

# STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO NOVÁ HUŤ

/zkratka SBD NH/

## OSTRAVA - VÝŠKOVICE

vedené v OR u Krajského soudu v Ostravě spisová značka oddíl Dr XXII vložka 29 IČ:00050831

# V Ý R O Č N Í Z P R Á V A

o výsledcích hospodářské činnosti za rok 2017

Mgr. Petr OPLETAL

předseda představenstva SBD NH

Zpracovala: Ing. Markéta Vltavská

ekonomická náměstkyně SBD NH

Projednáno v představenstvu

dne 9. 5. 2018

## **O B S A H:**

	str.
1. Charakteristika družstva	3
2. Základní údaje o majetku družstva	3
3. Náklady, výnosy, hospodářský výsledek	4
4. Aktiva, pasiva	7
5. Záchovná péče	9
6. Nájemné, zálohové platby a úhrady za služby spojené s bydlením	10
7. Hospodaření s fondy	11
8. Závěr	12

## **Přílohy:**

- Plnění finančního plánu za rok 2017

## 1. Charakteristika družstva

**Název:** Stavební bytové družstvo Nová huť /zkratka SBD NH/

**Sídlo:** Hýlova 26/40, 700 30 Ostrava – Výškovice

**Právní forma:** družstvo

**IČ:** 00050831

**DIČ:** CZ00050831

**Předmět činnosti:** hlavním předmětem činnosti je organizování přípravy a provádění výstavby, oprav a udržování bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných služeb s užíváním.

**Datum vzniku:** 24. 12. 1959

**Zapísaný základní kapitál:** 1 000 000,00 Kč

**Základní členský vklad:** 500,00 Kč

## 2. Základní údaje o majetku družstva

### a) bytový fond

V roce 2017 zabezpečovalo SBD NH (dále jen družstvo) správu a provoz družstevního bytového fondu, investiční a výrobní činnost v souvislosti se záchovnou péčí o družstevní majetek vlastního družstva a cizích správců bytového fondu v rámci jiné hospodářské činnosti.

Ukazatel	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
počet bytů ve vlastnictví družstva	6 253	5 949	5 572
počet bytů ve správě družstva	4 093	4 381	4 671
počet garáží ve vlastnictví družstva	1 459	1 447	1 422
počet garáží ve správě družstva	714	726	751

K 31. 12. 2017 vlastní družstvo **5 572** byty I. kategorie a **1 422** garáží v lokalitách: Moravská Ostrava, Zábřeh, Výškovice, Hrabůvka, Bělský Les, Starý Zábřeh, Poruba, Hrabová, Mariánské Hory, Slezská Ostrava, Michálkovice. Družstvo v roce 2017 převedlo 377 bytů a 25 garáží do vlastnictví členů družstva.

V průběhu roku 2017 došlo ke snížení hodnoty bytového fondu, a to z důvodu převodu bytů a garáží do vlastnictví členů družstva. Následující tabulka znázorňuje přehled za období 2015 – 2017:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
hodnota bytových domů	1 791 685	1 726 514	1 655 395
hodnota garáží	29 197	29 116	28 901
hodnota pozemků pod byt.domy a garážemi	6 411	6 099	5 627

### b) nebytový fond

V roce 2017 bylo provedeno technické zhodnocení nebytového fondu – údržbářské středisko, správní budova Hýlova 40 v celkové výši 587 tis. Kč. V následující tabulce je přehled hodnoty nebytového fondu v letech 2015 – 2017, a to v pořizovací a zůstatkové hodnotě:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
pořizovací hodnota			
budovy	19 389	19 321	19 908
samostatné movité věci	6 225	6 225	5 954
pozemky - ostatní	7 789	7 694	7 694
software	1 940	1 940	1 940

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
zůstatková hodnota			
budovy	4 384	3 972	3 779
samostatné movité věci	191	31	0
pozemky - ostatní	7 789	7 694	7 694
software	0	0	0

V samostatných movitých věcech jsou zahrnuty dopravní prostředky, energetické a hnací stroje a inventář.

## 3. Náklady, výnosy, hospodářský výsledek

### a) náklady

Náklady jsou členěny dle jednotlivých skupin a dále dle jednotlivých účtů. V tabulce je přehled a porovnání za období od roku 2015 do roku 2017:

v tis.Kč

Účtová skupina	Účet	Název	rok 2015	rok 2016	rok 2017
		Náklady			
50		Spotřebované nákupy	4 409	4 339	3 701
	501	spotřeba materiálu	2 856	2 860	2 324
	502	spotřeba energií	1 553	1 479	1 377
51		Služby	54 263	46 728	55 902
	511	opravy a udržování	44 595	36 758	45 823

	512	cestovné	345	327	350
	513	pohoštění a dary	48	34	30
	518	ostatní služby	9 275	9 609	9 699
<b>52</b>		<b>Osobní náklady</b>	<b>38 022</b>	<b>37 155</b>	<b>36 272</b>
	521	mzdové náklady	22 408	22 257	22 033
	523	funkcionářské odměny	5 616	5 106	4 693
	524	sociální a zdravotní pojištění	9 156	8 963	8 775
	525	ostatní pojištění	369	356	324
	527	zákonné sociální náklady	366	376	370
	528	ostatní sociální náklady	107	97	77
<b>53</b>		<b>Daně a poplatky</b>	<b>3 956</b>	<b>3 864</b>	<b>3 749</b>
	531	silniční daň	34	32	32
	532	daň z nemovitostí	3 729	3 608	3 458
	538	ost.daně, kolky, soudní náklady	193	224	259
<b>54</b>		<b>Jiné provozní náklady</b>	<b>2 685</b>	<b>2 589</b>	<b>2 245</b>
	541	zůst.hodn. prodaného DHM	0	200	0
	542	prodaný materiál	133	6	29
	545	pokuty a penále	0	2	0
	546	odpis pohledávek	6	3	1
	548	ostatní provozní náklady	2 546	2 378	2 215
<b>55</b>		<b>Odpisy, rezervy, kompl.náklady</b>	<b>568</b>	<b>796</b>	<b>856</b>
	551	odpisy DHM a DNM	741	925	811
	558	zúčtování zákonných opr. položek	8	-2	0
	559	zúčtování opr. položek	-181	-127	45
<b>56</b>		<b>Finanční náklady</b>	<b>9 847</b>	<b>8 157</b>	<b>6 313</b>
	562	úroky placené	9 318	7 644	5 962
	568	finanční náklady	529	513	351
<b>58</b>		<b>Změny stavu zásob vl. činn.a aktivace</b>	<b>0</b>	<b>-235</b>	<b>-69</b>
	581	změna stavu výroby a aktivace	0	-235	-69
		<b>MEZISOUČET</b>	<b>113 750</b>	<b>103 393</b>	<b>108 969</b>
<b>59</b>		<b>Daně z příjmu, převodové účty</b>	<b>22 941</b>	<b>21 636</b>	<b>21 292</b>
	591	daň z příjmu	127	178	204
	592	odložená daň - odl. daňový závazek	-43	-67	-42
	599	vnitronáklady	22 857	21 525	21 130
		<b>CELKEM NÁKLADY</b>	<b>136 691</b>	<b>125 029</b>	<b>130 261</b>

Z tabulky vyplývá celkové zvýšení nákladů. Hlavním důvodem zvýšení je, že se zvýšily náklady na opravy - účet 511 opravy a udržování – zde jsou účtovány pouze náklady na opravy bez revitalizací. Dále výši nákladů ovlivnilo snížení osobních nákladů, daní a poplatků (nebyly platby za zábor prostranství), opravných položek, placených úroků a vnitrodružstevních nákladů. Zároveň se v nákladech objevuje změna stavu zásob vlastní činnosti a aktivace, která do roku 2015 byla zúčtována ve výnosech.

#### **b) výnosy**

Výnosy jsou v následující tabulce členěny dle účetních skupin a dále dle jednotlivých účtů za období 2015 – 2017:

v tis.Kč

Účtová skupina	Účet	Název	rok 2015	rok 2016	rok 2017
		Výnosy			
60		Tržby za vlastní výkony a zboží	49 188	45 105	46 210
	602	tržby	49 188	45 105	46 210
61		Změny stavu zásob vlastní činn.	9	0	0
	611	změna stavu výroby	9	0	0
62		Aktivace	39	0	0
	624	aktivace DHM a DDHM	39	0	0
64		Jiné provozní výnosy	58 339	52 097	59 258
	641	tržby z prodeje DHM	0	997	3
	642	tržby z prodeje ostatní	10	6	11
	644	smluvní pokuty a penále	472	79	31
	646	výnos z odeps.pohledávek	0	0	0
	648	ostatní provozní výnosy	57 857	51 015	59 213
66		Finanční výnosy	6 426	6 466	3 769
	662	úroky přijaté	997	904	73
	668	ostatní finanční výnosy	5 429	5 562	3 696
		<b>MEZISOUČET</b>	<b>114 001</b>	<b>103 668</b>	<b>109 237</b>
69		Převodové účty	22 857	21 525	21 130
	699	vnitrovýnosy	22 857	21 525	21 130
		<b>CELKEM VÝNOSY</b>	<b>136 858</b>	<b>125 193</b>	<b>130 367</b>

Výši výnosů ovlivňuje zvýšení čerpání nákladů na opravy bytových domů, a proto jsou vyšší ostatní provozní výnosy (rozpuštění dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu) a snížené ostatní finanční výnosy. V ostatních finančních výnosech jsou zahrnuty dotace státu na úroky z úvěrů na revitalizaci bytových objektů včetně pohledávky za státem a v roce 2017 opět došlo k pozastavení dotací u domů, kde placené úroky z úvěrů byly nižší než dotace státu na úroky.

### c) hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek za družstvo před zdaněním činí 268 tis. Kč. Daň z příjmu právnických osob po započtení připočitatelných a odpočitatelných položek činí 204 tis. Kč a snížení odložené daně 42 tis. Kč. Čistý zisk činí 106 tis. Kč.

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
náklady za družstvo celkem	136 691	125 029	130 261
výnosy za družstvo celkem	136 858	125 193	130 367
hospodářský výsledek - zisk	167	164	106

### Hospodaření středisek bytového hospodářství:

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
náklady bytového hospodářství	96 988	84 929	90 909
výnosy bytového hospodářství	96 988	84 929	90 909
hospodářský výsledek - zisk	0	0	0

Zvýšení nákladů bytového hospodářství proti roku 2016 je ovlivněno zvýšením objemu oprav bytových domů kromě revitalizací, které se promítají jako technické zhodnocení a tudíž se neúčtují do nákladů a nerozpouští ve výnosech.

Na základě toho, že družstvo uplatňuje princip zálohového nájemného, jsou při ročním zúčtování předpisu nájemného (zálohových plateb) se skutečností rozdíly ve střediscích bytového hospodářství zúčtovány v rámci krátkodobé zálohy ve prospěch nebo k tíži příslušného střediska bytového hospodářství. Výsledek hospodaření středisek bytového hospodářství je k 31. 12. 2017 nulový.

Hospodaření ostatních středisek:

Ukazatel	v tis. Kč		
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
náklady ostatních středisek	39 703	40 100	39 352
výnosy ostatních středisek	39 870	40 264	39 458
hospodářský výsledek - zisk po zdanění	167	164	106

Na hospodářském výsledku ostatních středisek se podílí správa, údržba, MTZ a doprava. Na výši zisku měly vliv smluvní pokuty a penále, tržby z přijatých poplatků za úkony.

**Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2017:**

<b>Zisk před zdaněním:</b>	<b>268 228,18 Kč</b>
<b>Daň:</b>	<b>- 203 870,00 Kč</b>
<b>Snížení odložené daně:</b>	<b>42 370,00 Kč</b>
<b>Čistý zisk:</b>	<b>106 728,18 Kč</b>
<b>z toho samosprávy:</b>	<b>0,00 Kč</b>
<b>ostatní střediska:</b>	<b>106 728,18 Kč</b>
<b>Převod do nedělitelného fondu:</b>	<b>106 728,18 Kč</b>

**4. Aktiva, pasiva**

**Aktiva** družstva zahrnují pohledávky za upsáním vlastním kapitálem (tj. předpis členských podílů, které nebyly ke konci roku zaplacený); stálá aktiva - dlouhodobý nehmotný majetek (DNM) – software po odečtení opravek, dlouhodobý hmotný majetek (DHM) – budovy, dopravní prostředky, energetické a hnací stroje, inventář po odečtení opravek, pozemky, finanční dlouhodobý majetek – úložky; oběžná aktiva – zásoby, pohledávky a finanční majetek; časové rozlišení.

Ukazatel	v tis. Kč		
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
<b>A. Pohledávky za upsáním vl. kapitálem</b>	<b>503</b>	<b>462</b>	<b>350</b>

<b>B. Stálá aktiva</b>	<b>1 840 071</b>	<b>1 792 594</b>	<b>1 757 239</b>
z toho: - DNM	0	0	0
- DHM	1 840 071	1 792 594	1 701 809
- finanční dlouhodobý majetek	0	0	55 430
<b>C. Oběžná aktiva</b>	<b>418 238</b>	<b>365 139</b>	<b>265 956</b>
z toho: - zásoby	1 719	1 739	1 771
- pohledávky	231 285	180 513	143 412
- finanční majetek	185 234	182 887	120 773
<b>D. Časové rozlišení</b>	<b>14 227</b>	<b>12 795</b>	<b>10 662</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2 273 039</b>	<b>2 170 990</b>	<b>2 034 207</b>

Výši aktiv ovlivňuje nejen provádění revitalizace, ale zároveň i převod jednotek do vlastnictví člena družstva a tím snížení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku, dále snížení pohledávek předpisu nesplaceného úvěru na revitalizaci jednotlivých domů bytového hospodářství, výše zásob, finančního majetku a časového rozlišení (jde o příjmy příštích období).

Ve skupině aktiv představuje hodnota obytných budov a příslušných zastavěných pozemků 84% veškerého majetku a 3% dlouhodobý finanční majetek. Zbýlých 13% majetku jsou finanční prostředky uložené na běžných a termínovaných účtech družstva, finanční hotovost v pokladně a hodnota pohledávek družstva a časové rozlišení. Snížení aktiv proti roku 2016 o 136 783 tis. Kč je ovlivněno snížením dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku celkově o 90 785 tis. Kč, tj. hlavně snížením hodnoty obytných domů, garáží, pozemků (při převodu do vlastnictví člena družstva) o 86 486 tis. Kč, technické zhodnocení údržbářského střediska a správní budovy ve výši 587 tis. Kč. Dále výši aktiv ovlivňuje snížení pohledávek za upsaným vlastním kapitálem o 112 tis. Kč, časového rozlišení o 2 133 tis. Kč a finančního majetku o 62 114 tis. Kč z důvodu převodu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu novým právním subjektům a převodu finančních prostředků do dlouhodobého finančního majetku, který tvoří podílové listy absolutních výnosů, správy aktiv 1, správy aktiv flexi a realitní fond KB2 v rámci Komerční banky a.s. ve výši 31 408 tis. Kč, podílové listy v rámci ČSOB a.s. ve výši 24 022 tis. Kč, dále hodnoty pohledávek o 36 741 tis. Kč a zvýšení zásob o 32 tis. Kč.

**Pasiva** družstva zahrnují vlastní kapitál – základní kapitál, kapitálové fondy (fond členských podílů – ČP, fond družstevní bytové výstavby – DBV, nedělitelný fond, hospodářský výsledek běžného roku), cizí zdroje (dlouhodobé závazky – dlouhodobá záloha na opravy a údržbu, dlouhodobé bankovní úvěry, krátkodobé závazky včetně roční splátky bankovních úvěrů), časové rozlišení.

Výši pasiv ovlivňuje hospodářský výsledek, snížení hodnoty fondu členských podílů a fondu družstevní výstavby (majetkové účasti) z důvodu převodu bytových jednotek a garáží do vlastnictví členů družstva, výše cizích zdrojů, tj. snížení dlouhodobých závazků, krátkodobých závazků, zvýšení dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (viz následující kapitola), dále snížení výše vlastních zdrojů, tj. snížení základního kapitálu (úbytek členů), nedělitelného fondu a časového rozlišení (snížení výdajů příštích období a výnosů příštích období).

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
<b>A. Vlastní kapitál</b>	<b>1 792 772</b>	<b>1 732 949</b>	<b>1 666 399</b>
z toho: - fond ČP a DBV	1 781 347	1 721 816	1 655 502
- základní kapitál	4 805	4 575	4 351
- nedělitelný fond	6 453	6 394	6 440
- hospodářský výsledek	167	164	106

<b>B+C. Cizí zdroje</b>	<b>478 953</b>	<b>437 353</b>	<b>366 762</b>
z toho: - dlouhodobé závazky	401 038	367 243	302 367
- krátkodobé závazky	77 915	70 110	64 395
<b>D. Časové rozlišení</b>	<b>1 314</b>	<b>688</b>	<b>1 046</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>2 273 039</b>	<b>2 170 990</b>	<b>2 034 207</b>

Majetek je zabezpečen vlastním kapitálem v celkové výši 82% z celkových zdrojů krytí majetku družstva. Zbýlých 18% představuje především nesplacený zůstatek dlouhodobých úvěrů na výstavbu a revitalizaci ve výši 209 096 tis. Kč a nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu ve výši 136 445 tis. Kč a odložený daňový závazek ve výši 188 tis. Kč, zůstatek krátkodobých závazků 21 033 tis. Kč a časové rozlišení 1 046 tis. Kč.

## 5. Záchovná péče

*Struktura výkonů v opravách a údržbě bytového fondu za rok 2017:*

Ukazatel	v tis. Kč		
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
cizí dodavatelé	49 203	35 925	67 047
výkony vlastních údržbářských středisek	9 219	8 467	7 583
svépomoc	464	761	440
<b>CELKEM</b>	<b>58 886</b>	<b>45 153</b>	<b>75 070</b>

Opravy a údržba bytového fondu byly v roce 2017 zajišťovány z vlastních i cizích zdrojů. V uvedeném roce byla dokončena jedna revitalizace (HS 562). Přímé státní dotace na opravy vad panelové výstavby družstvo ve sledovaném období neobdrželo, ale obdrželo dotace na úroky z úvěrů (akce „PANEL“) na revitalizaci ve výši 5 494 tis. Kč pro 43 objekty.

*Specifikace výkonů v opravách a údržbě bytového fondu za rok 2017:*

Dle níže uvedeného přehledu je patrné, že se v průběhu roku prováděly hlavně opravy střech, opravy balkónů a vstupů, zateplení objektů, výměny výtahů za nové a výměny elektrických rozvodů, rozvodů vody a výměny vodoměrů:

Ukazatel	v tis. Kč		
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
výměna rozvodů	2 888	5 750	2 278
výměna vodoměrů	420	396	2 565
instalace a výměna rozdělovačů topných nákladů	1 166	1 297	637
opravy střech	1 573	6 311	1 681
opravy balkónů, vstupů, výměna oken	10 093	4 981	3 030
zateplení domů	443	2 964	27 825
malování společných prostor	682	1 013	894
nátěry	303	86	457
výměny výtahů včetně oprav	23 672	9 326	22 067
elektro práce	7 748	5 307	5 569
drobné opravy vč. oprav plynopotřebičů	9 898	7 722	8 067
<b>CELKEM</b>	<b>58 886</b>	<b>45 153</b>	<b>75 070</b>

## 6. Nájemné, zálohové platby a úhrady za služby spojené s bydlením

Nájemné a zálohové platby byly stanoveny dle vnitrodružstevních předpisů, které byly schváleny představenstvem družstva a shromážděním vlastníků jednotek. Zároveň byly také charakterizovány služby, čímž došlo ke sjednocení terminologie a k jednoznačnému taxativnímu vymezení pojmu služba spojená s bydlením. Ceny služeb byly sjednávány podle zvláštních předpisů nebo rozhodnutí cenového orgánu. Ceny služeb, pro které nebyl stanoven způsob rozúčtování všeobecně platným cenovým předpisem, se zúčtují podle pravidel schválených statutárním orgánem družstva, tj. představenstvem a shromážděním vlastníků.

### *Dlužné úhrady*

Dlužné úhrady k 31. 12. 2017 činí 2 138 157,00 Kč vč. zálohových plateb vlastníků, z toho 647 056,00 Kč patří nájemníkům a 1 491 101,00 Kč vlastníkům.

V posledních třech letech dochází ke snižování pohledávek s tím, že v roce 2017 proti roku 2016 došlo ke snížení, a to o 851 tis. Kč.

v tis. Kč

ukaz./rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
výše dl. úhrad	3535	3127	3110	3176	2857	3505	3315	2796	3288	3818	3895	4512	3534	2989	2138

Meziroční snížení předpisu nájemného a zálohových plateb činí 6% (z důvodu vzniku nových právních subjektů), dlužné nájemné a zálohové platby se snížily o 28,5%.

### *Úpravy nájemného a zálohových plateb*

K 1. 1. 2017 byly provedeny úpravy nájmu a zálohových plateb z důvodu úpravy tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (společných částí a jednotek) z důvodu revitalizace a předpokládaných oprav, daně z nemovitostí, poplatků na správu a zálohových plateb na služby.

K 1. 7. 2017 došlo k dalším úpravám dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu u některých domů na základě usnesení členských schůzí samospráv, shromáždění vlastníků jednotek a úpravě individuálních záloh na služby na základě vyúčtování služeb za rok 2016. V průběhu roku docházelo k úpravám z důvodu převodu jednotek do vlastnictví členů.

## 7. Hospodaření s fondy

### *Základní kapitál:*

v tis. Kč

Ukazatel	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
<b>Základní kapitál zapsaný v OR k 1.1.</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
zvýšení	0	0	0
Snížení	0	0	0
<b>zůstatek k 31.12.</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

<b>Základní kapitál nezapsaný v OR</b> k 1.1.	<b>4 056</b>	<b>3 805</b>	<b>3 575</b>
Zvýšení	7	8	10
Snížení	-258	-238	-234
<b>zůstatek</b> k 31.12.	<b>3 805</b>	<b>3 575</b>	<b>3 351</b>

Na zvýšení, popř. snížení základního kapitálu má vliv změna počtu členů družstva. V průběhu roku 2017 došlo ke snížení počtu členů družstva z 9 150 na 8 701, a to z důvodu ukončení členství v družstvu (prodej bytu, popř. garáže ve vlastnictví člena družstva, vznik nových právních subjektů - společenství vlastníků jednotek - a tím ukončení členství v družstvu členů společenství).

#### ***Ostatní kapitálové fondy – fond družstevní bytové výstavby a fond členských podílů:***

Výše ostatních kapitálových fondů je závislá na převodech bytů a garáží do vlastnictví členů a revitalizaci stávajícího bytového fondu. Převodem do vlastnictví členů dochází ke snížení obou fondů – družstevní bytové výstavby a členských podílů. Fond družstevní bytové výstavby se zvyšuje v případě revitalizace a splátky úvěrů na výstavbu domů:

Ukazatel	v tis. Kč		
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
<b>Ostatní kapitálové fondy - fond DBV</b> k 1.1.	<b>1 584 353</b>	<b>1 540 521</b>	<b>1 491 555</b>
zvýšení	5 512	7 358	18 400
snížení	-49 344	-56 324	-75 898
<b>zůstatek</b> k 31.12.	<b>1 540 521</b>	<b>1 491 555</b>	<b>1 434 057</b>
<b>Ostatní kapitálové fondy - fond ČP</b> k 1.1.	<b>245 579</b>	<b>240 826</b>	<b>230 261</b>
zvýšení	2 062	1 372	1 816
snížení	-6 815	-11 937	-10 588
<b>zůstatek</b> k 31.12.	<b>240 826</b>	<b>230 261</b>	<b>221 489</b>

#### ***Nedělitelný fond:***

Ukazatel	v tis. Kč		
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
<b>Nedělitelný fond</b> k 1.1.	<b>7 338</b>	<b>7 056</b>	<b>6 998</b>
zvýšení	92	167	164
snížení	-374	-225	-118
<b>zůstatek</b> k 31.12.	<b>7 056</b>	<b>6 998</b>	<b>7 044</b>

Zvýšení nedělitelného fondu bylo na základě převodu zisku z minulého roku. Dále byl nedělitelný fond čerpán na úhradu vad panelové technologie (26 tis. Kč), opravy kanalizačních a vodovodních přípojek (71 tis. Kč) a znalecké posudky (21 tis. Kč).

**Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu (dále jen DZOÚ):**

v Kč

Ukazatel	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
<b>Počáteční stav k 1.1.</b>	<b>113 928 310,28</b>	<b>132 378 355,68</b>	<b>150 680 650,72</b>
tvorba z předpisů nájmu a příspěvků vlastníků a mim.tvorby	167 273 932,00	151 703 527,00	135 647 884,00
úvěry na revitalizaci	0,00	0,00	10 290 000,00
odškodnění pojišťovny	609 063,00	697 399,00	348 583,50
dotace družstva z nedělitelného fondu	374 070,00	225 262,00	118 024,00
zúčtování krátkod.záloh,převod DZOÚ do SVJ, vratka vlastn.	-34 015 808,75	-35 023 414,23	-30 732 315,80
čerpání na opravy a údržbu	-58 886 458,40	-45 153 047,60	-75 069 953,81
ostatní čerpání (splátky úvěrů)	-56 904 752,45	-54 147 431,13	-53 416 201,19
<b>Konečný stav k 31.12.</b>	<b>132 378 355,68</b>	<b>150 680 650,72</b>	<b>137 866 671,42</b>

V roce 2017 došlo ke snížení tvorby o 11% proti roku 2016, zároveň k čerpání úvěru na revitalizaci, ale i ke zvýšení čerpání prostředků na opravy o 66%, a tím snížení zůstatku o 14%.

**8. Závěr**

Družstvo nebude vykonávat žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje. Dodržuje předpisy v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů. Nemá organizační jednotku v zahraničí.

Družstvo i nadále bude pokračovat ve správě a provozu bytového a nebytového fondu, neboť to je hlavní náplní družstva. Bude se snažit získat do správy další právnické subjekty (společenství vlastníků, popř. malá bytová družstva), aby se výkony v této oblasti zvýšily minimálně o 5%.