů (16 bytů a 0 nebytový prostor) a vymoženo celkem 6.479.584,-Kč.

Bylo uzavřeno 12 uznání dluhu nebo přistoupení k pohledávce se stanoveným splátkovým kalendářem. K 31.12.2019 evidujeme 199 aktivních insolvencí.

#### **Bilance za období 2010 až 2019**

Vývoj dluhů a dlužníků je dlouhodobě neuspokojivý. Přestože družstvo činí všechny dostupné kroky k vymáhání dluhů soudní i mimosoudní cestou, nedaří se dluhy podstatně snížit, respektive zastavit. Přehled uvádí několik čísel za roky 2010 až 2019 včetně:

#### **Vývoj počtu bydlících dlužníků nájemného/příspěvku vlastníka**

rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
počet	2259	2683	2622	2526	2568	3026	2975	2132	1970	1853

#### **Vývoj počtu upomínek/předžalobních výzev**

počet	2554	2299	2673	2023	2175	2316	1824	2357	2612	2731
-------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

#### **Počet vyklizení bytů**

nařízeno	31	30	25	22	8	3	1	0	3	0
provedeno	28	27	23	20	7	2	1	0	3	0
zastaveno	3	3	2	2	1	1	0	0	3	0

#### **Vývoj podaných právních případů (žalob, exekucí, dražeb aj.)**

Počet žalob	1291	1514	1422	729	947	613	602	561	494	401
-------------	------	------	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

### **SOFTWAREVÁ KOMISE**

(Ing. Paďourek, Ing. Klíma, p. Gerthner, paní Jánská, Ing. Koranda)

Komise se scházela v roce 2019 nepravidelně dle potřeby. Ve sledovaném období od shromáždění delegátů v červnu 2019 byla činnost spadající do Softwarové komise soustředěna na sledování chodu elektronického zadávání výběrových řízení, zadávací dokumentace pro výběrové řízení.

NAR marketing s.r.o. Tato firma využívá softwarových nástrojů a filozofií SW PROEBIZ. Jde o produkt a služby s vysokou přidanou hodnotou, které usnadňují transparentní a hospodárné chování a firmám navíc zvyšují konkurenceschopnost. Po konzultaci s firmou a úsekem inženýrských činností se nastavily podmínky a práva pro zadávání výběrových řízení, které se v době nasazení v SBD Krušnohor mění dle požadavků uživatele.

SW komise se zabývala problémem zálohováním dat ze serverů používaných na správě SBD Krušnohor. V současné době se používají na zálohy dat pásky s max. velikostí cca 3 TB. Tato kapacita je již na hranici použitelnosti. SW komise se zabývala možností provádět zálohu dat na HD. S ohledem na rostoucí množství dat i s počítáním do budoucích let navrhla SW komise provádět zálohu dat na HD o kapacitě cca 5 TB a použití HD velikosti 2,5". Jednalo by se o jednodušší obsluhu a vyšší kapacitu záznamu.

Dále SW komise řešila ukončení podpory OS Windows 7 ze strany Microsoftu v půli ledna r. 2020, podporu MS Office 2010 končící v říjnu 2020.

V současné době je na SBD Krušnohor v provozu 64 ks PC s OS MS Windows 7 a kancelářským balíkem MS Office 2010. Všechny používané PC jsou staré nejméně 7 let. Na

všech počítačích s OS MS Windows 7 je nainstalován kancelářský balík MS Office 2010. Tento SW je mj. zapotřebí i pro plnohodnotnou práci s informačním systémem Integri G5. Jedná se o stroje značky HP, typ 6200Pro nebo 6300Pro vyrobené v letech 2011 a 2012. SW komise připravila požadavky na obnovení 40 ks výpočetní techniky užívané na správě SBD Krušnohor. Počítač pro kancelářské použití.

Provedení PC:

maximální velikost (šířka / výška / hloubka): 18 / 38 / 44 cm

velikost operační paměti: min 8 GB

velikost úložiště: min. 256 GB

typ úložiště: využívající technologie SSD nebo Optane

výstupy pro připojení dvou ks monitorů, přičemž u prvního z monitorů jsou k dispozici vždy vstupy DVI a HDMI, u druhého monitoru jsou vždy k dispozici vstupy DVI a VGA.

4ks USB konektorů, z toho min. 2ks verze 3.0 nebo vyšší

min. 1 ks konektor sítě 10/100/1000 Mbps RJ-45

operační systém: lokalizovaná verze Microsoft Windows 10 Pro

kancelářský SW Microsoft Office 365 Business

SBD Krušnohor preferuje pro nákup výpočetní techniky značky HP, Dell, Fujitsu a Lenovo.

Z výše uvedených důvodů jsem firmy Softex NCP, Autocont a Solitea CDL požádali o cenovou nabídku na dodávku 40 ks PC vč. OS MS Windows 10 Pro a kancelářského balíku Office 365. Všechny 3 společnosti již v minulosti byly spolehlivým dodavatelem IT. Z dodaných nabídek byla vybrána firma Softex NCP. Jednalo se o instalaci 40 ks PC. Provedena instalace operačního systému Windows 10 Pro, balíku Office 365. Dále nainstalování aplikací používané na správě SBD Krušnohor včetně instalací tiskáren, kopírek a jejich nastavení.

Průběžně se SW komise zabývá revizí licencování a prodlužování doby aktualizací, aby včas byl zajištěn jejich nákup. Členové SW komise se stále podílejí na zkvalitnění webových stránek SBD Krušnohor. Stále sbírají podněty od uživatelů, kteří pracují s aplikací Integri G5 a ve spolupráci s dodavatelskou firmou této aplikace řešit dané podněty a připomínky.

## **KOMISE ŠKODOVÁ**

(Ing. Petr Klíma, Ing. Kateřina Kůrková, Monika Kordíková)

Škodová komise je poradním orgánem ředitele družstva. V uvedeném období byla svolána podle potřeby řešit škodové případy a projednala 4 škodové případy:

- **protokol č. 1/2019 – Platební výměr na úrok z prodlení z důvodu neplacení záloh na daň z příjmu právnických osob na rok 2017 pro SVJ 248 Růžová blok 541 čp.1237, Most**

*Vzhledem k tomu, že je družstvo pojištěno na škodu odpovědnosti z vedení účetnictví se spoluúčastí 5 tis. Kč, budeme žádat náhradu škody v celé výši po zaměstnanci, který škodu způsobil.*

Zatím neuhrazeno – řeší pojišťovna.

- **protokol č. 2/2019 – Platební výměr na úrok z prodlení z důvodu neplacení záloh na daň z příjmu právnických osob na rok 2017 pro SVJ 021 Růžová blok 526 čp.688-692, Most**

*Vzhledem k tomu, že je družstvo pojištěno na škodu odpovědnosti z vedení účetnictví se spoluúčastí 5 tis. Kč, budeme žádat náhradu škody v celé výši po zaměstnanci, který škodu způsobil.*

Zatím neuhrazeno – řeší pojišťovna.

- **protokol č. 3/2019 – Platební výměr na úrok z prodlení na dani z přidané hodnoty za říjen 2017**

*Vzhledem k tomu, že je družstvo pojištěno na škodu odpovědnosti z vedení účetnictví se spoluúčastí 5 tis. Kč, budeme žádat náhradu škody v celé výši po zaměstnanci, který škodu způsobil.*

Zatím neuhrazeno – řeší pojišťovna.

**- protokol č. 1/2020 - Protokol o kontrole VZP za období 1.1.2016 – 31.12.2019**

*Vzhledem k tomu, že je někdo samoplátce ZP nelze zjistit jinak, než že tuto skutečnost řádně nahlásí, doporučujeme škodu ve výši 2 081 Kč požadovat po paní Jungmannové (předseda výboru SA 034) a škodu ve výši 2 391 Kč požadovat po panu Janušovi (člen výboru SA 081). Zbýlý nedoplatek ve výši 415 Kč je částečně pochybením pracovnice ekonomického oddělení a částečně nedokonalostí informačního systému Integri.*

Uhrazeno:

pracovnice ekonomického oddělení –  
uhradila, předsedkyně SA – uhradila,  
člen výboru – neuhradil  
(reklamoval na pojišťovně, která uznala svoji chybu)

Škodová komise dále aktivně sledovala stav a vývoj likvidace zastaralého a neupotřebitelného materiálu, spotřebního i drobného hmotného majetku a na pravidelných schůzkách navrhovala způsoby řešení.

V Mostě dne 29.5.2020

Ryba František  
ředitel správy družstva

## Zpráva o plnění hlavních úkolů a cílů SBDK 06/2019 – 06/2020

předkládáme vám hodnocení hlavních úkolů a cílů Stavebního bytového družstva Krušnohor za období 06/2019 až 06/2020. V minulosti z každého hodnoceného bodu vyplynul úkol pro další období, který stanovilo shromáždění delegátů. V této zprávě tomu tak není, úkoly budou stanoveny až řádným shromážděním delegátů.

Tradičně i letos začínáme hodnocením ekonomiky družstva. Naše družstvo je ekonomicky vyzrálé a stabilní, trvale hospodáří transparentním způsobem, a hospodářský výsledek roku 2019 je, tak jako v předchozích letech, pozitivní. Dosažený zisk před zdaněním je +5.071.520,17 Kč, po zdanění je **+2.069.676,17 Kč**.

Jsme jedním z mála bytových družstev, jehož činnost je certifikována dle evropských norem ISO 9001 a ISO 14001 a nově i ISO 27001. Certifikace je zárukou stabilní a rozvíjející se kvality činnosti družstva.

V loňském roce jsme před shromážděním delegátů čelili tlaku skupinky všehoschopných dobrodruhů, kteří se snažili rozvrátit naše družstvo. A tak jsme provedli analýzu jejich tvrzení, aniž bychom tušili, že vše dotáhnou až do stavu vyškrtnutí statutárních orgánů z obchodního rejstříku. Tím způsobují družstvu, a zvláště jeho členům, nevratné škody a niž by sami věděli, jak vlastně chtějí pokračovat dál, snaží se o úplné rozvrácení družstva. Proto si dovoluujeme přetisknout vám analýzu tak, jak jsme jí otiskli již loni, před SD 2019.

► Pouze pro připomenutí lze konstatovat, že činnost družstva je plně podřízena snaze o trvalé zkvalitňování a rozvíjení služeb klientům. Naše družstvo není obyčejná obchodní společnost poskytující služby v oblasti správy bytového fondu. Jsme současně organizací, která pro své členy zajišťuje všechny potřeby spojené s užíváním bytů a s bydlením, tedy správu širokého typu. Tím se zásadně lišíme od běžných správcovských organizací v regionu. Málokterí bydlící si uvědomují, že za stejné peníze nabízíme mnohonásobně větší množství poskytovaných služeb. Jejich rozsah a komplexnost je pravidelně kontrolován a aktualizován tak, že případné nedostatky či již nemoderní postupy, jsou okamžitě řešeny a vylepšeny. Bohužel, a tak tomu občas bývá, najde se i u nás skupinka jedinců – věčných kritiků, kteří sledují své zájmy a kterým pozitivní vývoj našeho družstva v jejich snahách vlastně překáží. Někteří to dělají za úplatu či s vidinou jejich budoucího prospěchu, jiní jen proto, že si tím léčí svoje mindráky. A tak jednou napadají práci správy družstva, jindy třeba jeho funkcionářského vedení nebo ředitele. Kritizují úplně vše. Když se do jejich kritiky ale začtete, tak se divíte, že družstvo ještě vůbec funguje. Podle těchto lidí vlastně neexistuje nic, co bychom udělali dobře. Lze se tak krom jiného například dozvědět, že naše *Družstvo je prý nedemokratické*. Sice neuvádějí v čem, ale rozhodně to chtějí řešit. Zapomínají přitom na skutečnost, že družstva byla a jsou již 170 let nositelem demokratických myšlenek. Proč? Protože se všichni družstevníci starají o svůj společný majetek, musejí se na všem dohodnout a k tomu si za ta léta svojí existence vybudovali funkční demokratický systém – bez něj by žádné družstvo nebylo vlastně družstvem. Dalším objevem remcalů je pak jejich zjištění, že *Družstvo pěstuje klientelismus a protěžuje „své firmy“*. Je to sice v přímém rozporu se skutečností, ale to těmto lidem přeci nevadí. To, že naše družstvo za dvacet dva let vypsalo více než 3.800 transparentních výběrových řízení na práce v celkové hodnotě 4,35 miliardy Kč, které realizovaly desítky různých firem, není podle nich informace, které by někdo

měl věnovat pozornost. A tak je vlastně nemůže vyvést z jejich přesvědčení ani to, že naše družstvo, jako jediné v ČR, již přes tři roky provádí elektronická výběrová řízení, jejichž průběh může online sledovat konkrétní SA či SVJ. Jak lépe kontrolovat výběrová řízení? Ono je asi snadnější poslouchat ukřivdění remcání některých firem, které prohrály v transparentním výběrovém řízení, a obvinít družstvo z pěstování klientelismu, než si dát práci dohledat dostupné informace a seznámit se se skutečností, která se těmto věčným kritikům stejně nehodí do jejich pomlouvačné kampaně. Dalším oblíbeným tématem věčných kritiků je konstatování, že *Družstvo provádí špatně účetnictví společenstvím vlastníků jednotek*. Ona to sice není pravda, a oni to vědí, a proto úmyslně dali k posouzení renomované účetní jenom část hospodaření, které vlastníci dostávají. No a renomovaná účetní tak hodnotila vlastně něco, co nebylo úplné, a tak zákonitě došla k mylnému závěru, že i vlastníci dostávají podklady k hospodaření svých SVJ neúplné. No pochopitelně, že to není pravda a že vlastníci dostávají vše potřebné a kompletní, ale paní účetní ke kontrole raději remcalové předali nekompletní podklady, aby nedej bože nedošla k závěru, že správa našeho družstva dělá svou práci dobře. Věční kritici se ale nepouštějí do hodnocení účetnictví našeho družstva – to si totiž může každý zkontrolovat na veřejném rejstříku firem, kam se zpráva o hospodaření družstva ukládá, a tam už není moc prostoru pro jejich fabulace. A tak alespoň zkoušejí znejistit či vystrašit členy SVJ... Vědomá manipulace a podsouvání doslova nesmyslů je hlavní doménou této skupinky kritiků. Velmi zajímavě se jeví i rada, kterou na naše družstvo kritici směřují a která zní: *Místo financování voleb by raději měli ze zisku vyplácet důchodcům příspěvek na bytové potřeby*. Krásná myšlenka, akorát její autor jaksi zamlčuje, že bytová družstva jsou zřízena pro uspokojování bytových potřeb svých členů, a ne pro tvorbu zisku. A pokud nějaký zisk bytové družstvo přece jenom vytvoří, je převáděn zase zpět do fondů družstva. Suplování sociální politiky státu v oblasti příspěvků, opravdu není úkolem družstev. Ale hezky to zní, ne? A financování voleb? Družstvo nedalo na financování voleb za celé období ani jedinou korunu. No, a ještě jedno oblíbené téma věčných kritiků směřované na SVJ, které sice na první pohled vypadá přímo bombasticky, ale realita je mnohem prostší a jednodušší, *Žaloby proti stanovám SVJ a mandátní smlouvě, která udělala z domů vazaly družstva, a zavedla hromadu neopodstatněných poplatků. Žaloby byly vyhrány*. Začneme od konce, žaloba byla vyhrána proto, že na dotčeném shromáždění vlastníků se staly formální chyby, které se mohou stát téměř na všech schůzích, protože je dělají laici, kteří jsou vlastně rádi, že se usnášeníschopný počet členů SVJ vůbec sejde. A soudce místo toho, aby zohlednil laickost schůzujících a jejich společnou, výrazně většinovou vůli, tak se držel striktně paragrafů. Spravedlnost je přece slepá. Nevím, jestli to tak je správně a nepřísluší mi to hodnotit. Smutným faktem je ale to, že potom spory vyhrávají lidé, kteří v domě ani nebydlí, pronajímají byty a jejich zájmy jsou úplně někde jinde než v SVJ. A to platí i o stanovách SVJ. Několik měsíců jsme shromažďovali připomínky a požadavky vlastníků k nově vznikajícím stanovám. Ty jsme potom konzultovali s právníky, a až potom jsme vytvořili jakýsi vzor stanov SVJ, ke kterému se mohli vyjádřit všichni vlastníci na shromážděních. Věčným kritikům, z nichž se s plynoucím časem stávali i kšeftaři s byty, ovšem nejvíce vadí na stanovách sankce, které jsou udělovány, když si neplní jako vlastníci své povinnosti. A to kšeftaři neplní rádi. No a konečně, poznámka k mandátní smlouvě, ta je opravdu humorná. Je to totiž jen klasická smlouva o obstarávání správy domu, ve které je zaneseno vše, co už desetiletí pro SVJ vykonáváme a za kolik. Vazalem je tak pouze autor jím vyřčených slov – vazalem své zloby a lidské hlouposti. A tak bychom mohli pokračovat. Ale proč? Protože se nějaký věčný kritik rozhodl špinit družstvo?

My se nemáme za co stydět. Jsme družstvo, které pracuje transparentně. Jsme moderní družstvo, které udává směr bytového družstevnictví. V oblasti výběrových řízení provádíme činnosti elektronicky, zpětně i online plně kontrolovatelně, v oblasti zadávání technických a organizačních parametrů stavebních prací jednoznačně preferujeme kvalitu před kvantitou, tzv. garážové firmy u nás nemají moc šancí, a jen pro představu uvádíme, že máme osazeny téměř ve sto procentech rádiově odečítané měřiče spotřeby tepla, teplé a studené vody a systém průběžně modernizujeme. Dokázali jsme zajistit výhodné úvěry na opravy domů za více než 3,85 miliardy korun, máme uzavřenu pojistku, která je výhodná pro všechny domy, a to i SVJ, nabízíme informační server, který

vyčerpávajícím způsobem informuje jednak jednotlivé bydlící a jednak předsedy domů, spustili jsme komunikační systém, který umožňuje předsedům komunikovat s družstvem, aniž by museli jet na správu. Máme nové moderní zákaznické centrum, které zrychluje komunikaci s klienty, vedeme moderní účetnictví, provádíme správu několika stovkám SVJ a chtějí-li to, pracujeme zdarma jako statutární orgán. Hájíme zájmy bydlících před tlaky dodavatele tepla se snahou nepřipustit nevýhodnou dvojsložkovou cenu tepla. Prostřednictvím občanských sdružení družstevníků a vlastníků zajišťujeme požadavky vůči městům Most, Litvínov a Meziboří. V současnosti disponujeme nejen kvalitním právním zastoupením, ale máme i tým zkušených ekonomických a daňových poradců, intenzivně řešíme dlužníky v domech atd. Opravdu je toho, co jsme dokázali, tak málo, aby stačilo, že se o nás otře nějaký věčný kritik, zamindrákovaný chudáček či kšeftař, a my se sesypeme? To opravdu ne. ◀

Společnými silami jsme schopni se útokům ubránit. Nechceme přece, aby lidé, kteří vlastní desítky bytů a jediné, co je zajímá, je kšeft s byty, nám kazili naši dlouholetou práci. Ostatně to, že jsme dokázali udržet družstvo v takové činnosti, že běžní bydlící vůbec nezaznamenali, že družstvo má vymazané statutární orgány, svědčí o jeho síle a o dobré práci jeho vedení a jeho pracovníků.

Vždy v této zprávě hodnotíme vnější vztahy družstva. V Mostě se nám poslední rok daří intenzivněji komunikovat a spolupracovat s vedením města. Snažíme se, abychom řešili problémy bydlících v našich domech co nejvíce v jejich prospěch. V Litvínově se neshodneme s vedením města na názorech na řešení Janova a jeho problémů. Kdyby město reagovalo adekvátně již před pěti lety, nemusel být stav sídliště tak žalostný. Naproti tomu vztahy s vedením v Meziboří působí jako balzám. Malé rozumné městečko, kde jsme schopni se vždy dohodnout ku prospěchu všech obyvatel.

Hodnocení práce komisí představenstva družstva za uplynulý rok je obsaženo ve zprávě představenstva, kterou jste také obdrželi domů. Práce komisí se stala nedílnou součástí práce představenstva. V komisi se problémy dané oblasti podrobně projednají, prodiskutují se navrhované závěry a vše se řádně uspořádané předloží k projednání a ke schválení představenstvu, respektive řediteli družstva. Daří se tak dlouhodobě udržovat všechny oblasti práce družstva na vysoké úrovni, a hlavně je prostřednictvím komisí nasloucháno návrhům družstevníků a vlastníků. Chtěli bychom proto touto cestou poděkovat všem aktivním, současným i minulým členům komisí za jejich práci. Práce komisí je stanovena i po formální stránce, protože i pro ně jsou předpisy uvedeny do souladu se směrnicemi ISO. Kompletní činnost družstva je řízena předpisy vycházejícími z norem certifikovaných dle ISO 9001, ISO 14001 a ISO 27001.

Přejdeme ke stručnému hodnocení hlavních úkolů a cílů uložených na minulém shromáždění delegátů. S hodnocením naplnění usnesení z minulého shromáždění delegátů jste se již mohli seznámit v materiálu, který vám byl rovněž zaslán.

## LEGISLATIVA

Družstvo trvale sleduje legislativní vývoj a uplatňuje jej ve své činnosti. Dostáváme právní rozklady od metodiků SČMBD a na základě těchto rozkladů a doporučení upravujeme legislativu družstva.

Naše družstvo, krajská rada bytových družstev i SČMBD předkládají náměty ke změnám legislativy v oblasti bydlení. Jedná se o návrhy, které jsou reflexí na dění v oblasti bydlení jednak ve vnitrozemí (kde je problémů méně) a dále v oblastech, kde je větší koncentrace sociálně slabých občanů a tím i častější výskyt negativních jevů. Součástí legislativních návrhů je i tzv. „Mostecká výzva“, která obsahovala návrhy na řešení nejožehavějších problémů kolem bydlení. Návrhy, zpracované legislativním odborem SČMBD, byly předány politikům a legislativcům a byly podpořeny celorepublikovou peticí. Tu podepsalo na 50 tisíc občanů a dále organizace zabývající se

bydlením, reprezentující dalších cca 480 tisíc bytů. Tento tlak a schopnost družstev zalobovat u poslanců vedly ke schválení novel Zákona o obchodních korporacích a Občanského zákoníku. Tyto novely řeší některé problémové oblasti v činnosti bytových družstev a SVJ. SČMBD se podílí na přípravě Koncepce politiky bydlení 2021+, připravované MMR, která má definovat základní podmínky, parametry a úkoly, které bude stát v oblasti bydlení realizovat v období 2021–2030. V koncepci je obecně CELOSVĚTOVĚ přijímaná definice družstva:

**“Družstvo je dobrovolným svépomocným společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování společných hospodářských, sociálních, kulturních nebo jiných potřeb členů. Je demokraticky řízeno a kontrolováno svými členy.”**

Družstevní bydlení je celosvětový fenomén s historií sahající až do poloviny 19. století. Tato forma vlastnictví bytů ve své podstatě spojuje výhody vlastnického a nájemního bydlení. Je postaveno na čtyřech základních pilířích:

- *princip družstevní demokracie* – rozhodnutí jsou přijímána na členské schůzi většinou hlasů, (nikoliv podle majetkových podílů, nýbrž podle hlav), tedy většina hlasů rozhoduje a menšina je povinná se tomu rozhodnutí podřídít (při zachování možnosti domáhat se v případě porušení práv nápravy soudní cestou),
- *princip dobrovolnosti členství* – není možno nikoho nutit, aby se členem družstva stal, a stejně tak není možno někoho nutit, aby jím zůstal proti své vůli,
- *princip kolektivismu* – družstvo je kolektivem neuzavřeného počtu členů vzájemně spolupracujících na splnění společných cílů,
- *princip rovnosti členů* – každý člen má stejná práva a povinnosti.

### ISO 9001, ISO 14001, ISO 27001

Družstvo získalo v roce 2008 certifikát na integrovaný systém řízení jakosti a environmentu dle norem ISO 9001:2008 a ISO 14001:2004. Certifikaci provedla firma T Cert s.r.o. Praha IČ 26747910. Tatáž firma provedla v červenci roku 2019 souběžně recertifikační a certifikační audit, kdy se družstvo stalo držitelem certifikátu integrovaného systému řízení zahrnujícího kvalitu, environment a bezpečnost informací (ISO 9001:2015, ISO 14001:2016, ISO 27001:2014). Nově se tedy družstva týká systém řízení bezpečnosti informací, který jde ruku v ruce s GDPR – ochranou osobních údajů. V tomto roce nás čeká audit dozorový, který je naplánován na cca 14.9.2020.

Na jednání SD předáváme delegátům dotazník, ve kterém provádějí hodnocení činnosti družstva a jeho orgánů. V loňském hodnocení, bylo vysloveno celkem 286x kladné hodnocení, 32x nebylo hodnoceno a hodnocení negativní bylo 2x. Na poradách předsedů SA a SVJ byly rozdány a vyplněny dotazníky, kterými předsedové hodnotili činnost správy družstva. Bylo vysloveno 2557x kladné hodnocení, 532x nebylo hodnoceno a 31x bylo hodnocení negativní (z toho 4x nebyla spokojenost s podáváním informací prostřednictvím internetových stránek, 2x byl negativně hodnocen informační server, 21x práce jednotlivých oddělení či úseků správy družstva, 2x nebyla spokojenost s podáváním informací prostřednictvím porad předsedů a 2x byl vysloven nesouhlas s prací správy družstva jako celku). Tato hodnocení byla ředitelem řádně projednána. Ředitel a pracovníci správy družstva projednávají negativní hodnocení přímo s hodnotiteli, aby navrhli příslušná opatření. Obdobně byla projednána a řešena hodnocení dodavatelů.

### DLUHY NA NÁJEMNÉM (PŘÍSPĚVCÍCH VLASTNÍKA)

Protože vývoj dluhů není dlouhodobě příznivý a projevuje se na něm zvláště nepříznivá sociální situace v regionu, připomeňme, že družstvo uplatňuje celou řadu postupů vymáhání dluhů. Jednak je to výrazně posílené mimosoudní vymáhání, přesvědčování k dobrovolnému vystěhování dlužníků, k sepisování uznání dluhů se stanovením splácení, dále žalování dluhů, žalování na výpověď z nájmu bytu, uplatňování soudních exekucí vystěhování. Zajistili jsme novou exekutorskou společnost na vymáhání dluhů, probíhají dražby jednotek vlastníků. K tomu všemu probíhají permanentně opatření vnitrodružstevní, jako jsou upomínky, předžalobní výzvy k úhradě, individuální splátkové kalendáře, vylučování členů z družstva, pohovory s dlužníky a individuální projednávání řešení dlužníků. Družstvo úzce spolupracuje s vymahačskou agenturou, které se daří vymáhání částek – za rok 2019 vymohla agentura 6,480 miliónu korun. I přes veškeré úsilí dluhy



z bytů a nebytových prostor v samosprávách včetně služeb bydlících při porovnání stavu za měsíc únor r. 2019 a r. 2020 vzrostly na částku 3.918 470,- Kč (o 3,4%). Počet dlužníků se však snížil a to na 449 (o 1,9%). Hodnocení je provedeno před vyúčtováním zálohových plateb, po kterém dochází ještě k započtení přeplatků proti dluhům. Již několik let poukazujeme na nedobry stav v oblasti vymáhání dlužného nájemného a úhrad za užívání bytu. Stát, místo aby situaci řešil, tak ještě nahrává dlužníkům. Příkladem jsou například insolvence, které oddlužují dlužníky. Dlužník potom splácí pouze 30% dluhu a zbytek 70% (!) se odepisuje. V současnosti evidujeme 235 aktivních insolvencí. V případě agentury, která půjčuje peníze nebo banky je neplacení riziko podnikání. Oni vědí, že jim někdo nemusí finance vrátit, a proto mají úroky, kterými si kryjí případné ztráty. Navíc nemusejí některým skupinám osob ani půjčovat. Proč ale stejná pravidla platí i na bydlení? Tam přece nikdo nikomu nic nepůjčuje. Bydlící si spoří na opravy domu a platí za služby. Proč tedy mají najednou za někoho odepsat 70% a ten to prostě ostatním nezaplatí a klidně bydlí!? Na tento stav se snažíme velmi aktivně poukazovat a požadujeme změnu legislativy.

### **FINANCOVÁNÍ OPRAV DOMŮ**

Družstvu se, až na výjimku sídliště Janov (vyhlášen sociálně vyloučenou lokalitou - od chvíle vyhlášení banky nechťejí do této lokality poskytovat úvěry), daří úspěšně spolupracovat při zajišťování úvěrů od bankovních ústavů. Máme dojednány exklusivní podmínky, kterých plně využíváme. V průběhu roku 2019 bylo uzavřeno 7 úvěrových smluv pro SA a 13 pro SVJ. V samosprávách bylo prostřednictvím úvěrů za rok 2019 profinancováno 41,9 miliónu korun a ve společenstvích vlastníků 53 miliónu korun.

#### **Přehled úvěrů pro SA**

<b>Rok uzavření</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Výše úvěrů</b>	<b>Úrok</b>
2004	1 úvěr	1 200 000,00 Kč	6,81%
2005	15 úvěrů	41 952 645,90 Kč	3,67-4,68%
2006	26 úvěrů	124 150 595,46 Kč	3,88-5,14%
2007	27 úvěrů	163 926 360,19 Kč	4,18-5,55%
2008	22 úvěrů	61 182 202,10 Kč	4,97-5,98%
2009	8 úvěrů	19 606 604,99 Kč	4,26-5,85%
2010	4 úvěry	28 286 675,40 Kč	3,11-5,99%
2011	15 úvěrů	109 384 487,00 Kč	2,99-5,45%
2012	8 úvěrů	98 389 914,00 Kč	3,03-3,9%
2013	8 úvěrů	68 114 434,00 Kč	1,29-2,97%
2014	7 úvěrů	62 607 392,00 Kč	0,58-2,08%
2015	9 úvěrů	51 531 388,00 Kč	0,70-1,36%
2016	5 úvěrů	24 679 970,00 Kč	1,01-1,26%
2017	10 úvěrů	87 328 088,00 Kč	1,05-1,43%
2018	8 úvěrů	46 793 000,00 Kč	1,39-2,63%
2019	7 úvěrů	55 114 273,00 Kč	1,99-2,58%
<b>celkem</b>	<b>180 úvěrů</b>	<b>1 044 248 030,04 Kč</b>	

## **Přehled úvěrů pro SVJ**

<b>Rok uzavření</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Výše úvěrů</b>	<b>Úrok</b>
2005	10 úvěrů	29 477 922,98 Kč	3,96-4,87%
2006	53 úvěrů	182 468 733,08 Kč	3,95-5,16%
2007	49 úvěrů	179 947 906,48	3,92-5,56%
2008	60 úvěrů	203 564 447,66 Kč	4,63-6,00%
2009	20 úvěrů	114 240 476,10 Kč	4,75-6,46%
2010	11 úvěrů	48 203 301,28 Kč	3,92-5,95%
2011	41 úvěrů	461 917 280,00 Kč	2,50-5,42%
2012	40 úvěrů	565 668 150,00 Kč	2,7-5,22%
2013	32 úvěrů	414 925 603,00 Kč	1,36-4,5%
2014	17 úvěrů	120 796 280,00 Kč	1,15-2,54%
2015	9 úvěrů	120 150 282,00 Kč	1,29-1,72%
2016	12 úvěrů	108 088 855,00 Kč	0,93-1,41%
2017	9 úvěrů	49 785 939,00 Kč	1,06-1,89%
2018	11 úvěrů	126 324 939,00 Kč	2,00-2,61%
2019	13 úvěrů	80 427 886,00 Kč	1,90-2,42%
<b>celkem</b>	<b>387 úvěrů</b>	<b>2 805 988 002,58 Kč</b>	

## **CENTRÁLNÍ INFORMAČNÍ SYSTÉM**

O rozšiřování centrálního informačního systému na další domy se hovoří hned v několika zprávách. V hodnoceném období nebyl CIS nově zaveden do žádného objektu.

Centrální informační systém je projekt, který není finančně náročný vzhledem k možnostem, které nám všem nabízí. Družstvo dokonce dojednalo se společností SOFTEX NCP provádění datových rozvodů CIS zdarma a další výrazné slevy na dodávaných produktech. Informace dostáváte pravidelně ve zpravodaji Krušnohor. V současné době pracujeme na nové službě – konferenčním propojení mezi správou družstva a jednotlivými předsedy domů.

## **DODÁVÁNÍ TV SIGNÁLU**

V Mostě funguje digitální vysílání prostřednictvím IPTV. Připojení domů souvisí s připojením na CIS, a protože nebyl na CIS připojen žádný objekt, bylo tomu tak i s IPTV. O nabídkách jste podrobně informováni ve zpravodaji Krušnohor, který pro informace o CISu a IPTV věnoval pravidelnou stránku.

## **PROGRAM ÚSPOR TEPLA**

Program úspor tepla byl na deset let vyhlášen na shromáždění delegátů v roce 1998. Program obsahoval šest oblastí pro úspory tepelné energie na bytových domech:

- 1) zateplení fasády objektu
- 2) zateplení střechy objektu
- 3) zateplení suterénních prostor a vchodů
- 4) výměna oken za plastová včetně balkónových a lodžiových sestav a MIV

- 5) plošná regulace topných systémů a poměrové měření spotřeby tepla
- 6) odpojení objektů od sekundárního rozvodu tepla, napojení na rozvod primární a budování domovních výměňkových stanic

Program úspor tepla oficiálně skončil v roce 2008. Představenstvo družstva ale rozhodlo, že ho bude sledovat a vyhodnocovat i v dalších letech. V roce 2019 bylo v prvních čtyřech oblastech provedeno zateplení fasád objektů za 11 milionů a zateplení střech za 4 miliony korun. Byly zatepleny vstupy a suterénní prostory za 10 milionů a vyměněna okna za 2 miliony a provedeny kompletní úpravy vchodů za 16,3 miliónu korun.

V páté oblasti byly všechny rozdělovače topných nákladů osazeny – radiově odečitatelných RTN je osazeno 71.914, radiově neodečitatelné jsou osazeny ve třech domech v počtu 341 RTN – v bl. A6 Janov, bl. 352 Most a PKH č. p. 783 Litvínov.

V šesté oblasti programu po několikaletých složitých jednáních se Severozápadní teplárenskou a.s. ohledně vyúčtování spotřeby tepla prosadilo družstvo jednosložkovou cenu tepla, která je pro odběratele výhodnější než cena dvousložková. Výsledky dohody však zástupci SETEP následně zapřeli, a proto jednání dále pokračují. Družstvo ale i nadále prověřuje možnosti vytápění domů alternativními způsoby a zadalo první projekty.

### **SPOLUPRÁCE SE SMM A S.CZ**

Hodnocení činnosti našich poslanců, respektive sdružení (spolků) a hnutí, je provedeno v samostatné zprávě zastupitelky města Mostu Ing. Ireny Čapkové. Proto se omezíme pouze na několik slov. Družstvo svá sdružení, respektive hnutí podporuje způsoby, které jsou v jeho možnostech. Umožňuje využít celou organizační strukturu, zajišťuje zázemí především zapůjčením zasedacích místností a dalších prostor družstva, umožňuje využít registrace pro Zpravodaj Krušnohor pro tisk mimořádných volebních zpravodajů, ve Zpravodaji byl vyčleněn prostor pro SMM, Litvínovské a S.cz atd. Finančně družstvo na činnost, volební kampaně apod. nepřispívá. Přesto si myslíme, že pomoc družstva je naprosto neocenitelná. A proč se zapojujeme do komunální problematiky? Odpověď je jednoduchá. Nechceme se už vrátit do stavu, kdy slova „družstevník“ a „Krušnohor“ byla zařazena mezi slova sprostá. Družstevník neměl šanci se čehokoliv souvisejícího s bydlením na městech domoci. Jedině tím, že budeme mít své zástupce v městských zastupitelstvech, můžeme rovnocenně bydlet a žít ve městech. Že je tato idea trnem v oku nepřátel družstva, zažíváme v posledním období, kdy skupinka aktivistů vedená pražským kšeftařem s byty atakuje družstvo nejenom kvůli vydávání Zpravodaje, ale také kvůli činnosti námi zřízených spolků. Dotazují se na všechno možné nejenom na družstvu, ale i na jednotlivých radnicích a snaží se najít cokoli negativního. Mají nesmyslné požadavky směrem k družstvu a zapomínají, že vznik našich komunálních aktivit nebyl výmyslem jednotlivce nebo pár lidí, ale požadavkem stovek družstevníků, kteří cítili potřebu vstupu do řešení komunální problematiky, aby tak vylepšili postavení bydlících v družstevních domech. Jejich cílem je zastavit vydávání Zpravodaje a činnost spolků. To vše s cílem destabilizace a následného rozbití SBD Krušnohor, aby si nakonec mohli s družstevníky a dalšími bydlícími dělat, co oni sami budou chtít. Převody družstevních bytů do vlastnictví, správa SVJ, údržba stovek domů a investice do nich jsou velmi lákavé. Vše řídí Pražáci a k nim se přidává pár hlupáků z Mostu a Litvínova. Schovávají se za smyšlené problémy, za hesla o reformách a demokracii a za negativa, která podle nich v družstvu jsou. A pokud nenajdou nic negativního, tak si to jednoduše vymyslí.

V Mostě, dne 29. 5. 2020

František Ryba  
ředitel správy družstva



# V Ý R O Č N Í   Z P R Á V A

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO KRUŠNOHOR

# OBSAH

- 1) Úvodní slovo
- 2) Obecné informace o družstvu
- 3) Předmět činnosti
- 4) Organizační struktura
- 5) Volené orgány družstva
- 6) Představenstvo, kontrolní komise a vedení družstva
- 7) Výklad k uplynulému a předpokládanému vývoji
- 8) Zpráva o činnosti správy družstva
  - a) zaměstnanecká politika
  - b) pohledávky – dlužného nájemného a příspěvku vlastníka
  - c) ekonomický úsek
  - d) soudní spory s věřiteli a státními institucemi, trestní oznámení
  - e) technický úsek
  - f) likvidace pojistných událostí

Přílohy:

Zpráva auditora

Účetní závěrka 2018

rozvaha

výkaz zisku a ztráty

cash-flow

příloha účetní závěrky



## 1) ÚVODNÍ SLOVO

Vážení družstevníci,

hodnotíme činnost a hospodaření Stavebního bytového družstva Krušnohor za rok 2019. Hospodaření loňského roku bylo uzavřeno ziskem po zdanění 2 069 tis. Kč.

Činnost družstva v loňském roce probíhala v souladu s pravidly vycházejícími z norem ISO 9001 – systém řízení kvality, ISO 14001 – systém environmentálního managementu a ISO 27001 – systém managementu bezpečnosti informací. Družstvo úspěšně absolvovalo recertifikační audit integrovaného systému řízení jakosti a environmentu a současně certifikační audit ISO 27001 a stalo se tak držitelem certifikátu integrovaného systému řízení zahrnující kvalitu, environment a bezpečnost informací. Družstvo se ke konci roku ustálilo na správě 20 512 bytových jednotek, 294 nebytových jednotek a 887 garáží. SBD Krušnohor je druhým největším bytovým družstvem v ČR. Vztahy družstva s Magistrátem města Mostu se zlepšují. Sdružení Mostečané Mostu, které vzniklo na základě podnětů družstevníků SBD Krušnohor, má 8 křesel v pětačtyřicetičlenném zastupitelstvu. V Litvínově, pod hlavičkou sdružení Litvínováci, mají 1 zástupce v zastupitelstvu a v Meziboří aktivně pracuje sdružení Severočeši. Meziboří. Vztahy s Litvínovem jsou, vzhledem k postoji vedení města k sídlišti Janov, rozporuplné a s městem Meziboří jsou dobré. Postavení družstva v severočeské radě i v SČMBD je na úrovni odpovídající velikosti a významu družstva. Ředitel správy družstva František Ryba je předsedou krajské rady BD a členem představenstva SČMBD.

Hlavním úkolem družstva byla, stejně jako v předchozích letech, údržba bytového fondu. Družstvo vypsalo v roce 2019 celkem 138 výběrových řízení v hodnotě 77 144 tis. Kč, z toho výběrová řízení do 100 tis. Kč (malá výběrová řízení) za 1 176 tis. Kč a nad 100 tis. Kč (velká výběrová řízení) za 75 968 tis. Kč. Bylo obesláno 76 firem a vybraných 25 firem. Byly provedeny drobné nákupy zboží pro samosprávy (SA) za 1 112 tis. Kč. Ve společenstvích vlastníků (SV) byly provedeny drobné nákupy zboží za 1 930 tis. Kč.

Družstvo pokračovalo v naplňování úkolů Programu úspor tepla. Kompletních úprav vchodů, jejichž součástí byly i jednotlivé prvky zateplení, bylo realizováno za 16,3 mil. Kč. Bylo provedeno zateplení fasád objektů za 11 mil. Kč, zateplení střech za 4 mil. Kč, zateplení vstupů a suterénů za 10 mil. Kč, byla vyměněna okna včetně MIV a zaskleny lodžie za 2 mil. Kč.

Družstvo pokračuje v jednáních o nezavedení dvousložkové ceny tepla poté co dodavatel tepla, Severočeská teplárenská a.s., zapřel všechny dříve učiněné dohody. Vzhledem k nabytým špatným zkušenostem s tímto dodavatelem družstvo zjišťuje možnost přechodu na vytápění domů obnovitelnými zdroji.

Družstvo intenzivně vymáhá nedoplatky na nájemném a příspěvcích vlastníka a využívá všech dostupných forem vymáhání dluhů. Zásluhou všech těchto opatření mírně klesly dluhy z bytů a nebytových prostor v samosprávách včetně služeb bydlících při porovnání stavu za měsíc únor r. 2019 a r. 2020 o částku 129 tis. Kč (o 3,41 %). Počet dlužníků se zvýšil a to o 9 (o 1,98 %). Stav dluhů je odrazem hluboké ekonomické krize v ČR a sociálního stavu obyvatel našeho regionu.

Družstvo je aktivním dlouholetým bojovníkem za změny legislativy v bydlení, směrem k bytovým družstvům a společenstvím vlastníků jednotek. Současně také bojuje za změny legislativy dotýkající se problematiky dluhů za bydlení, nepřizpůsobivých občanů a cikánů.

Družstvo i nadále úzce spolupracuje se Sdružením Mostečané Mostu (SMM), se sdružením Litvínováci a se sdružením Severočeši. Meziboří. Vytváří subjektům technické a organizační zázemí a současně na zastupitele přenáší náměty, stížnosti a myšlenky družstevníků. Ti jich potom využívají při své každodenní činnosti. Družstvo svou činností naplňuje své cíle a politiku, kterými svým klientům zajišťuje kvalitní, levné a bezproblémové bydlení.

František Ryba, ředitel správy družstva

## 2) O B E C N É I N F O R M A C E O D R U Ź S T V U

Název firmy: Stavební bytové družstvo Krušnohor  
tř. Čs. armády 1766  
434 01 Most

Označení firmy: Stavební bytové družstvo Krušnohor

Právní forma: Družstvo

Datum vzniku: 1. 12. 1967

Zapsaný do obchodního rejstříku: Krajský soud v Ústí nad Labem,  
oddíl Dr XXVI, vložka 204

Zapsaný základní kapitál: 50 000 Kč

IČ: 000 43 257

Bankovní spojení: 219491/0100 Komerční banka Most  
1035360/0300 ČSOB Most  
1183662/0800 Česká spořitelna Praha

Úřední hodiny: pondělí a středa 8:00 hod – 12:00 hod  
13:00 hod – 17:00 hod  
úterý a čtvrtek 8:00 hod – 10:00 hod

Sídlo správy: tř. Čs. armády 1766, Most

Telefon: 476 146 100 - ústředna

Fax: 476 146 101

Sídlo pobočky: Ukrajinská 997, Litvínov

E-mail: [sbd@sbdkrusnohor.cz](mailto:sbd@sbdkrusnohor.cz)

www: <http://www.sbdkrusnohor.cz>

Působnost družstva (správa):

Most	17 280 bytů
Litvínov	1 944 bytů
Litvínov-Hamr	192 bytů
Litvínov-Chudeřín	8 bytů
Litvínov-Janov	958 bytů
Meziboří	130 bytů

družstvo dále spravuje: 887 garáží  
294 nebyt. prostor

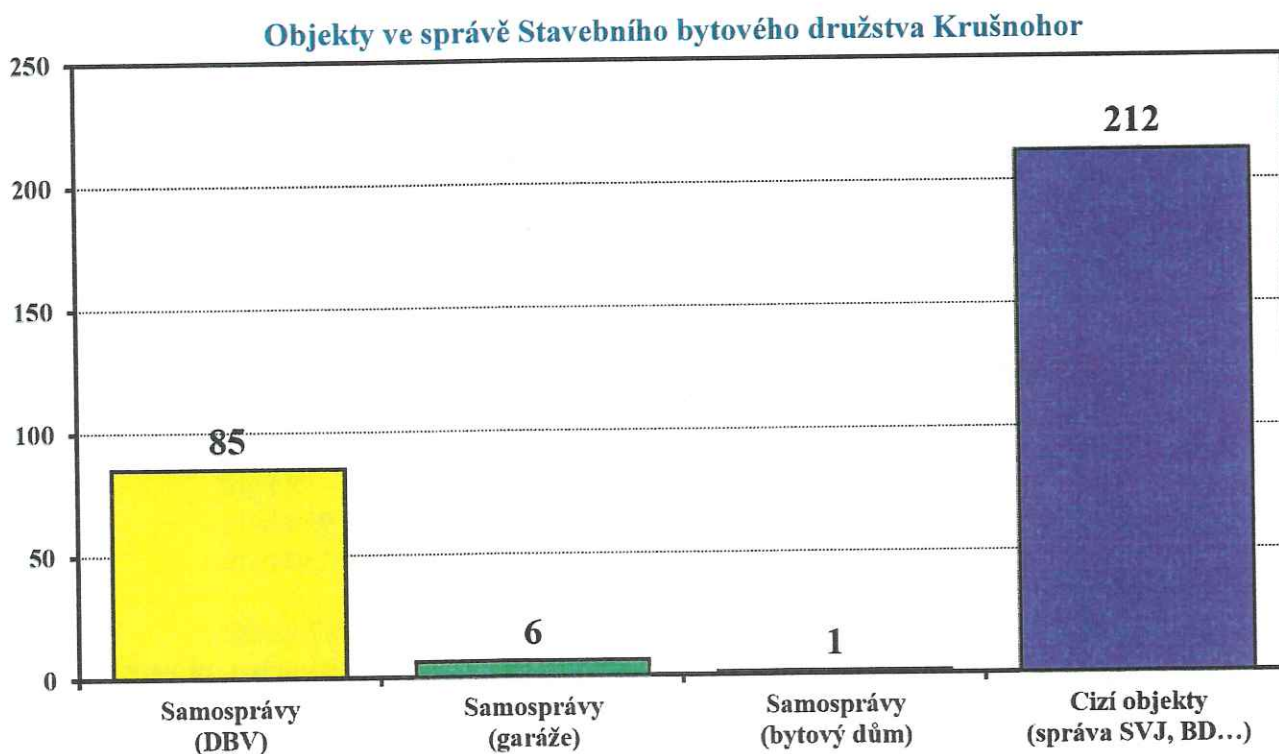


### 3) PŘEDMĚT ČINNOSTI

Hlavním předmětem činnosti Stavebního bytového družstva Krušnohor je správa a údržba nemovitostí. Družstvo zajišťuje provoz bytových a nebytových prostor ve svém vlastnictví i ve vlastnictví jiných právnických a fyzických osob. Družstvo svou činností zabezpečuje služby spojené s užíváním bytových, nebytových prostor a garáží a zajišťuje tak hospodářské, sociální, bytové a jiné potřeby svých členů.

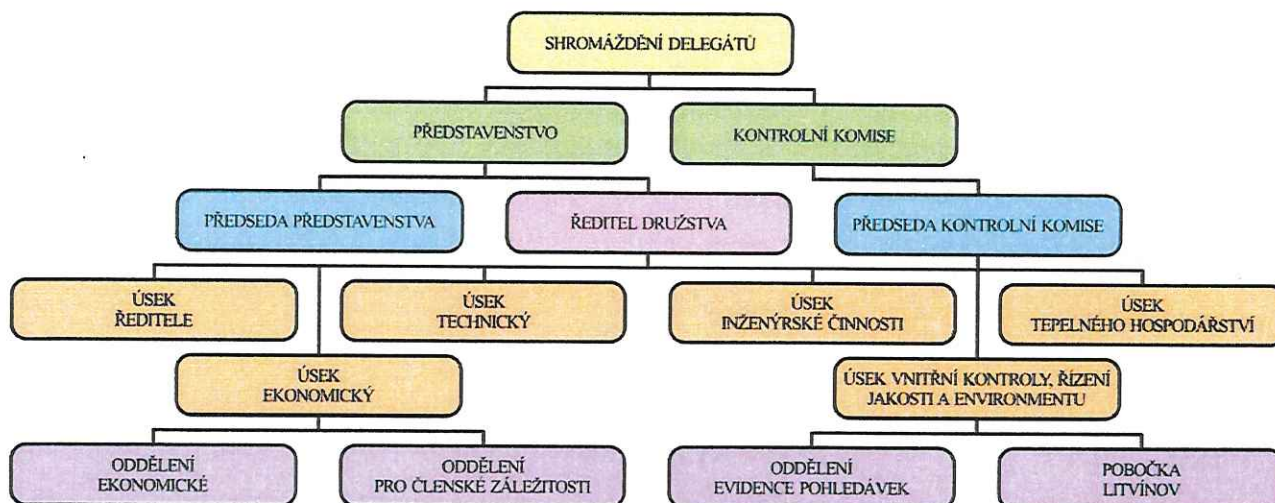
Předměty podnikání a činností zapsané v obchodním rejstříku:

- organizování přípravy a provádění, popřípadě zabezpečování výstavby bytů, rodinných domků a nebytových prostor
- provádění, popřípadě zajišťování údržby, oprav, modernizace a rekonstrukce bytových a nebytových objektů
- zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor
- vydavatelská činnost
- správa a provoz majetku ve vlastnictví družstva, vlastníků členů družstva a ostatních osob
- přidělování bytů, rodinných domků a nebytových prostor a uzavírání příslušných smluv členům a nečlenům družstev.
- správa a údržba nemovitostí
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy u fyzických a právnických osob
- realitní činnost
- vedení účetnictví
- provozování převzatého rozhlasového a televizního vysílání prostřednictvím kabelových systémů
- daňové poradenství





## 4) ORGANIZAČNÍ STRUKTURA



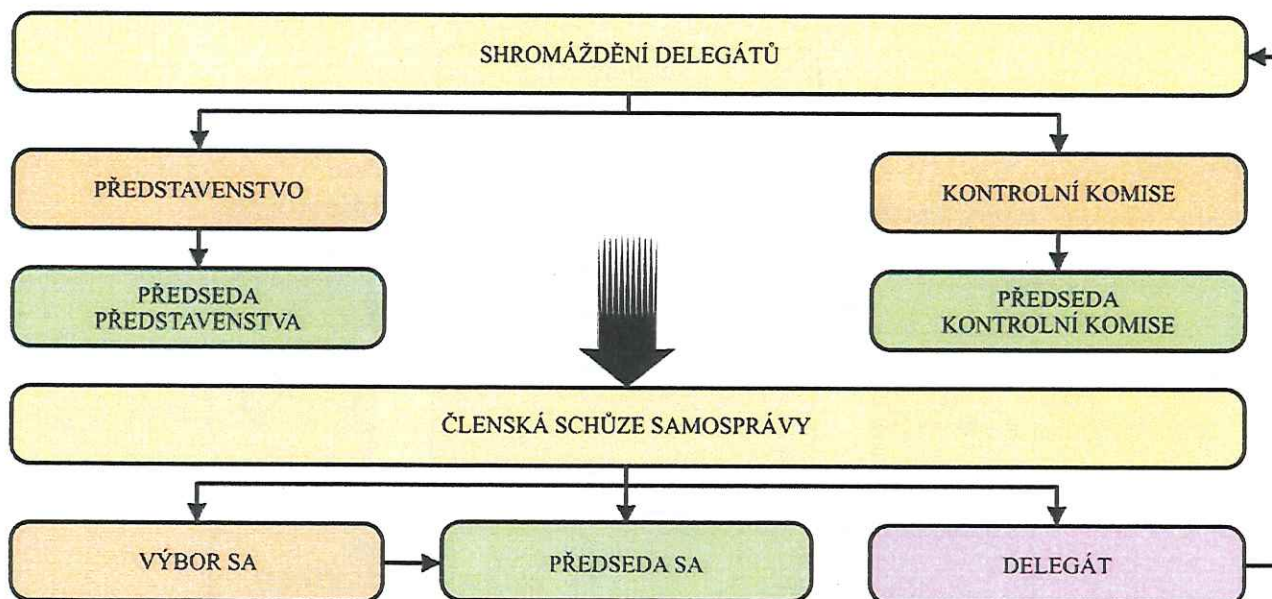
## 5) VOLENÉ ORGÁNY DRUŽSTVA

Volené orgány jsou:

- Shromáždění delegátů
- Představenstvo družstva
- Kontrolní komise družstva

Organizační jednotkou družstva je samospráva s voleným výborem.

Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo, a to tak, že jeden volební obvod odpovídá přibližně počtu dvě stě členů. Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu.



## 6) PŘEDSTAVENSTVO, KONTROLNÍ KOMISE A VEDENÍ SPRÁVY DRUŽSTVA

V současnosti není ve veřejném rejstříku uveden žádný člen představenstva a kontrolní komise. Dne 14. 8. 2019 došly na soud rozsudky 6 Cmo 113/2019-230 a 18 Cm 168/2016-176 týkající se rozhodnutí o neplatnosti usnesení shromáždění delegátů ze dne 16. 6. 2016, dle kterých došlo dne 16. 8. 2019 k výmazu celého představenstva a kontrolní komise družstva z veřejného rejstříku. Do dne výmazu bylo evidováno představenstvo a kontrolní komise v tomto složení:

### Představenstvo družstva

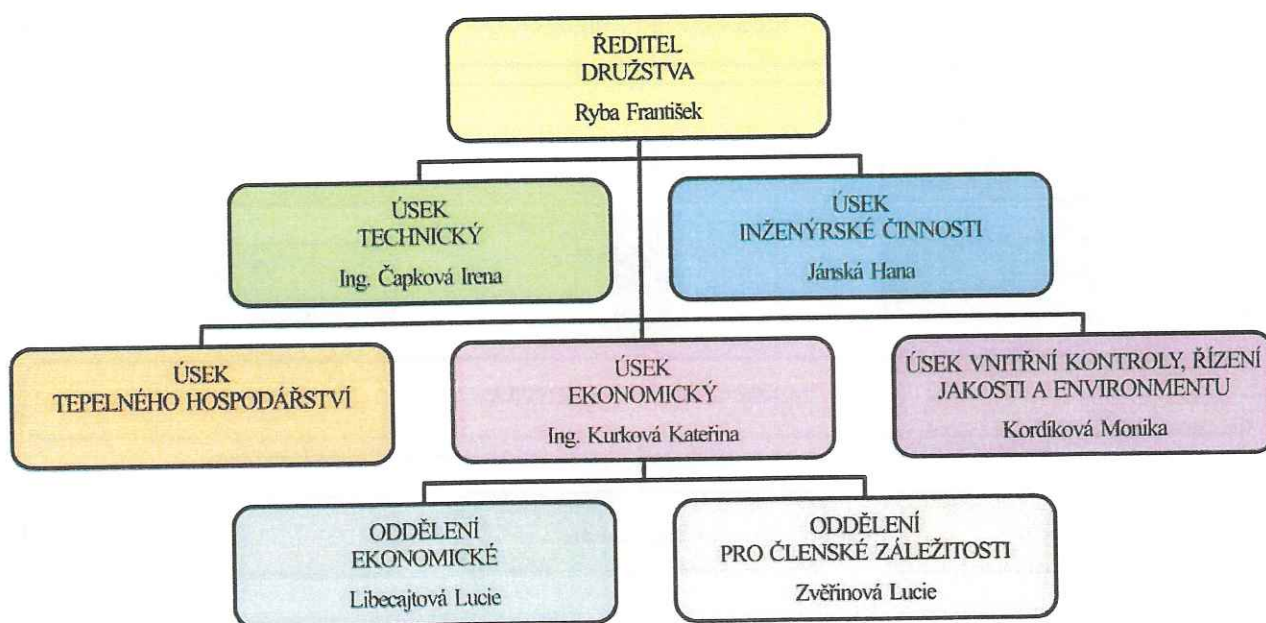
předseda představenstva:	Arnošt ŠEVČÍK
místopředseda:	František RYBA
člen:	Ivo PAĎOUREK Ing.
člen:	Jiří KORANDA Ing.
člen:	Petr KLÍMA Ing.
člen:	Roman LAUR
člen:	Roman HOKR Ing.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami dle § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích nemohla být zpracována z objektivních důvodů, když v současnosti probíhá u KS Ústí nad Labem řízení o určení členů statutárního orgánu pod sp. zn. 61 Cm 78/2019.

### Kontrolní komise družstva

předseda kontrolní komise:	Jiří MERTLÍK
místopředseda:	Stanislav VAJSHAJTL
člen:	Petr BUCHA
člen:	Vladimír ČERNÍK
člen:	Jana PETRILOVÁ
člen:	Zděnka NĚMEČKOVÁ Mgr.
člen:	Jana GOLDBERGEROVÁ Ing.

### Vedení družstva





## 7) VÝKLAD K UPLYNULÉMU A PŘEDPOKLÁDANÉMU VÝVOJI

Družstvo spravuje 298 bytových objektů a 6 areálů garáží s celkovým počtem bytů 20 512 a 294 nebytových prostor a 887 garážemi.

K 31. 12. 2019 družstvo spravovalo 85 bytových objektů (samospráv), které byly postaveny v rámci družstevní bytové výstavby, tj. z příspěvků od státu, dlouhodobých úvěrů a členských podílů (DBV) s 6 075 byty. Dále spravujeme jeden bytový dům jako samosprávu celkem o 343 bytů. Jedná se o SA 36 - Koldům v Litvínově.

U domů postavených v rámci družstevní bytové výstavby evidujeme 21 dlouhodobých bankovních úvěrů poskytnutých v minulých letech na družstevní bytovou výstavbu v hodnotě 22 913 tis. Kč.

Družstvo v domech (DBV), převedlo podle zákona 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů k 31. 12. 2019 do osobního vlastnictví celkem 461 družstevních bytů a 41 garáží.

### Vývoj převodů jednotek do osobního vlastnictví v domech (DBV)

SA	Adresa	Blok/čp	Město	Počet jednotek	Dříve	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Celkem
4	Družstevní	A 3	Most	35	33	1	0	1	0	0	0	35
5	Družstevní	A 1	Most	23	23	0	0	0	0	0	0	23
6	Družstevní	A 2	Most	23	23	0	0	0	0	0	0	23
9	1. máje	359	Most	24	1	0	0	0	0	0	0	1
11	Sloven.národ.povstání	1902	Most	51	50	0	0	0	0	0	0	50
12	K. J. Erbena	561	Most	50	34	1	2	3	1	0	0	41
13	U lomu	1575	Most	12	12	0	0	0	0	0	0	12
14	U lomu	1578	Most	12	12	0	0	0	0	0	0	12
16	U zámeckého parku	835	Litvínov	8	8	0	0	0	0	0	0	8
21	Lipová	526	Most	115	81	0	4	1	1	0	0	87
26	J.Wolkera	573	Most	64	0	0	0	1	0	0	0	1
30	Ruská	937-938	Litvínov	34	32	0	0	1	0	0	0	33
31	J.A.Komenského	293-296	Meziboří	40	39	0	1	0	0	0	0	40
40	Nad Parkem	C	Meziboří	32	0	0	4	0	0	0	0	4
61	Albrechtická	639	Most	96	58	0	18	1	2	4	0	83
67	Česká	620	Most	24	17	0	0	0	0	0	0	17
85	Valdštejnská	821	Litvínov	32	31	0	1	0	0	0	0	32
Celkem				675	454	2	30	8	4	4	0	502

Dále družstvo eviduje ve svém majetku ještě 230 jednotek (bytů a nebytových prostor), které pronajímá a nachází se v domech společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou (původně privatizované objekty z městského fondu města Most a Litvínov). Tyto jednotky družstvo postupně převádí do osobního vlastnictví. V roce 2019 družstvo převedlo z těchto společenství vlastníků 155 jednotek. V majetku družstva k 31. 12. 2019 zůstává 217 bytových jednotek a 13 nebytových jednotek.

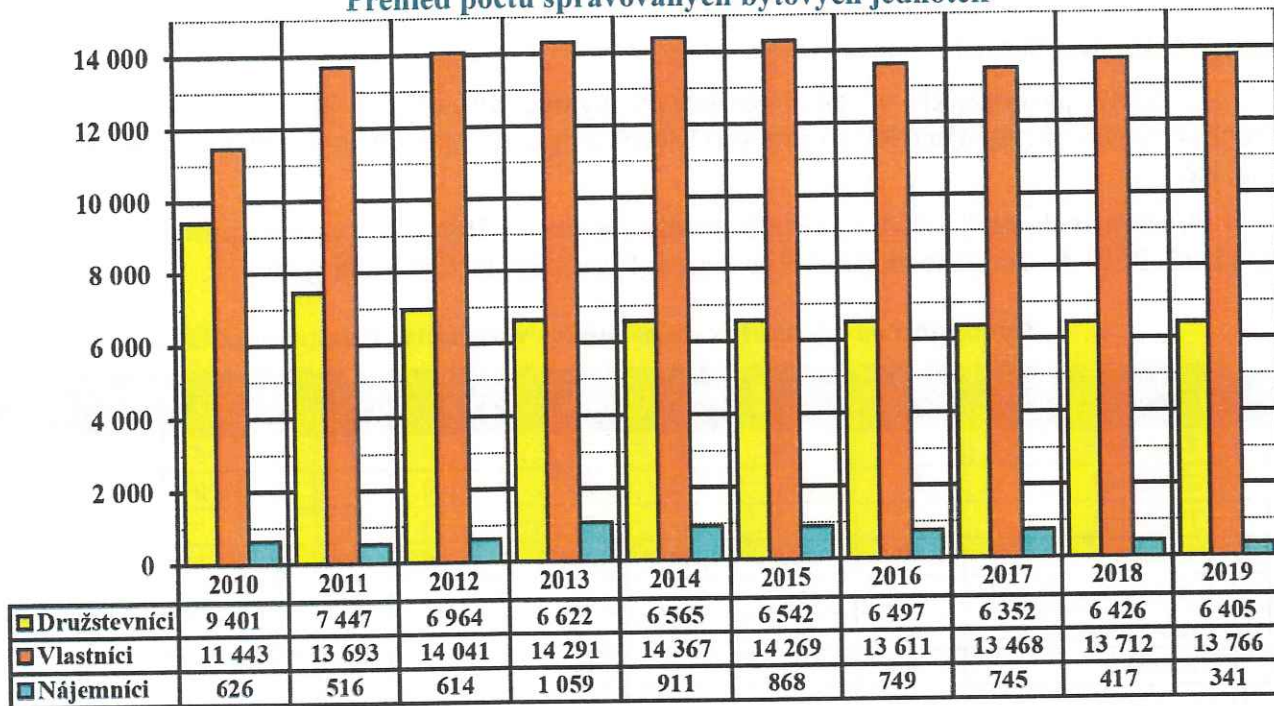
Družstvo provádí v současnosti správu 212 klientům. Konkrétně je jedná o 205 společenství vlastníků, jedno bytové družstvo, tři domy ve spoluvlastnictví a tři domy ve spoluvlastnictví, kterým provádíme jen činnosti související s vyúčtováním zálohových plateb.

Během roku 2019 došlo k ukončení vedení správy domu a pozemku pro 2 domy – společenství vlastníků jednotek:



Město	Adresa	Blok	Č.p.	Počet jednotek
Most	Lesní		2241	24
Litvínov	Podkrušnohorská		1618	9
Celkem				33

**Přehled počtu spravovaných bytových jednotek**



Od června 2004 máme na dobu 10 let registrovanou ochrannou známku, zkráceně Krušnohor, na území České republiky – v dubnu 2013 byla prodloužena a platí do 24. 9. 2023.

Družstvo získalo v roce 2008 certifikát na integrovaný systém řízení jakosti a environmentu dle norem ISO 9001:2008 a ISO 14001:2004. Certifikaci provedla firma T Cert s.r.o. Praha IČ 26747910. Tatáž firma provedla v červenci roku 2019 souběžně recertifikační a certifikační audit, kdy se družstvo stalo držitelem certifikátu integrovaného systému řízení zahrnujícího kvalitu, environment a bezpečnost informací (ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 27001:2013). Nově se tedy družstva týká systém řízení bezpečnosti informací, který jde ruku v ruce s GDPR – ochranou osobních údajů. V tomto roce nás čeká audit dozorový, který je naplánován přibližně na 9/2020.

## **8) ZPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVY DRUŽSTVA**

### **a) Zaměstnanecká politika**

Na správních střediscích k 31. 12. 2019 bylo zaměstnáno celkem 55 zaměstnanců. Z toho o správní budovu se starají 3 zaměstnanci.

Vedení družstva a odborová organizace mají uzavřenou kolektivní smlouvu. Sociální fond je tvořen ze zisku středisek ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů.



Pro rok 2019 činil příděl do sociálního fondu 2 649 tis. Kč. O využití tohoto fondu rozhoduje zaměstnavatel spolu s výborem odborové organizace. V roce 2019 bylo ze sociálního fondu čerpáno na preventivní péči 20 tis. Kč, na kulturní a sportovní akce a dovolenou 932 tis. Kč, celkem se čerpalo 952 tis. Kč. Zůstatek k 31. 12. 2019 byl 5 516 tis. Kč.

Družstvo poskytuje zaměstnancům příspěvek na životní a penzijní pojištění. Výše příspěvku se stanoví v závislosti na době trvání pracovního poměru u družstva – do 5 let činí příspěvek 800 Kč, do 15 let je příspěvek 1200 Kč a nad 15 let je příspěvek 1600 Kč měsíčně.

#### Struktura úseků a zaměstnanců správy v Mostě a Litvínově v roce 2019

Název	Počet zaměstnanců	Muži	Ženy
Úsek ředitele	10	2	8
Úsek ekonomický	21	0	21
Úsek technický	9	4	5
Úsek inženýrské činnosti	6	3	3
Úsek vnitřní kontroly, řízení jakosti a environmentu, evidence pohledávek	6	0	6
Úsek tepelného hospodářství	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>52</b>	<b>9</b>	<b>43</b>

#### Věková struktura zaměstnanců správy

Věk	20–24	25–29	30–34	35–39	40–44	45–49	50–65
Počet	2	3	4	9	13	5	19
%	3,64	5,45	7,27	16,36	23,64	9,09	34,55

#### Mzdové náklady, sociální a zdravotní pojištění a příspěvek na penzijní připojištění zaměstnanců správy v tis. Kč

Položka	PLÁN	ČERPÁNÍ	%
Mzdové náklady včetně dotace zaměstnanců	18 500	19 222	103,9 %
Funkcionářské odměny	2 200	1 593	72,4 %
Sociální a zdravotní pojištění	7 210	7 149	99,2 %
Penzijní připojištění	950	868	91,4 %
<b>Celkem</b>	<b>28 860</b>	<b>28 832</b>	<b>99,9 %</b>

#### b) Pohledávky – dlužné nájemné a příspěvek vlastníka

Jedním z hlavních řešených úkolů v roce 2019 bylo snižování počtu neplatičů nájemného a příspěvku vlastníka a snižování výše jejich dluhů nebo alespoň rostoucí dluhy zastavit.

Domy postavené pomocí DBV (samosprávy) k 31. 12. 2019 vykazovaly dluhy na nájemném za byty ve výši 4 532 tis. Kč s počtem 423 dlužníků, dluhy z vyúčtování zálohových plateb (služby) ve výši 886 tis. Kč s počtem 81 dlužníků, dluhy přihlášené v insolvenčním řízení ve výši 897 tis. Kč s 48 dlužníky, dluhy dle usnesení a rozsudků v právní moci (většina v exekučním řízení) ve výši 9 350 tis. Kč s 192 dlužníky. Celkem byl k 31. 12. 2019 dluh 15 665 tis. Kč.

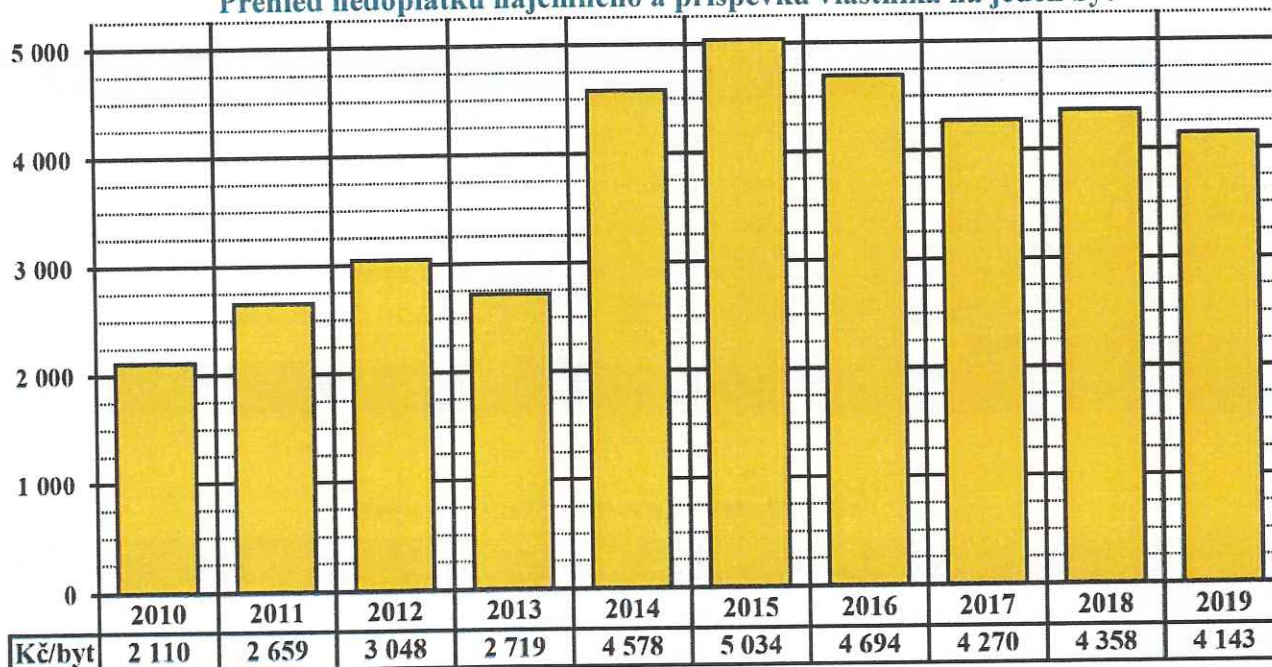
Nájemní byty ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Krušnohor nacházející se ve společenstvích vlastníků vykazovaly dluh na nájemném za byty k 31. 12. 2019 ve výši 1 468 tis. Kč s počtem 70 dlužníků, dluhy z vyúčtování zálohových plateb (služby) ve výši 476 tis. Kč s počtem 51



dlužníků, dluhy přihlášené v insolvenčním řízení ve výši 942 tis. Kč s 30 dlužníky, dluhy dle usnesení a rozsudků v právní moci (většina v exekučním řízení) ve výši 14 536 tis. Kč s 369 dlužníky. Celkem k 31. 12. 2019 byl dluh 17 422 tis. Kč.

Snížení dluhů se vždy projeví po vyúčtování zálohových položek, kdy je proveden vzájemný zápočet přeplatků s pohledávkami na nájemném (příspěvku vlastníka) a ostatních pohledávek. Opětný nárůst dluhů evidujeme vždy v období dovolených a před vánočními svátky.

**Přehled nedoplatku nájemného a příspěvku vlastníka na jeden byt**

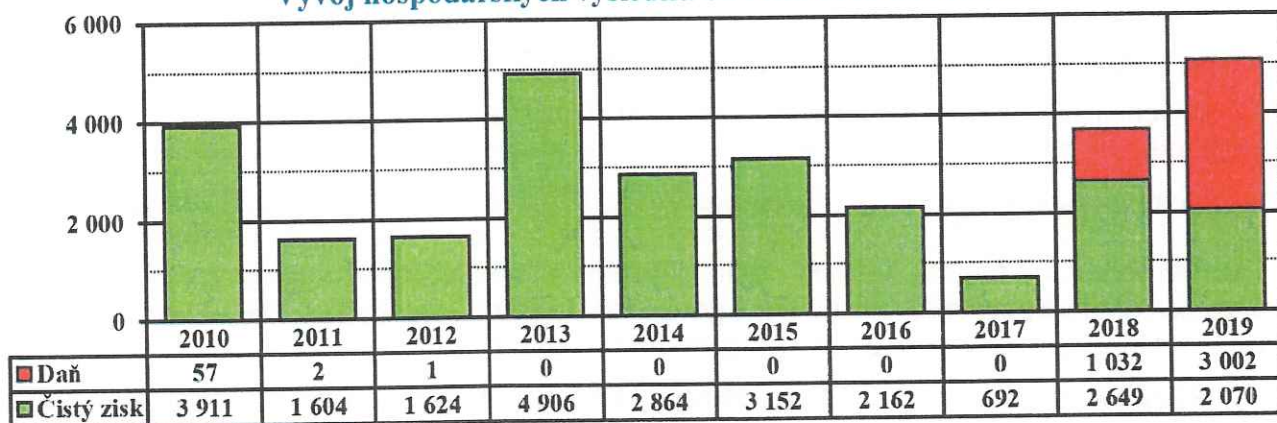


### c) Ekonomický úsek

Ekonomický vývoj družstva byl pozitivní i v roce 2019. Zisk družstva před zdaněním dosáhl výše 5 072 tis. Kč, po zdanění 2 070 tis. Kč. Na níže uvedeném grafu je uveden vývoj hospodářských výsledků družstva v časovém sledu od roku 2010 do roku 2019 před zdaněním, daň z příjmu právnických osob a čistý zisk k rozdělení.

Celkové náklady správních středisek činily 72 445 tis. Kč a výnosy 72 725 tis. Kč. Hospodářský výsledek správních středisek po zdanění dosáhl částky 280 tis Kč.

**Vývoj hospodářských výsledků od roku 2010 do roku 2019**





Středisko správa se na celkových nákladech podílelo částkou ve výši 37 822 tis. Kč a na výnosech ve výši 39 141 tis. Kč.

#### Přehled vybraných položek nákladů a výnosů na středisku správy

Náklady správy	
Režijní materiál	464 tis. Kč
Drobný majetek	703 tis. Kč
Opravy	298 tis. Kč
Poštovné	169 tis. Kč
Telefonní poplatky	197 tis. Kč
Programová služba	514 tis. Kč
Právní pomoc	168 tis. Kč
Ostatní služby	1 385 tis. Kč
Osobní náklady	29 058 tis. Kč
Pojištění	469 tis. Kč
DPH	756 tis. Kč
Odpisy majetku	498 tis. Kč
Silniční daň	29 tis. Kč
Nájem správy	2 198 tis. Kč
Příspěvek SČMBD	848 tis. Kč
Ostatní	68 tis. Kč
<b>Celkem</b>	<b>37 822 tis. Kč</b>

Výnosy správy	
Příspěvky na správu	13 902 tis. Kč
Příspěvek SČMBD	367 tis. Kč
Odměna za správu pro cizí	23 716 tis. Kč
Přísp.na správu – nečlen	35 tis. Kč
Příspěvek právnických osob	27 tis. Kč
Poplatek pokladna	180 tis. Kč
Daňové poradenství	226 tis. Kč
Ostatní	688 tis. Kč
<b>Celkem</b>	<b>39 141 tis. Kč</b>

#### Přehled nákladů a výnosů správních středisek celkem zisk ve výši 280 tis. Kč

Náklady	
Spotřeba materiálu	2 628 tis. Kč
Spotřeba energie	420 tis. Kč
Opravy a udržování	813 tis. Kč
Ostatní služby	9 433 tis. Kč
Osobní náklady	33 356 tis. Kč
Daně a poplatky	165 tis. Kč
Jiné provozní náklady	14 105 tis. Kč
Odpisy	1 123 tis. Kč
Rezerva	234 tis. Kč
Opravné položky	5 142 tis. Kč
Finanční náklady	246 tis. Kč
Daň z příjmu	2 582 tis. Kč
Vnitropodnikový náklad	2 198 tis. Kč
<b>Celkem</b>	<b>72 445 tis. Kč</b>

Výnosy	
Tržby za služby	40 246 tis. Kč
Jiné provozní výnosy	28 754 tis. Kč
Finanční výnosy	1 545 tis. Kč
Vnitropodnikové výnosy	2 180 tis. Kč
<b>Celkem</b>	<b>72 725 tis. Kč</b>

#### d) Soudní spory s věřiteli a státními institucemi, trestní oznámení

Družstvo vede soudní spory s jednotlivými dlužníky nájemného a příspěvku vlastníka včetně služeb. Soudně vymáháme náhrady za způsobené škody na majetku družstva. Družstvo vedlo jeden soudní spor s jedním společenstvím vlastníků, spor skončil smírem a dluh byl uhrazen. Další soudní vymáhání dluhu od jednoho společenství vlastníků, které přestalo splácet splátky dle uznání dluhu, aktuálně stále probíhá.

### e) Technický úsek

Technický úsek a úsek inženýrské činnosti zajišťovaly v roce 2019 práce údržbářského charakteru, opravy a investiční akce na družstevních domech, i na domech společenství vlastníků.

Tak jako v minulých letech, tak i v roce 2019 se na domech provádělo zateplování, rekonstrukce plynových rozvodů, úpravy vstupů, malování společných prostor, opravy střech, opravy výtahů, centrální informační síť, výměna oken dřevěných za plastová, sanace balkónů a lodžii včetně jejich zasklení a další drobná údržba.

Na tyto práce bylo vypsáno 138 výběrových řízení v hodnotě 77 144 tis. Kč, z toho výběrová řízení do 100 tis. Kč (malá výběrová řízení) za 1 176 tis. Kč a nad 100 tis. Kč (velká výběrová řízení) za 75 968 tis. Kč. Bylo obesláno 76 firem a vybraných bylo 25 firem.

**Přehled VŘ podle druhů oprav**

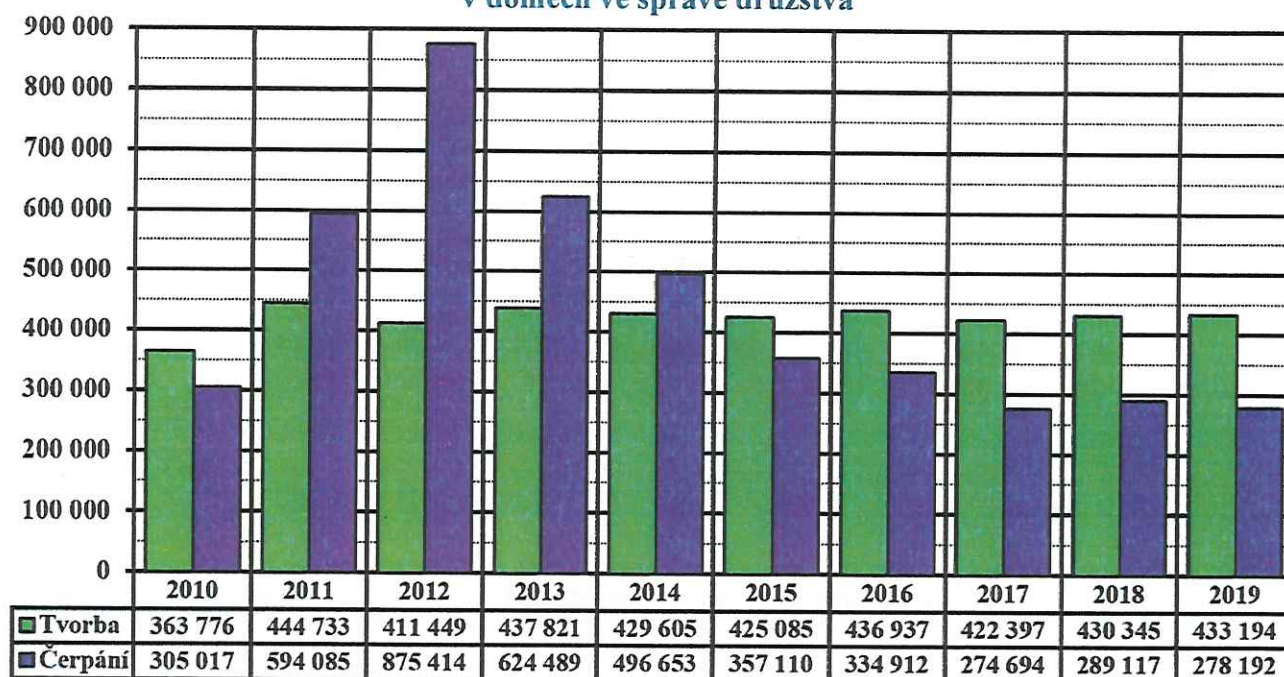
Kompletní rekonstrukce	0 tis. Kč
Výměna oken, zasklení lodžii	2 200 tis. Kč
Zateplení	10 633 tis. Kč
Úpravy vstupů, výměna dveří	10 333 tis. Kč
Sanace lodžii, výměna zábradlí	4 838 tis. Kč
Rozvody vody, plynu a kanalizace	7 711 tis. Kč
Rozvody elektro	6 953 tis. Kč
Sanace střechy	4 371 tis. Kč
Malování společných prostor	11 843 tis. Kč
Vnitřní úpravy vchodů	16 352 tis. Kč
Chodníky, izolace	1 910 tis. Kč

Na dlouhodobou zálohu na opravy (DZO) si samosprávy z nájemného bytů, garáží a ostatní tvorbu vytvořily zálohu ve výši 135 685 tis. Kč. Na opravy družstevních domů, garáží a jiné čerpání se vyčerpalo 89 566 tis. Kč.

Z této částky použily na nákup drobného materiálu částku ve výši 1 111 tis. Kč, na opravy domů a rekonstrukce částku 39 272 tis. Kč, na opravy a rekonstrukce výtahů částku 16 032 tis. Kč, na instalátérské práce částku 3 531 tis. Kč, na elektro práce částku 2 647 tis. Kč a na projektovou dokumentaci částku 418 tis. Kč, na zámečnické práce částku 1 181 tis. Kč a na ostatní údržbářské práce a investice částku 9 152 tis. Kč, na úroky z úvěrů na opravy domů částku 10 915 tis. Kč, současně příjem ve výši 1 603 tis. Kč za dotace na úhradu úroků, dále na výplatu mezd, na odvody sociálního a zdravotního pojištění údržbářů domů a dohod o provedení práce 2 718 tis. Kč. V roce 2019 byla zaplacená na dodavatelských úvěrech částka ve výši 60 tis. Kč, na splátky stavebním spořitelnám jak na půjčky, tak na spoření byla čerpána částka ve výši 2 260 tis. Kč. Areály garáží z toho čerpaly na opravy částku 312 tis. Kč.



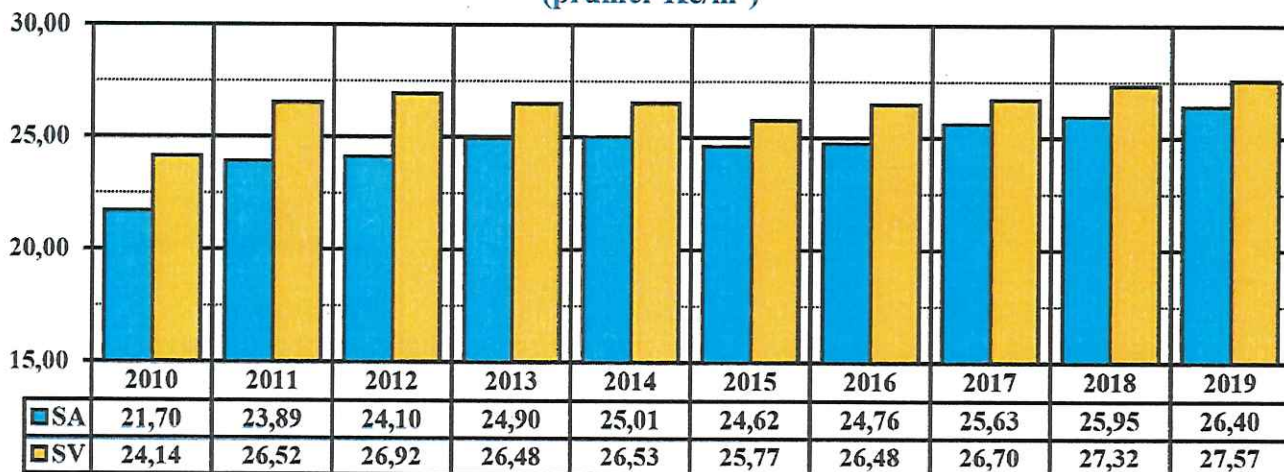
**Přehled o tvorbě a čerpání DZO v tis. Kč od roku 2010 do roku 2019  
v domech ve správě družstva**



Příspěvek na dlouhodobou zálohu na opravy na m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, jednotky je tvořen v rozmezí od 10 Kč do 42 Kč (samosprávy 10 Kč – 36 Kč, společenství vlastníků 12 Kč – 42 Kč).

Průměr činí 26,99 Kč/m<sup>2</sup>, u samospráv 26,40 Kč/m<sup>2</sup>, u společenství vlastníků 27,57 Kč/m<sup>2</sup>.

**Přehled tvorby dlouhodobé zálohy na opravy DZO  
(průměr Kč/m<sup>2</sup>)**



**f) Likvidace pojistných událostí**

Účetní jednotka má podepsanou pojistnou smlouvu s Pojišťovnou KOOPERATIVA, a.s., Vienna Insurance Group, se sídlem Pobřežní 665/21, Praha 8 PSČ 18600 IČ: 47116617 a vyřizování pojistných událostí zprostředkovává makléřská společnost CZ – TRAIT, a.s., se sídlem Podkrušnohorská 1586, Litvínov PSČ 43601, IČ 25419170. Součástí této smlouvy je i pojištění cizího majetku – budov a staveb, případně stavebních součástí a příslušenství budov, staveb, rovněž jsou pojištěny fyzické, popř. právnické osoby, které jsou vlastníky domů, bytů nebo nebytových prostor včetně společných částí domů, pokud jsou zastupovány družstvem (společenství vlastníků).

V roce 2019 nebyl hlášen na majetku družstva žádný požár. Družstvo řešila 5 požárů jako správce na domech společenství vlastníků. Jednalo se o požáry:

- Most, K.J.Erbena bl. 563, č.p. 110 – požár bytu č. 99, vzniklá škoda byla ve výši 98 tis. Kč
- Most, K.J.Erbena bl. 563, č.p. 110 – požár lodžie bytu, vzniklá škoda byla ve výši 23 tis. Kč
- Most, J.Ševčíka bl. 716, č.p. 954 - požár výtahové šachty, vzniklá škoda byla ve výši 13 tis. Kč
- Litvínov/Janov, Větrná bl. H, č.p. 300 – požár bytu č. 13, vzniklá škoda byla ve výši 903 tis. Kč
- Most, J.Skupy, bl. 84, č.p. 2273 – požár bytu č. 42, škoda se stále likviduje

Nejčastější pojistné události byly vandalismus, vloupání do společných prostor domů a škody z odpovědnosti vlastníka domu.

Finanční plnění těchto pojistných událostí za rok 2019 činilo na samosprávách 529 tis. Kč, na společenství vlastníků jednotek 2 415 tis. Kč a na správních střediscích 95 tis. Kč.

Z celkových 197 pojistných událostí bylo 166 likvidních, 18 jsou v likvidaci a 13 událostí bylo nelikvidních. Za rok 2019 vznikla z pojistných událostí samosprávám škoda ve výši 567 tis. Kč, společenstvím vlastníků jednotek ve výši 2 474 tis. Kč a správě družstva 95 tis. Kč.

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Počet pojistných událostí	164	312	266	386	431	329	253	235	249	207	197
Vyplacené náhrady v tis. Kč	2 597	2 308	1 971	3 673	2 953	3 336	3 810	2 646	1 982	2 563	3 039

V Mostě 12. 6. 2020



Arnošt Ševčík  
předseda ekonomické komise



František Ryba  
ředitel správy družstva



# Zpráva nezávislého auditora

pro členy družstva a ředitele správy družstva

## Stavební bytové družstvo Krušnohor

IČ: 00043257, se sídlem: 434 01 Most, tř. Čs. armády 1766

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Stavební bytové družstvo Krušnohor (dále „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny na str. 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru, s výhradou dopadů skutečností popsaných v oddílu Základ pro výrok s výhradou, účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Stavební bytové družstvo Krušnohor k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření [a peněžních toků] za rok končící 31.12.2019 v souladu s českými účetními předpisy.

### *Základ pro výrok s výhradou*

V příloze účetní závěrky na str. 4 Doplnující informace k rozvaze...je uvedený přehled pohledávek z titulu dlužného nájemného. Domníváme se, že hodnota pohledávek ř.046 rozvahy by měla být snížena o částku opravné položky 20 095 tis.Kč, což bude mít za následek snížení aktiv i pasiv v rozvaze.

### *Zdůraznění skutečností*

V odstavci 4 str. 2 přílohy k účetní závěrce Statutární orgán jsou důležité informace ohledně výmazu představenstva družstva a chodu družstva. Další informace jsou uvedené na straně 8 přílohy v odstavci 7. Soudní spory proti družstvu.

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

### *Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě*

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti, kdy v současnosti je podpis a odpovědnost za dokumentaci činěna ze strany ředitele správy družstva a vedoucí ekonomického úseku.

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



zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

#### ***Odpovědnost představenstva, ředitele správy družstva a vedoucí ekonomického úseku a kontrolní komise Společnosti za účetní závěrku***

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti, v součinnosti s ředitelem správy družstva a vedoucí ekonomického úseku povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá kontrolní komise, kdy v současnosti je nahrazena vnitřní kontrolou.

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou

dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Dne 15. června 2020

Inter-Consult, spol. s r. o.  
110 00 Praha 1, Týnská 1053/2  
Evidenční číslo auditorské společnosti 414  
Martin Tluchoř, statutární auditor  
Evidenční číslo statutárního auditora 1906



# ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČ
00043257

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo Krušnohor

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší li se od bydliště

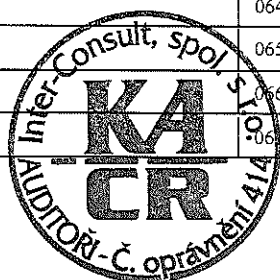
tr. Čs. armád 1766 / 84

434 01 Most

Označ.	A K T I V A	řad.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
a	b	c				
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+78)	001	1.510.537	-34.270	1.476.267	1.477.667
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	1.044.400	-20.054	1.024.346	1.033.031
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	1.152	-989	163	318
1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	1.152	-989	163	318
2.1.	Software	007	1.152	-989	163	318
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
3.	Goodwill	009				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12+13)	011				
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15+18+19+20+2)	014	1.043.248	-19.065	1.024.183	1.032.713
1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	1.032.851	-9.770	1.023.081	1.031.386
1.1.	Pozemky	016	21.864		21.864	22.878
1.2.	Stavby	017	1.010.987	-9.770	1.001.217	1.008.508
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	10.397	-9.295	1.102	1.327
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21+22+23)	020				
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25+26)	024				
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				



Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027				
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
3.	Podíly - podstatný vliv	030				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35+36)	034				
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva (ř. 38+46+72+75)	037	464.388	-14.215	450.173	443.302
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038				
1.	Materiál	039				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3.	Výrobky a zboží (ř. 42+43)	041				
3.1.	Výrobky	042				
3.2.	Zboží	043				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (ř. 47+57+68)	046	207.974	-14.215	193.759	211.619
1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047				
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
1.5.	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052				
1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
2.	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	207.974	-14.215	193.759	211.619
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	103.638	-14.215	89.423	96.382
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	104.336		104.336	115.236
2.4.1.	Pohledávky za společníky	062	1.000		1.000	1.808
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	642		642	1.010
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	84.777		84.777	84.204
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
2.4.6.	Jiné pohledávky	067	17.917		17.917	28.214



Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
3.	Časové rozlišení aktiv (ř. 69+70+71)	068				
3.1.	Náklady příštích období	069				
3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 73+74)	072				
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 76+77)	075	256.414		256.414	231.683
1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	229		229	245
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	256.185		256.185	231.438
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	1.748		1.748	1.334
1.	Náklady příštích období	079	555		555	466
2.	Komplexní náklady příštích období	080				
3.	Příjmy příštích období	081	1.193		1.193	868





Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 83+105+110+147)	082	1.476.267	1.477.667
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	1.028.887	1.033.074
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	2.092	2.216
1.	Základní kapitál	085	2.092	2.216
2.	Vlastní podíly (-)	086		
3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	991.277	996.457
1.	Ážio	089		
2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	991.277	996.457
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	991.277	996.457
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku (ř. 97+98)	096	33.449	31.752
1.	Ostatní rezervní fond	097	28.033	28.033
2.	Statutární a ostatní fondy	098	5.416	3.719
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 100+101)	099		
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100		
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01-(+84+88+96+99+105+110+147)	102	2.070	2.649
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	447.264	443.703
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	234	
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
4.	Ostatní rezervy	109	234	
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	447.030	443.703
C.1.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	165.834	165.151
1.	Vydané dluhopisy (ř. 113+114)	112		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	353.563	399.673
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	-188.403	-234.522
4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
7.	Závazky - podstatný vliv	120		
8.	Odložený daňový závazek	121	674	



Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
9.	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122		
9.1.	Závazky ke společníkům	123		
9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
9.3.	Jiné závazky	125		
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 až 136)	126	281.196	278.552
1.	Vydané dluhopisy (ř. 128+129)	127		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	61.217	58.041
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	196.995	196.186
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	1.337	8.563
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
7.	Závazky - podstatný vliv	135		
8.	Závazky ostatní (ř. 137 až 143)	136	21.647	15.762
8.1.	Závazky ke společníkům	137		
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	202	144
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	2.132	2.238
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141		
8.6.	Dohadné účty pasivní	142	116	162
8.7.	Jiné závazky	143	19.197	13.218
C.III.	Časové rozlišení pasiv (ř. 145+146)	144		
1.	Výdaje příštích období	145		
2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 148+149)	147	116	890
1.	Výdaje příštích období	148	116	890
2.	Výnosy příštích období	149		

Sestaveno dne: 12.06.2020

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky : Správa nemovitostí

Podpisový záznam :

František Ryba  
ředitel správy družstva




## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČ
00043257

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo  
jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo Krušnohor

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší li se od bydliště

tř. Čs. armády 1766 / 84

434 01 Most

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	78.133	85.446
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	91.899	113.664
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	4.236	5.344
3.	Služby	6	87.663	108.320
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	45.843	45.816
1.	Mzdové náklady	10	34.600	34.370
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	11.243	11.446
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	10.096	10.277
2.2.	Ostatní náklady	13	1.147	1.169
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	6.278	5.643
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	1.136	1.129
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	1.136	1.129
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	5.142	4.514
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	116.557	138.148
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	18.710	22.033
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	97.847	116.115
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	36.344	44.123
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	8.350	11.965
2.	Prodáváný materiál	26		
3.	Daně a poplatky	27	4.502	4.784
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	234	
5.	Jiné provozní náklady	29	23.258	27.374
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	14.326	14.348

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32+33)	31		
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36+37)	35		
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40+41)	39	1.489	777
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1.489	777
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	11.163	12.265
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	11.163	12.265
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1.660	2.010
K.	Ostatní finanční náklady	47	1.240	1.189
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39+42-43+46-47)	48	-9.254	-10.667
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	5.072	3.681
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50	3.002	1.032
1.	Daň z příjmů splatná	51	2.328	1.032
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	674	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	2.070	2.649
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	2.070	2.649
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	197.838	226.380

Sestaveno dne: 12.06.2020

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: Správa nemovitosti

Podpisový záznam: František Ryba  
ředitel správy družstva



Zpracováno v souladu s  
vyhláškou č. 500/2002 Sb.

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

( výkaz cash-flow )

ke dni 31. prosince 2019

( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**Stavební bytové  
družstvo Kuršnohor**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky  
Tř. Čs. armády čp. 1766  
434 01 MOST

účetní období  
sledované      minulé

P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období		231 683	200 126
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	5 072	3 681
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	5 829	7 063
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	1 136	1 129
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	5 376	4 514
A. 1 3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-10 360	-10 068
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	0	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky	9 677	11 488
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A. *	<b>Čistý peněžní tok z prov.činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mim.položkami</b>	<b>10 901</b>	<b>10 744</b>
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	14 174	2 310
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	12 304	13 113
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	1 870	-10 803
A. 2 3	Změna stavu zásob	0	0
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	0	0
A. **	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>	<b>25 075</b>	<b>13 054</b>
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-11 163	-12 265
A. 4	Přijaté úroky	1 486	777
A. 5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulé období	0	0
A. 6	Příjmy a výdaje spojené s mimořádným hospodářským výsledkem včetně daně z příjmů	0	0
A. 7	Přijaté podíly na zisku	0	0
A. ***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>15 398</b>	<b>1 566</b>
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-801	-4 394
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	18 710	22 033
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>17 909</b>	<b>17 639</b>

účetní období  
sledované      minulé

Peněžní toky z finančních činností			
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	683	22 812
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	-9 259	-10 460
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia a fondů ze zisku.	-8 083	-7 236
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	0	0
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0	0
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	0	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	-1 176	-3 224
C. 2 6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené daně	0	0
C. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>-8 576</b>	<b>12 352</b>
F.	<b>Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>24 731</b>	<b>31 557</b>
R.	<b>Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>256 414</b>	<b>231 683</b>

Sestaveno dne : 12. 6. 2020

Podpisový záznam účetní jednotky:



František Ryba  
ředitel správy družstva

Příloha je zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s českými účetními standardy pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Příloha je zpracována za účetní období počínající dnem 1. ledna 2019 a končící dnem 31. prosince 2019.

## Obecné informace

### 1. Účetní jednotka

Název účetní jednotky:	Stavební bytové družstvo Krušnohor tř. Čs. armády 1766 434 01 Most
Datum vzniku:	1. 12. 1967
Právní forma:	Družstvo
Identifikační číslo:	000 43 257
Zapisovaný základní kapitál:	50 000 Kč
Společnosti zapsána:	do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem V Ústí nad Labem oddíl DrXXVI, vložka 204
Počet členů:	6 711
Rozvahový den	31. 12. 2019
Den sestavení účetní závěrky	12. 6. 2020

### 2. Předmět podnikání a činností dle obchodního rejstříku

- organizování přípravy a provádění, popřípadě zabezpečování výstavby bytů, rodinných domků a nebytových prostor
- provádění, popřípadě zajišťování údržby, oprav, modernizace a rekonstrukce bytových a nebytových objektů
- zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor
- vydavatelská činnost
- správa a provoz majetku ve vlastnictví družstva, vlastníků členů družstva a ostatních osob
- přidělování bytů, rodinných domků a nebytových prostor a uzavírání příslušných smluv členům a nečlenům družstev
- správa a údržba nemovitostí
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy u fyzických a právnických osob
- realitní činnost
- vedení účetnictví
- provozování převzatého rozhlasového a televizního vysílání prostřednictvím kabelových systémů

- daňové poradenství

### 3. Organizační struktura

- úsek ředitele družstva
- úsek ekonomický (je rozdělen na oddělení ekonomické a pro členské záležitosti)
- úsek technický
- úsek tepelného hospodářství
- úsek vnitřní kontroly, řízení jakosti a environmentu (pod úsek patří oddělení evidence pohledávek)
- úsek inženýrské činnosti

### 4. Statutární orgán

V současnosti není ve veřejném rejstříku uveden žádný člen představenstva a kontrolní komise. Dne 14. 8. 2019 došly na soud rozsudky 6 Cmo 113/2019-230 a 18 Cm 168/2016-176 týkající se rozhodnutí o neplatnosti usnesení shromáždění delegátů ze dne 16. 6. 2016, dle kterých došlo dne 16. 8. 2019 k výmazu celého představenstva a kontrolní komise družstva z veřejného rejstříku. Do dne výmazu bylo evidováno představenstvo a kontrolní komise v tomto složení:

#### Představenstvo družstva

předseda:	Arnošt ŠEVČÍK
místopředseda:	František RYBA
člen:	Ivo PAĎOUREK Ing.
člen:	Jiří KORANDA Ing.
člen:	Petr KLÍMA Ing.
člen:	Roman LAUR
člen:	Roman HOKR Ing.

#### Kontrolní komise

předseda:	Jiří MERTLÍK
místopředseda:	Stanislav VAJSHAJTL
člen:	Petr BUCHA
člen:	Vladimír ČERNÍK
člen:	Jana PETRILOVÁ
člen:	Zděnka NĚMEČKOVÁ Mgr.
člen:	Jana GOLDBERGEROVÁ Ing.

Pokud se jedná o současnou situaci ohledně zajištění chodu a řešení závazků (vč. kontraktace) družstva, je chod zajišťován zejména z pozice zákonného zmocnění jednotlivých zaměstnanců a vedoucích pracovníků. V této souvislosti jsou pak respektovány interní předpisy družstva, které má vnitřní strukturu podpisových řádů a rozdělení jednotlivých činností. V případě situace u Krajského soudu v Ústí nad Labem, výlučně u senátu 61 Cm je situace procesně řešena ve smyslu ustanovení § 31 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.



**5. Družstvo nemá podíl v žádné společnosti.**

**6. Zaměstnanci**

	<b>r. 2018</b>	<b>r. 2019</b>
Průměrný počet zaměstnanců:	74	71
Průměrný počet zaměstnanců správních středisek	59	55
z toho řídících pracovníků:	5	5
Osobní náklady zaměstnanců:	41 837 tis. Kč	42 293 tis. Kč
z toho řídících pracovníků:	6 565 tis. Kč	6 763 tis. Kč
Celkem odměny orgánů družstva:	3 979 tis. Kč	3 547 tis. Kč
z toho:		
Odměny členům představenstva:	1 120 tis. Kč	240 tis. Kč
Odměny členům kontrolní komise:	510 tis. Kč	268 tis. Kč
Odměny odborné komise představenstva:	500 tis. Kč	1 085 tis. Kč
Odměny členů výborů samospráv:	1 849 tis. Kč	1 954 tis. Kč
Celkem:	45 816 tis. Kč	45 840 tis. Kč

**7. Ochranná známka:**

Od června 2004 máme na dobu 10 let registrovanou ochrannou známku, zkráceně Krušnohor, na území České republiky – v dubnu 2013 byla prodloužena a platí do 24. 9. 2023.

**8. Změny v obchodním rejstříku minulé období:**

Došlo k výmazu členů představenstva a kontrolní komise viz bod 4. Statutární orgán.

**9. Návrh na rozdělení zisku:**

viz příloha č. 1 (1 list)

**Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování**

**1. Způsob ocenění majetku**

Zásob nakupovaných – pořizovací cenou

Účetní jednotka nemá dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek vytvořený vlastní činností

**2. Reprodukční cena nebyla v roce 2019 použita.**

**3. Pro nově pořízený dlouhodobý majetek byl stanoven odpisový plán takto:**

**Zařazení majetku do odpisové skupiny vychází z předpokládané životnosti dle níže uvedené tabulky:**

1. Skupina	doba odpisu 3 roky	roční odpis	33,30 %	měsíčně 1/12
2. Skupina	doba odpisu 5 let	roční odpis	20,00 %	měsíčně 1/12
3. Skupina	doba odpisu 10 let	roční odpis	10,00 %	měsíčně 1/12
4. Skupina	doba odpisu 20 let	roční odpis	5,00 %	měsíčně 1/12
5. Skupina	doba odpisu 30 let	roční odpis	2,25 %	měsíčně 1/12
6. Skupina	doba odpisu 50 let	roční odpis	2,00 %	měsíčně 1/12

Odpisování započne následující měsíc po zařazení předmětu do majetku družstva.

Dříve zařazené předměty se odpisují dle původního plánu. Družstvo neodepisuje bytové domy, garáže samospráv a majetek pořízený samosprávou.

4. Drobný hmotný a nehmotný majetek účetní jednotka účtuje na podrozvahové účty 751 a oprávký na 791. Pořízený DHM je účtován jako spotřeba materiálu na účet 501 a DNHM jako služba na 518.
5. V roce 2002 byla vytvořena opravná položka ve výši 462 tis. Kč na vklad u KTP Quantum a.s. Náchod. Na tuto společnost byl v květnu 2002 vyhlášen konkurz. V červnu 2002 jsme pohledávku přihlásili ke Krajskému soudu v Hradci Králové do konkurzního řízení. V červenci 2002 jsme zaslali žádost o náhradu z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry a ani v roce 2019 jsme neobdrželi žádnou úhradu. Konkurz stále trvá. Dále jsou tvořeny opravné položky k pohledávkám za dlužníky v insolvenčním řízení, právnických osob v likvidaci a při úmrtí dlužníka a neskončení dědického řízení, k vydaným neuhrazeným fakturám, jejich splatnost je starší více jak jeden rok. Výše opravné položky je tvořena dle individuálního posouzení daného dlužníka.
6. Při nákupu cizí měny za českou měnu byl k okamžiku ocenění použit denní kurz.
7. Ve sledovaném období nepoužívala účetní jednotka ocenění reálnou hodnotou.

### **Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty**

1. Doplnující informace o hmotném a nehmotném majetku: viz příloha č. 2 (3 listy)
2. Pohledávky

Ostatní odběratelé za vystavené faktury nezaplatili k 31. 12. 2019 částku 1 360 tis. Kč (součást ř. 058 rozvahy). Jedná se převážně o vystavené faktury za správu společenstvím vlastníků. Největší část pohledávek účetní jednotky tvoří platby za nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů, nebytových prostor, garáží a náhradního bydlení a ubytování (viz tabulka níže).



## PŘEHLED POHLEDÁVEK

Pohledávky – účet 311	k 31.12.2017 (tis. Kč)	k 31.12.2018 (tis. Kč)	k 31.12.2019 (tis. Kč)
Nájemné – družstevníci a nájemníci	5 816	5 050	5 025
Dluhy – přihlášeny v insolvenční	1 970	1 787	1 839
Dluhy – žaloby v právní moci	29 599	27 964	24 943
Nebytové prostory	16	1	-30
Garáže	53	97	8
Společné prostory (sklepní prostory)	-7	-6	-11
<b>Celkem</b>	<b>37 447</b>	<b>34 893</b>	<b>31 774</b>

Pro přehlednost byly vytvořeny nové pohledávky a jejich vedení na jednotlivých analytických účtech, konkrétně zažalované pohledávky v právní moci a pohledávky přihlášeny do insolvenčního řízení. Realizace převádění na tyto pohledávky byla od dubna r. 2013. Poprvé bylo provedeno vyúčtování zálohových plateb dle skutečně zaplacených záloh za rok 2014. Při zpracování vyúčtování dle skutečně zaplacených záloh dojde k zúčtování nezaplacených záloh tím, že dojde úhradovým dokladem ke stornu předepsaných – nezaplacených záloh a tyto nezaplacené zálohy jsou převedeny z evidovaného předpisu „nájemného“ na výsledek vyúčtování zálohových plateb. Pohledávky dlužného nájemného bydlících a nebydlících v družstevních bytech činily k 31. 12. 2019 celkem 31 774 tis. Kč (součást ř. 058 rozvahy).

U těchto pohledávek využíváme všechny nám dostupné formy vymáhání – předžalobní výzvy, dohody, mimosoudní vymáhání, uznání dluhu se stanovením splátkového kalendáře, přistoupení k dluhu, soudní vymáhání a exekutorský úřad. Od 1.9.2018 jsme zahájili spolupráci s novou právní kanceláří Belšán & Niebauer advokátní kancelář, s.r.o. a následně s Exekutorským úřadem Kolín.

V roce 2019 jsme podali za samosprávy a jako předseda ve společenství vlastníků jednotek nebo správce společenství vlastníků celkem 1 669 právních případů (žalob, exekucí, přihlášek k dražbě, přistoupení k dluhu aj.). Bylo zasláno 2 057 upomínek (705 ks – samosprávy, 1 352 ks – společenství vlastníků) a současně bylo zasláno členům družstva 99 výstrah před vyloučením z družstva. Bylo zasláno 674 předžalobních výzev k úhradě dluhu (76 ks – samosprávy, 598 ks – společenství vlastníků).

## PŘEHLED PODANÝCH PRÁVNÍCH PŘÍPADŮ ZA ROK 2019

Druh právních případů	Samosprávy		Společenství vlastníků jednotek		Celkem SA.SV	
	(ks)	(tis. Kč)	(ks)	(tis. Kč)	(ks)	(tis. Kč)
Žalované dluhy	25	1 129	166	7 274	191	8 403
Vyklizení	0	0	0	0	0	0
Exekutorský úřad	342	9 054	1 065	28 661	1 407	37 715
Dodatečné náklady	0	0	0	0	0	0
Dražba nábytku	0	0	0	0	0	0
Přihláška k dražbě	1	65	6	855	7	920
Výpověď z nájmu bytu	3	0	0	0	3	0
Insolvenční řízení	30	10 136	22	2 555	52	12 691
Přistoupení k dluhu	3	320	9	450	12	770
<b>Celkem</b>	<b>404</b>	<b>20 704</b>	<b>1 268</b>	<b>39 795</b>	<b>1 672</b>	<b>60 499</b>

Exekutorským úřadem Rakovník bylo ukončeno 890 právních případů. Výše vymožených pohledávek od tohoto exekutorského úřadu za rok 2019 činila 2 198 tis. Kč. Exekutorským úřadem Praha 6 bylo ukončeno 108 právních případů a vymohl za rok 2019 částku 610 tis. Kč. Exekutorským úřadem Most bylo ukončeno 7 právních případů a nebyla vymožena žádná částka. Spolupracujeme s firmou DON 2 s.r.o. Most, která pro nás vymáhá dluhy mimosoudní cestou a vymohla od dlužníků 6 480 tis. Kč, z toho za naše nájemníky 3 097 tis. Kč. Vymahatelnost je ale stále obtížnější a zdlouhavější. V roce 2018 byla soudem nařízena dvě exekuční vystěhování z bytu. Výkon nařízeného vyklizení proběhl u jednoho bytu 3.1.2019 a u druhého bytu až 10.9.2019. S vyklizením, ve většině případů s mimosoudním odevzdáním bytu, nám pomáhá firma DON 2 s.r.o. Most. Prostřednictvím této firmy bylo převzato 16 bytů.

3. Vlastní kapitál: viz příloha č. 3 (1 list)

4. Dlouhodobé závazky

#### Závazky k úvěrovým institucím

Na účtu 461 22 (součást ř. 115 rozvahy) – dlouhodobé investiční úvěry eviduje účetní jednotka 21 bankovních úvěrů ve výši 22 913 tis. Kč – poskytnutých v minulých letech na družstevní bytovou výstavbu (DBV) – zajišťovacím prostředkem úvěru je zřízení zástavního práva k nemovitostem.

V průběhu roku 2020 nebude doplacen žádný úvěr na družstevní bytovou výstavbu. V průběhu roku 2020 bude provedena předpokládaná splátka stávajících úvěrů na družstevní bytovou výstavbu ve výši 2 472 tis. Kč.

Na účtu 461 20 (součást ř. 115 rozvahy) – úvěry na opravy družstevních domů, účetní jednotka za období 2005–2019 eviduje na samosprávách 86 úvěrů se zástavním právem k nemovitosti, zástava pohledávek z prostředků na účtu, zástava obchodních pohledávek.

V průběhu roku 2020 bude doplaceno 5 úvěrů na opravy a rekonstrukce. V průběhu roku 2020 bude provedena předpokládaná splátka stávajících úvěrů na opravy a rekonstrukce ve výši 58 745 tis. Kč.

Výše závazkových vztahů, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let, jsou z dlouhodobých úvěrů ve výši 315 091 tis. Kč (součást ř. 115 rozvahy).

Tyto úvěry byly poskytnuty těmito finančními ústavami:

ČSOB a.s.	67 úvěrů	zůstatek	288 394 tis. Kč
KB a.s.	2 úvěry	zůstatek	2 627 tis. Kč
Česká spořitelna a.s.	15 úvěrů	zůstatek	99 970 tis. Kč
Raiffeisen stav.spoř.	2 úvěry	zůstatek	875 tis. Kč



## ÚVĚRY NA OPRAVY A REKONSTRUKCE DRUŽSTEVNÍCH DOMŮ

Rok uzavření	Počet	Výše úvěru (tis. Kč)	Splátka (tis. Kč)	Splaceno (tis. Kč)	Zůstatek (tis. Kč)
2006	5 úvěrů	124 151	1 460	117 822	6 328
2007	10 úvěrů	163 926	1 587	145 557	18 369
2008	6 úvěrů	98 935	860	85 117	13 818
2009	4 úvěry	20 181	207	15 864	4 317
2010	2 úvěry	28 287	270	18 934	9 353
2011	9 úvěrů	89 096	765	43 446	45 650
2012	5 úvěrů	107 080	951	69 093	37 987
2013	4 úvěrů	68 063	530	47 037	21 026
2014	4 úvěrů	57 302	486	24 441	32 861
2015	7 úvěrů	55 376	588	25 661	29 715
2016	4 úvěry	21 615	178	5 619	15 997
2017	8 úvěrů	77 262	681	11 935	65 327
2018	10 úvěrů	54 947	508	5 066	49 881
2019	8 úvěrů	41 366	514	129	41 237
<b>Celkem</b>	<b>86</b>	<b>1 007 587</b>	<b>9 585</b>	<b>615 721</b>	<b>391 866</b>

Dlouhodobé přijaté zálohy na opravy

Dlouhodobá záloha na opravy, údržbu a modernizaci byla v průběhu roku 2019 samosprávami navýšena o 135 685 tis. Kč a následně snížena o 89 566 tis. Kč.

### **Účet 475 – Dlouhodobá záloha na opravy (ř. 116 rozvahy)**

Počáteční stav k 1. 1. 2019	- 234 522 tis. Kč
Tvorba	135 685 tis. Kč
Čerpání	- 89 566 tis. Kč
Konečný stav k 31. 12. 2019	- 188 403 tis. Kč

Byla vytvořena rezerva za nevyčerpanou dovolenou ve výši 234 tis. Kč.

Odložená daň – vychází odložený daňový závazek. Odložená daň z příjmu byla zaúčtována ve výši 674 tis. Kč.

Dotace

Z dotačního programu – Dotace úroků PANEL účetní jednotka obdržela částku 2 184 tis Kč (účet 346 11). Dle uzavřených smluv bylo z účtu 346 11– Dotace úroků PANEL do výnosů (účet 668 10 – Dotace na úhradu úroků PANEL) samospráv proučtována (časově rozlišeno) částka 1 603 tis. Kč (součást ř. 46 výkazu zisku a ztráty).

### 5. Krátkodobé závazky

Závazky po lhůtě splatnosti z obchodního styku družstvo nemá. Úhrady faktur provádí družstvo s dodržáním splatnosti 21 dnů, v ostatních případech dle splatnosti uvedené na fakturách. Z dodavatelských faktur evidujeme závazek celkem 683 tis. Kč (součást ř. 132 rozvahy)

## 6. Výnosy

Účet 602 Tržby za vlastní výkony	78 132 tis. Kč
Účet 641 Tržby z prodeje majetku	18 710 tis. Kč
Účet 644 Úroky a pokuty	3 650 tis. Kč
Účet 646 Výnosy z odepsaných pohledávek	50 tis. Kč
Účet 648 Jiné provozní výnosy	94 148 tis. Kč
Účet 662 Výnosové úroky	1 488 tis. Kč
Účet 663 Kursový rozdíl	0 tis. Kč
Účet 666 Výnos. úrok z depozit. směnky	0 tis. Kč
Účet 668 Dotace na úhradu úroků	1 660 tis. Kč
<b>Celkem</b>	<b>197 838 tis. Kč</b>

## 7. Soudní spory proti družstvu

Pokud se jedná o jednotlivé spory, jedná se zejména o sporovou agendu vedenou ze strany skupiny členů družstva aktivizované panem Lubomírem Gombošem a jedná se například o spory, kterými je žalováno na uveřejnění odpovědi v rámci měsíčníku klienta, označeného jako „Krušnohor“ – celkem dva samostatné žalobní návrhy, dále řízení dovolací ve věci neplatnosti usnesení shromáždění delegátů (evidováno Nejvyšším soudem 27 Cdo 3620/2019) a dále odštěpené řízení o neplatnosti volebního řádu u Krajského soudu v Ústí nad Labem 18 Cm 168/2016. Dále družstvo řeší incidenční spor s insolvenční správky.

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by ovlivnily chod a hospodaření družstva.

V Mostě dne 16. června 2020



.....  
Arnošt Ševčík  
předseda ekonomické komise



.....  
František Ryba  
ředitel správy družstva



**NÁVRH NA VYPOŘÁDÁNÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU ZA R. 2019  
PO ZDANĚNÍ VE VÝŠI 2 069 676,17 Kč**

**Vypořádat takto:**

Zisk správních středisek družstva převést do sociálního fondu:	280 331,32 Kč
Zisk za ostatní činnosti převést do sociálního fondu:	1 789 344,85 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>2 069 676,17 Kč</b>

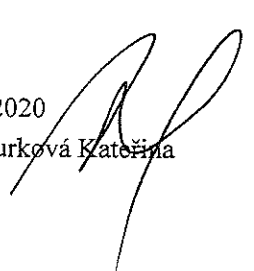
**Přehled:**

Příděl do sociálního fondu činí

<b>CELKEM</b>	<b>2 069 676,17 Kč</b>
---------------	------------------------

V Mostě dne 12.6.2020

Zpracovala: Ing. Kurková Kateřina





**3. Dlouhodobý hmotný - nehmotný majetek a drobný - nehmotný drobný majetek  
k 31. prosinci 2019  
(opravné položky nebyly tvořeny)**

**3.1. a) rozpis dlouhodobého nehmotného a drobného nehmotného majetku v tis. Kč**

	Pořizovací cena		Oprávk
Software	Účet 013 10	Oprávk k software	Účet 073 10
	1030		867
Drobný nehmotný maj.	Účet 013 18	Oprávk drobný nehmotný maj.	Účet 073 18
	122		122
<b>Celkem 013 Software</b>	<b>1152</b>	<b>Celkem 073 Oprávk k software</b>	<b>989</b>

**3.1. b) rozpis dlouhodobého hmotného a drobného majetku**

	Pořizovací cena		Oprávk
Budovy	Účet 021	Oprávk k budovám	Účet 081
z toho budovy obytné DBV	966 812	z toho budovy obytné DBV	neodepisují se
nájemní byty, NP ve SV	8 365	nájemní byty ve SV	neodepisují se
správní budova, NP tepel.hospář.	19 751	správní budova, NP tepel.hospář.	8 891
pobočka Litvínov	1 190	pobočka Litvínov	409
garáže	14 399	garáže	neodepisují se
dočasná stavba	470	dočasná stavba	470
<b>Celkem 021 Budovy</b>	<b>1 010 987</b>	<b>Celkem 081 Oprávk k budovám</b>	<b>9 770</b>

	Účet 022	Oprávk k samost.movit.věci	Účet 082
<b>Samost. movit. věci</b>			
Stroje, přístroje a zařízení	5 389	Stroje, přístroje a zařízení	4 802
Dopravní prostředky	5 008	Dopravní prostředky	4 493
<b>Celkem 022 Samost.movit.věci</b>	<b>10 397</b>	<b>Celkem 082 Opráv. k sam.movit.věci</b>	<b>9 295</b>

	Účet 031
<b>Pozemky</b>	
z toho správní střediska	406
samosprávy DBV	20 749
nákup po roce 2009	703
garáže	6
<b>Celkem 031 Pozemky</b>	<b>21 864</b>

**3.2. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního nájmu**

nemáme

**3.3. Přehled přírůstků a úbytků dlouhodobého a drobného majetku v Kč**

013 10 - Software	v tis. Kč	073 10 - Oprávk k softwaru	v tis. Kč
Počáteční stav k 1.1.2019	1030	Počáteční stav k 1.1.2019	712
Přírůstek	0	Přírůstek - odpis	155
Úbytek	0	Úbytek - vyřazení	0
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>1030</b>	<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>867</b>

<b>013 18 - Nehmotný drobný majetek</b>	<b>v tis. Kč</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	122
Úbytek	0
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>122</b>

<b>073 18 - Oprávky k drob. nehm. majetku</b>	<b>v tis. Kč</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	122
Úbytek	0
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>122</b>

<b>021 - Budovy</b>	<b>v tis. Kč</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	1 017 824
Přírůstek	
021 10 TZH Budovy čp. 1766	499
021 32 Nákup obyt.domu	0
Přírůstek účtu 021 celkem	499
Úbytek	
021 30, 021 32 Převod jednotek-smlouva	-6 925
021 11 Převod vlast.družst. bytu	0
021 12 Převod vlast.družst. garáží	-411
Úbytek účtu 021 celkem	-7 336
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>1 010 987</b>

<b>081 - Oprávky k budovám</b>	<b>v tis. Kč</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	9 316
Přírůstek	
081 - odpisy	454
081 - ZC prodej	0
Přírůstek účtu 081 celkem	454
Úbytek	
Úbytek účtu 081 celkem	0
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>9 770</b>

<b>022 - Stroje a zařízení</b>	<b>v tis. Kč</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	10 362
Přírůstek	
022 21 kamer.systémy SA	415
Přírůstek účtu 022 - celkem	415
Úbytek	
022 20 vyřazení čističky	-22
022 21 kamer.systém spr.budovy	-358
Úbytek účtu 022 - celkem	-380
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>10 397</b>

<b>082 - Oprávky ke strojům a zařízení</b>	<b>v tis. Kč</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	9 035
Přírůstek	
082 - odpisy	640
Přírůstek účtu 082 - celkem	640
Úbytek	
082 20 vyřazení čističky	-22
082 21 kamer.systém spr.budovy	-358
Úbytek účtu 082 - celkem	-380
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>9 295</b>

<b>031 - Pozemky</b>	<b>v tis. Kč</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	22 878
Přírůstek	
Přírůstek účtu 031 - celkem	0
Úbytek	
031 11 - převod do os.vlast. dle KS	0
031 12 - převod do os.vlast. dle KS	-4
031 13 - převod do os.vlast. dle KS	-1010
Úbytek účtu 031 - celkem	-1014
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>21 864</b>

<b>042 - Pořízení DHM</b>	<b>v tis. Kč</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	0
Přírůstek	
042 10 kamer.systémy	415
042 20 optimalizace kanceláří, EPS	499
Přírůstek účtu 042 - celkem	914
Úbytek	
042 10 kamer.systémy	-415
042 20 TZH optimalizace kanceláří, EPS	-499
Úbytek účtu 042 - celkem	-914
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>0</b>

### 3.4. Drobný majetek a drobný nehmotný majetek neuveden v rozvaze k 31. 12. 2019

<b>751 18 - Drobný nehm. majetek</b>	<b>v tis. Kč</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	1 147
Přírůstek - nákup programů	7
Úbytek - vyř. programů	-465
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>689</b>

<b>791 78 - Oprávky k dr. nehm. majetku</b>	<b>v tis. Kč</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	1 147
Přírůstek - odpisy	7
Úbytek - vyř. programů	-465
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>689</b>

<b>751 19 - DNM ochranná známka</b>	<b>v tis. Kč</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	21
<i>Přírůstek -</i>	0
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>21</b>

<b>751 28 - Drobný majetek</b>	<b>v tis. Kč</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	10 764
<i>Přírůstek</i> -pořízení maj.SA, spr.stř.	430
<i>Úbytek</i> - vyřazení u SA,spr.stř.-likvidace	-320
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>10 874</b>

<b>751 29 - Drobný majetek SVJ</b>	<b>v tis. Kč</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	10
<i>Přírůstek</i> -pořízení majetku	218
<i>Úbytek</i> - vyřazení -likvidace	-228
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>0</b>

**Celkem účet 751 k 31.12.2019** 11 584

<b>760 10 - Odepsané pohledávky</b>	<b>v tis. Kč</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	2805
<i>Přírůstek</i> -odpis	0
<i>Úbytek</i> - úhrada	-36
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>2 769</b>

<b>791 79 - Oprávky k DNM ochranná známka</b>	
Počáteční stav k 1.1.2019	21
<i>Přírůstek -</i>	0
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>21</b>

<b>791 88 - Oprávky k dr. majetku</b>	<b>v tis. Kč</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	10 764
<i>Přírůstek</i>	430
<i>Úbytek</i> - vyřazení u SA,spr.stř.-likvidace	-320
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>10 874</b>

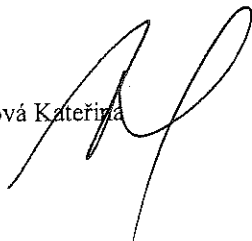
<b>791 89 - Oprávky k dr. majetku SVJ</b>	<b>v tis. Kč</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	10
<i>Přírůstek</i>	218
<i>Úbytek</i> - vyřazení -likvidace	-228
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>0</b>

**Celkem účet 791 k 31.12.2019** 11 584

<b>796 10 - Vyrovnání odepsané pohl.</b>	<b>v tis. Kč</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	2 805
<i>Přírůstek</i> -odpis	0
<i>Úbytek</i> - úhrada	-36
<b>Celkem k 31.12.2019</b>	<b>2 769</b>

V Mostě dne 12.6.2020

Zpracovala: Ing. Kurková Kateřina



#### 4. Vlastní kapitál

##### Přehled o vlastním kapitálu k poslednímu dni účetního období k 31.12.2019

<b>Účet 411 Základní kapitál</b>			<b>Změna stavu</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	2 216 tis. Kč		
Přírůstek - nové členství	25 tis. Kč		
Úbytek - ukončení členství, zánik	-149 tis. Kč		
Konečný stav k 31.12.2019	2 092 tis. Kč		-124 tis. Kč
<b>Účet 413 Ostatní kapitálové fondy</b>			<b>Změna stavu</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	996 457 tis. Kč		
Přírůstek - splátky úvěrů DBV	2 448 tis. Kč		
Přírůstek - člen.podíly a další člen.podíly	118 tis. Kč		
Přírůstek TZH	0 tis. Kč		
Úbytek - člen.podíly převody do osob.vlastnictví	-6 679 tis. Kč		
Úbytek-zúčt.úvěru převody do osob.vlastnictví	0 tis. Kč		
Úbytek-zúčt.stát.příspěvku převod do osob.vlastnictví	-53 tis. Kč		
Úbytek - převody do osob.vlastnictví pozemky	-1 014 tis. Kč		
Konečný stav k 31.12.2019	991 277 tis. Kč		-5 180 tis. Kč
<b>Účet 422 Nedělitelný fond</b>			<b>Změna stavu</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	28 033 tis. Kč		
Přírůstek - zisk r. 2018	0 tis. Kč		
Úbytek - ztráta r. 2018	0 tis. Kč		
Konečný stav k 31.12.2019	28 033 tis. Kč		0 tis. Kč
<b>Účet 427 - Ostatní fondy</b>			<b>Změna stavu</b>
Počáteční stav k 1.1.2019	3 719 tis. Kč		
Přírůstek - přiděl ze zisku r. 2018	2 649 tis. Kč		
Přírůstek - úhr.zaměstnanců za překročení příspěvku	224 tis. Kč		
Úbytek - čerpání dle kolektivní smlouvy	-1 176 tis. Kč		
Konečný stav k 31.12.2019	5 416 tis. Kč		1 697 tis. Kč
<b>Účet 431 - Rozdělení zisku, úhrad ztráty předcházejícího účetního období</b>		2 649 tis. Kč	
Správní střediska - zisk rozdělen takto:	sociální fond	560 tis. Kč	
	nedělitelný fond (NF)	0 tis. Kč	
Ostatní činnosti - zisk	sociální fond	2 089 tis. Kč	0 tis. Kč
<b>Výsledek hospodaření za účetní období r. 2019 po zdanění</b>		2 070 tis. Kč	

V Mostě dne 12.6.2020

Zpracovala: Ing. Kurková Kateřina



**PŘEHLED HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ ZA ROK 2019  
DLE SPRÁVNÍCH STŘEDISEK A OSTATNÍCH ČINNOSTÍ**

**CELKEM ZISK PO ZDANĚNÍ VE VÝŠI: 2 069 676,17 Kč**

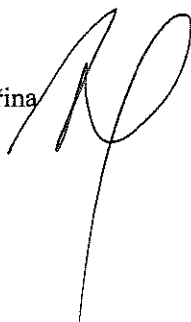
**Celkem správní střediska** zisk **280 331,32 Kč**  
převést do sociálního fondu ze zisku

**Celkem ostatní činnosti** zisk **1 789 344,85 Kč**  
Nájemné, nájemní byty a nebytové prostory ve vlastnictví družstva  
převést do sociálního fondu ze zisku

**CELKEM ZA DRUŽSTVO - ZISK ROKU 2019 2 069 676,17 Kč**

V Mostě dne 12.6.2020

Zpracovala: Ing. Kurková Kateřina



**NÁVRH NA VYPOŘÁDÁNÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU ZA R. 2019  
PO ZDANĚNÍ VE VÝŠI 2 069 676,17 Kč**

**Vypořádat takto:**

Zisk správních středisek družstva převést do sociálního fondu:	280 331,32 Kč
Zisk za ostatní činnosti převést do sociálního fondu:	1 789 344,85 Kč
<b>C E L K E M</b>	<b>2 069 676,17 Kč</b>

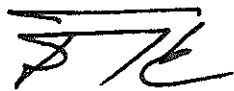
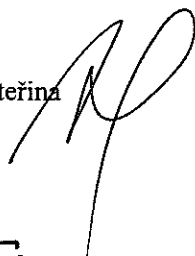
**Přehled:**

Příděl do sociálního fondu činí

**C E L K E M** **2 069 676,17 Kč**

V Mostě dne 12.6.2020

Zpracovala: Ing. Kurková Kateřina



.....  
Arnošt Ševčík  
předseda ekonomické komise



.....  
František Ryba  
ředitel správy družstva

## Zpráva o činnosti

### Sdružení Mostečané Mostu, sdružení Litvínováci, sdružení Severočesí Meziboří a hnutí Severočesí.cz za období 06/2019 – 06/2020

Tak jako každý rok, předkládáme zprávu za uplynulé období o činnosti spolku Sdružení Mostečané Mostu, politického hnutí Severočesí.cz, sdružení Litvínováci a sdružení Severočesí Meziboří.

V Mostě má naše Sdružení Mostečané Mostu 8 zastupitelů ve 45členném zastupitelstvu. Začali jsme jako opoziční skupina. Postupně jsme ale více a více participovali na některých rozhodnutích koalice a sami jsme navrhovali body k projednání a k vložení do rozpočtu města (např. Minimost, „motýlí louky“, úpravu parků – Zahražany, Hrabák, řešení rekonstrukce Repre a Knihovny atd.). Intenzivně pracujeme v novém výboru pro řešení negativních sociálních jevů, který byl schválen a jmenován na základě prvotního návrhu SMM. Výbor přijal postup řešení tak, že byly vytipovány dvě lokality (M. G. Dobnera, blok 525) a v těch se zkoušejí všechny možné postupy a opatření ke zlepšení situace. Ty by potom měly být využity pro celý Most. Výbor oslovuje různé instituce a organizace a společně se hledá řešení problémů. SMM, ale i SBDK, které bylo také osloveno, poskytují součinnost a dělí se o zkušenosti získané za roky bojů proti nepřizpůsobivým, negativním jevům v bydlení, vandalismu, zneužívání sociálních dávek apod. SMM svým postojem k problémům města přesvědčilo vládnoucí ProMost, že je konstruktivním sdružením a začali jsme proto více spolupracovat. Zástupci SMM jsou ve všech komisích a výborech města a také budou v dozorčích radách všech dceřiných organizací města, máme stále zvaného zástupce v Radě města Mostu.

V současné době probíhá soudní spor na zrušení SMM jako spolku. Žalobu podal L. Gomboš, trvale bydlící v Praze, představitelé Strany zelených, zastupitelé města J. Hruběš a L. Prošek a hnutí OMMO zastoupené V. Balínem. Už z výčtu žalobců je vidět, že jde o konkurenční boj – zelení, přes všechny snahy, mají léta problém se vůbec probojovat do zastupitelstva a v současnosti se jim to povedlo jenom díky spojení s dnes módním hnutím Piráti. OMMO se přes všechny snahy do zastupitelstva nikdy nedostalo. Podání žaloby svědčí o jediném, že práci pro město SMM, ať už ve městě osm let vládlo, nebo bylo čtyři roky v opozici, prostě dělá úspěšně a zhrzení jedinci, nebo uskupení, která reprezentují, nemají sílu udělat nic jiného než podat ostudnou žalobu. Věříme, že ve sporu uspějeme, protože jsme sdružením *obyčejných* občanů, bez rozdílů politických názorů, náboženského přesvědčení nebo rasových předsudků, spojených jedinou myšlenkou – *aby město Most poskytovalo svým občanům kvalitní prostředí pro život*.

V Litvínově má sdružení Litvínováci v tomto volebním období Litvínově sice jen jednoho zastupitele, ale zato je součástí koalice ve městě. Zastupitel Petr Bucha předkládá požadavky a prosazuje návrhy na zlepšení životních podmínek ve městě a obzvláště v lokalitě Janov, kde sám bydlí. Problémy Janova bez skrupulí předkládá médiím, ale i politikům, kteří Janov navštěvují. Sdružení Litvínováci má také své zástupce ve výborech a komisích města, kde aktivně pracují a kontrolují tak dění ve městě.

V Meziboří bohužel Severočesí Meziboří nemají v tomto volebním období žádného zastupitele, ale členové sdružení i nadále velmi aktivně pracují v komisích města. S městem Meziboří spolupráce Severočechů Meziboří probíhá bez problémů.

Hnutí Severočesí.cz pokračuje po překonaných neshodách ve své dřívější činnosti. Severočesí.cz mají senátora Jaroslava Doubravu, který neúnavně upozorňuje politiky a veřejnost celé republiky na tíživou situaci v našem kraji a v senátu a na veřejnosti důrazně vystupuje s požadavky na změnu legislativy v oblasti bydlení, sociálních dávek a obecně problematiky nepřizpůsobivých. V současnosti se Severočesí.cz intenzivně připravují na podzimní krajské volby.

Arnošt Ševčík

