Zpráva o hospodaření a činnosti
Stavebního bytového družstva Těšíňan za rok 2019 (RZ)

Obsah:

1. Stručná charakteristika družstva
2. Komentář k vybraným položkám předpisů úhrad
3. Celkový hospodářský výsledek družstva
4. Hospodaření za rok 2019 po vybraných střediscích
   4.1. Středisko správa
   4.2. Středisko tepelného hospodářství, včetně hospodaření s teplem
   4.3. Středisko bytového hospodářství
   4.4. Středisko prádelen
   4.5. Středisko nebytových prostor (NP) – podíl ze zisku
   4.6. Tabulka čerpání dlouhodobé zálohy (DZ) – vybrané opravy, investice
   4.7. Přehled úvěrů na opravy domů
5. Zpráva právního úseku za rok 2019
6. Zpráva bytového úseku za rok 2019, včetně informace o pronajímání nebytových prostor
   6.1. Informace bytového úseku
   6.2. Pronájem nebytových prostor
7. Zpráva technického úseku za rok 2019
8. Rozbor pojištění majetku družstva za rok 2019
9. Návrh usnesení SD o vypořádání HV za rok 2019

1. Stručná charakteristika družstva

SBD Těšíňan v roce 2019 zajišťovalo správu bytů a garáží pro své členy i nečleny – vlastníky.

V roce 2019 byla v družstvu vytvořena tato hospodářská střediska:
- správa družstva,
- neutrální středisko (zdaňované nájemné nečlenů, úhrady nad rámec čl. podílů u některých zprivatizovaných obecních bytů),
- bytové hospodářství,
- prádelny,
- nebytové prostory,
- tepelné hospodářství,
- TKR.

V roce 2019 se konalo celkem 11 schůzí představenstva vč. jednoho společného jednání se členy KK.

Představenstvo v roce 2019 pracovalo v počtu 7 členů v tomto složení:
- Ing. Romana Slowiková – předseda,
- p. Milan Čierny – místopředseda,
- Mgr. Monika Kovářová, DiS. – člen,
- p. Jiří Minarčík – člen,
- p. Blanka Folwarczná – člen,
- p. Jaroslav Ledvoň – člen,
- p. Marián Kožlej – člen.

Náhradník: Ing. Ľuboslav Pomothy.

Kontrolní komise v roce 2019 pracovala v počtu 7 členů v tomto složení:
- p. Jana Kaštylová – předseda,
- Mgr. Anna Palowská – místopředseda,
- p. Eva Molitorová – člen,
- Mgr. David Durczok, DiS. – člen,
- p. Romana Mjartanová – člen,
- p. Zbigniew Franek – člen,
- p. Miroslav Rykala – člen.

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

2. Komentář k vybraným položkám předpisů úhrad

Hlavním zdrojem příjmů družstva jsou úhrady podle předpisů nájemného – záloh, jejichž stanovení vyplývá ze stanov a dalších vnitrodružstevních předpisů družstva. Prostřednictvím správy družstva jsou tak pro členy i nečleny zajišťována plnění spojená s užíváním bytů (dále jen služby).
Podstatné změny předpisů pro všechny nájemce nastávají zpravidla k 1. 4., a pak dle potřeby. Ke změnám předpisů dochází rovněž na základě požadavků jednotlivých samospráv, případně jednotlivých nájemců (individuální změny předpisu nájemného; ty jsou řešeny v podstatě měsíčně). Nic z toho však neplatí v domech, kde existuje společenství vlastníků jako PO, v těchto domech je jakákoliv změna předpisů možná až po schválení shromážděním vlastníků společenství.

S ohledem na převažující počet samospráv, které díky realizované revitalizaci měly a mají tvorbu dlouhodobé zálohy (DZ) stanovovanou dle modelů splátkových kalendářů souvisejících se splácením úvěrů, představenstvo nepřistoupilo ani v r. 2019 k navýšení minimálního příspěvku na tvorbu DZ na m^2 podlahové plochy, ten opět zůstal na úrovni roku 2008, tj. na 24 Kč/m^2/měs. I rok 2019 byl zejména ve znamení splácení úvěrů souvisejících s revitalizačními pracemi, což ovlivnilo mimo jiné i výši průměrného příspěvku do DZ u družstevních bytů (stanoveného předpisem nájemného), který dosáhl výše 33,60 Kč/m^2/měs., což je stejně jako v roce předchozím (r. 2018: 33,60 Kč/m^2/měs.), stav je neměnný již po tři roky. Pro zajímavost – po vyloučení domů s existujícími SVJ-PO a vlastníků jednotlivců dosáhla tvorba DZ ve zbytku v roce 2019 výše 34,50 Kč/m^2/měs., tedy rovněž stejné výše jako v r. 2018. Vývoj této položky odpovídá předpokladům. Ani pro následující období není očekáván významný meziroční růst celkové tvorby DZ, předpokládá se spíše stagnace, skutečnost pak bude do značné míry záviset zejména na rozhodnutích jednotlivých samospráv. Uvedené údaje potvrzují, že většina samospráv tvoří DZ příspěvkem vyšším, než je představenstvem stanoveno. Stanovování DZ dle potřeb jednotlivých domů umožňuje zejména zavedený systém plánování oprav pro jednotlivé domy. Jeho účinnost je však závislá na kvalitě a rozsahu spolupráce mezi technickým úsekem a samosprávami.

Další významná položka předpisů nájemného – záloha na teplo – nezaznamenala meziroční plošné změny, úspora energie na vytápění v souvislosti s revitalizacemi z pohledu nájemců přináší i příznivější vývoj nákladů za tuto službu, a to i přes nárůst ceny plynu v r. 2019 (více kap. 4.2.).

U třetí zásadní položky předpisů nájemného – teplé vody – rovněž nedošlo k nárůstu záloh, individuálně ale tato služba poměrně hodně zatěžuje rodinné rozpočty. Cena teplé vody postupně roste díky ceně tepla pro ohřev a ceně studené vody. V roce 2019 přišel m^3 teplé vody na částku od 290 do 425 Kč, v průměru pak na cca 330 Kč, přičemž v jednotlivých domech je výsledek ovlivněn zejména skladbou obyvatel a jejich návyky. Spotřeba teplé vody (ale i studené) je velmi individuální záležitostí, a proto bylo třeba na tuto skutečnost reagovat rovněž individuálně úpravou zálohy na dané služby, což bylo opět realizováno v průběhu druhého čtvrtletí 2019.

Položka předpisů nájemného – studená voda – nezaznamenala již delší dobu hromadnou úpravu, když změny záloh jsou postaveny zejména na individuálních požadavcích a spotřebách, fakturační cena za m^3 studené vody od dodavatele byla pro rok 2019 celkem 85,08 Kč/m^3 (vodné 45,06 Kč + stočné 40,02 Kč), pro rok 2018 to bylo 81,07 Kč a pro rok 2020 platí cena 89,26 Kč/m^3.

Poplatek na správu bytu (správa) 196 Kč/měs. za byt a 98 Kč/měs. za garáž a poplatek na správu domu (odměny výborům samospráv) 50 Kč/měs./byt v roce 2019 zůstaly beze změn na úrovni schválené od 1. 1. 2018.

3. Celkový hospodářský výsledek družstva

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

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

V následující tabulce jsou uvedeny hospodářské výsledky jednotlivých středisek a celkový hospodářský výsledek družstva za rok 2019.

Hospodářský výsledek SBD Těšíňan za rok 2019

středisko	náklady	výnosy	hosp. výsledek
správa	11 531 046,52	11 718 933,33	187 886,81
neutrální středisko – nečlenové + úhrady nad ČP	32 100,00	350 062,00	317 962,00
bytové hospodářství	43 113 160,35	43 113 160,35	0,00
prádelny	355,00	1 618,00	1 263,00
nebytové prostory	58 188,00	979 895,41	921 707,41
tepelné hospodářství (kotelny SBD)	404 863,24	404 863,24	0,00
TKR (kabelová televize, KT)	1 204 846,50	1 252 780,29	47 933,79
SBD Těšíňan celkem	**56 344 559,61**	**57 821 312,62**	**1 476 753,01**

Jak vyplývá z tabulky, celkově skončilo hospodaření družstva za rok 2019 ziskem **1 476 753,01 Kč** (v roce 2018 to bylo +1 431 053,15 Kč).

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

Středisko správa skončilo ziskem ve výši 187 886,81 Kč, podrobněji v kapitole 4, bod 4.1.

Zisk z „neutrálního střediska“ ve výši cca 318 tis. Kč se týká domů, ve kterých jsou nájemci-nečlenové (nájemné nečlenů, které bude po zdanění dle schválených pravidel převedeno do dlouhodobé zálohy dotčených samospráv).

Bytové hospodářství vykázalo nulový hospodářský výsledek.

Tepelné hospodářství vykázalo rovněž hospodářský výsledek nulový, hospodaření střediska tepelné hospodářství, představující provoz 2 domovních kotelen SBD, bylo opět vyrovnané.

Středisko TKR představuje systém družstevní kabelové televize vč. základové stanice v domě Slezská 5. Výnosovou část tvoří tržby z poskytování služeb kabelové televize pro cizí subjekty, které jsou napojené na systém. Středisko KT v roce 2019 vykázalo zisk 47 933,79 Kč (v roce 2018 byl zisk 46 334,94 Kč). Zisk bude proúčtován do dlouhodobé zálohy tohoto střediska. Zůstatek dlouhodobé zálohy tohoto střediska k 31. 12. 2019 byl 960 500,17 Kč.

Ostatní hospodářská střediska rovněž vykázala zisky.

4. Hospodaření za rok 2019 po vybraných střediscích

4.1. Středisko správa

Hospodaření střediska správa – hospodářské výsledky let 2018–2019

	skut.18	***skut.19***
nákladové účty		
501 – spotřeba materiálu	548 390,17	300 940,16
502 – spotřeba energie	101 614,00	101 621,07
511 – opravy a údržba	103 477,48	19 005,93
512 – cestovné	5 219,00	7 895,00
513 – náklady na reprezentaci	43 371,00	48 926,00
518 – ostatní služby	1 447 390,77	1 126 601,25
521 – mzdové náklady	5 952 863,00	6 371 518,00
523 – odměny funkcionářů	435 520,00	484 360,00
524 – zákonné soc. pojištění	2 190 431,00	2 256 280,00
525 – ostatní soc. pojištění	25 195,00	26 278,00
527 – zákonné soc. náklady	156 909,00	155 388,00
528 – ostatní soc. náklady	90 000,00	85 500,00
531 – silniční daň	4 250,00	4 250,00
532 – daň z nemovitých věcí	1 600,00	1 556,00
538 – ostatní daně a poplatky	5 000,00	1 200,00
545 – ostatní pokuty a penále	0,00	0,00
546 – odpis pohledávek	0,00	20 639,76
548 – ostatní provozní náklady	37 423,99	37 743,14
551 – odpisy	102 017,00	278 505,00
562 – úroky	0,00	0,00
568 – ostatní finanční náklady	199 828,00	202 839,21
náklady celkem	**11 450 499,41**	**11 531 046,52**
výnosové účty		
602 – tržby z prodeje služeb	1 179 530,06	1 185 435,40
641 – tržby z prodeje NIM a HIM	0,00	0,00
642 – tržby z prodeje materiálu	0,00	3 305,80
644 – pokuty a penále	58 328,00	57 658,00
648 – ostatní provozní výnosy	2 570 684,05	2 657 004,76
662 – úroky	135 962,09	388 989,37
668 – ostatní finanční výnosy	0,00	0,00
688 – ostatní mim. výnosy	0,00	0,00
699 – vnitropodnikové výnosy	7 423 600,00	7 426 540,00
výnosy celkem	**11 368 104,20**	**11 718 933,33**
hospodářský výsledek	***-82 395,21***	***187 886,81***

V porovnání s rokem 2018 se celkové výnosy v roce 2019 zvýšily o cca 3,09 %., a to díky nakonec pozitivnímu vývoji téměř na všech výnosových účtech, korespondují tak víceméně s výnosy r. 2018 a de facto odpovídají rozpočtu r. 2019.

Výnosy z úhrad za převody družstevních podílů (DP) (účet 648) překročily mírně očekávání rozpočtu a ve srovnání s r. 2018 došlo k navýšení o 3,36 %, ale to jen díky 4 úplatně přiděleným uvolněným bytům, bez toho by tyto výnosy dosáhly výše jen cca 77 % rozpočtu!!! Souvisí to s dlouhodobě nepříznivým vývojem v převodech DP – nižší jejich celkový počet.

Podstatnou změnu ve vývoji však zaznamenaly výnosy z přijatých úroků (účet 662), a to navýšení o cca 253 tis. Kč proti r. 2018, a to díky převodům volných prostředků na lépe úročené a spořící účty.

Výnosy účtu 644 byly ovlivněny výši dluhů na nájemném a službách, u kterých došlo opět k významnému meziročnímu snížení; k 31. 12. 2019 JEN 217 tis. Kč pohledávek nad 30 dnů po splatnosti, což vypovídá o úspěšnosti právního úseku při vymáhání dlužných částek a do značné míry i o zlepšení platební morálky některých členů-nájemců. Hlavní příčinu poklesu těchto výnosů lze dlouhodobě spatřovat ve snížení možných finančních postihů vůči dlužníkům (jak vyplývá ze zákonů a stanov), dá se předpokládat, že tato část výnosů se z pohledu celkových výnosů stane položkou téměř bezvýznamnou. V roce 2019 byl podíl účtu 644 na celkových výnosech jen 0,49 % (v roce 2018 to bylo 0,51 %). V meziročním srovnání byly tyto výnosy v r. 2019 jen o 670 Kč nižší než v r. 2018, z čehož se dá předvídat i další vývoj těchto výnosů – do budoucna lze očekávat částky kolem 60 tis. Kč. Vztah mezi celkovými výnosy a výnosy z pokut a úroků z prodlení ukazuje následující tabulka.

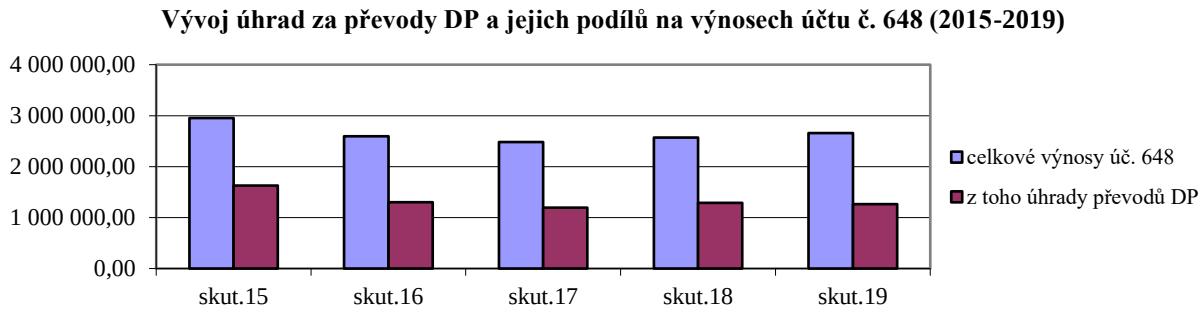
Poměr mezi výnosy ú. č. 644 a celkovými výnosy (2015–2019)

	skut.15	*skut.16*	*skut.17*	*skut.18*	*skut.19*
výnosy celkem	11 030 447,91	10 731 735,79	10 608 832,81	11 368 104,20	11 718 933,33
644 – pokuty a penále / úroky z prodlení	114 775,00	106 440,00	137 412,87	58 328,00	57 658,00
% podíl účtu 644 na celkových výnosech	1,04 %	0,99 %	1,30 %	0,51 %	0,49 %

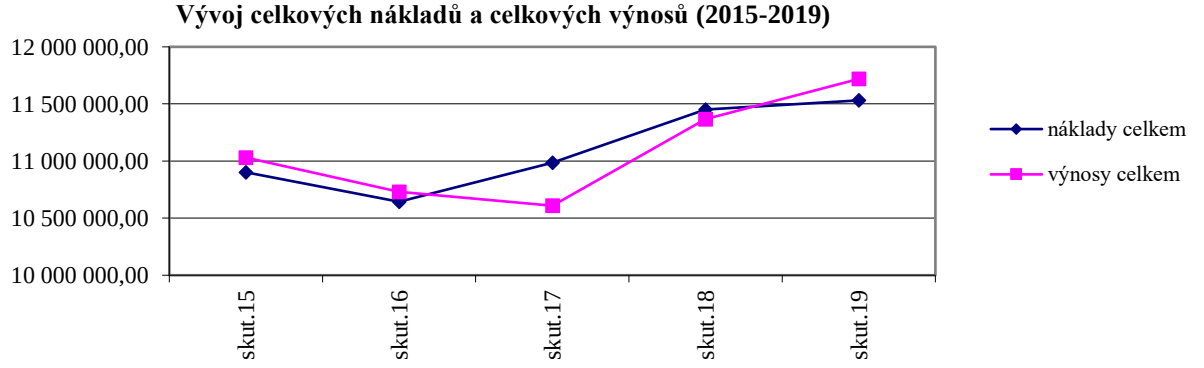
Vývoj celkových výnosů byl ovlivněn mimo jiné vývojem výnosů z převodů družstevních podílů (DP); v meziročním srovnání došlo v této oblasti zase k určitému poklesu (o cca 24 tis. Kč, tj. o cca -1,83 % proti r. 2018), čímž se tyto výnosy sice téměř udržely na úrovni r. 2018, ale z dlouhodobého pohledu je to stále pod očekáváním. V posledních 5 letech tato část výnosů dosáhla nejnižší úrovně v roce 2017, družstvo tímto vývojem postupně přichází o zásadní zdroj financování střediska správa, vývoj viz následující tabulka a graf.

Vývoj úhrad za převody DP a jejich podílů na výnosech účtu č. 648 (2015–2019)

	skut.15	*skut.16*	*skut.17*	*skut.18*	*skut.19*
celkové výnosy úč. 648	2 955 249,77	2 596 257,95	2 480 675,71	2 570 684,05	2 657 004,76
z toho úhrady převodů DP	1 629 569,00	1 299 667,00	1 194 014,00	1 289 058,00	1 265 479,00
tj. v %	55,14 %	50,06 %	48,13 %	50,14 %	47,63 %



Následující graf ukazuje, jak se v letech 2015–2019 vyvíjely celkové náklady a výnosy správy.



V následující tabulce je uvedeno porovnání rozpočtu na rok 2019 a skutečnosti dosažené v roce 2019.

Hospodaření střediska správa – rozpočet a skutečnost 2019

čís. účtu	název účtu	rozpočet 2019*	skutečnost 2019	poznámka – zdůvodnění
501	spotřeba materiálu	330 000,00	300 940,16	zimní kola (nové auto) – **usn. předst. 71/10/2019;** jinak spotřeba přiměřeně regulována
502	spotřeba energie	110 000,00	101 621,07	úspory energií
511	opravy a údržba	50 000,00	19 005,93	nevznikly vyšší potřeby
512	cestovné	8 000,00	7 895,00	nevznikly vyšší potřeby
513	náklady na reprezentaci	48 000,00	48 926,00	1 SD (nárůst cen)
518	ostatní služby	1 199 000,00	1 126 601,25	viz tabulka Věcné členění nákladů 518; úspory zejména v souvislosti se změnou IS
521	mzdové náklady	6 160 000,00	6 371 518,00	popis v textu RZ; mimoř. odměny VS (2000/VS) – **usn. předst. 70/10/2019** (celk. 232 tis. Kč)
523	odměny funkcionářů	510 400,00	484 360,00	po převodu příslušné částky na úč. 521
524	zákonné soc. pojištění	2 267 700,00	2 256 280,00	odvody SZ pojištění i z odměn funkcionářů; *odvíjí se od čerpání čerp. 521, 523*
525	ostatní soc. pojištění	27 000,00	26 278,00	*odvíjí se od čerpání čerp. 521, 523*
527	zákonné soc. náklady	143 000,00	155 388,00	odvíjí se od čerpání dovolených v čase; nedostatečný odhad rozpočtu 2019
528	ostatní soc. náklady	85 500,00	85 500,00	
531	silniční daň	4 500,00	4 250,00	nevznikly vyšší potřeby
532	daň z nemovitých věcí	1 900,00	1 556,00	nevznikly vyšší potřeby
538	ost. daně a poplatky	8 000,00	1 200,00	nevznikly vyšší potřeby
545	ostatní pokuty a penále	0,00	0,00	
546	odpis pohledávek	0,00	20 639,76	**usn. předst. 5/1/2020 (2 pohl.)**
548	ost. provozní náklady	40 000,00	37 743,14	vč. pojištění nového auta – **usn. předst. 71/10/2019**; jinak nevznikly vyšší potřeby
551	odpisy	221 000,00	278 505,00	mimo jiné 1. odpis IS WAM SBD; 1. odpis nového auta – **usn. předst. 71/10/2019**
568	ost. finanční náklady	200 000,00	202 839,21	
	náklady celkem	**11 414 000,00**	**11 531 046,52**	
602	tržby z prodeje služeb	1 190 000,00	1 185 435,40	*kompenzace s úč. 699 – změna metodiky účtování*
642	tržby z prod. materiálu	0,00	3 305,80	odprodej vyřazených PC
644	pokuty a penále	70 000,00	57 658,00	souvisí z nízkými dluhy (k 12/2019 pouze 217 tis. Kč pohledávek nad 30 dnů)
648	ost. provozní výnosy	2 590 000,00	2 657 004,76	**nepříznivý vývoj v PDP – nižší celkový počet, což je stav přetrvávající z let minulých; skutečnosti dosaženo jen díky 4 úplatně přiděleným uvolněným bytům (celkem za 668 tis. Kč), bez toho by tyto výnosy dosáhly výše jen cca 77 % rozpočtu!!!**
662	úroky	140 000,00	388 989,37	převody volných prostředků na lépe úročené a spoř. účty
668	ostatní finanční výnosy	0,00	0,00	
699	vnitropodnikové výnosy (poplatky na správu bytu/garáže)	7 424 000,00	7 426 540,00	*výnosy ovlivňovány případnými převody bytů do vlastnictví – kompenzace s úč. 602 – změna metodiky účtování*
	výnosy celkem	**11 414 000,00**	**11 718 933,33**	
hospodářský výsledek		**0,00**	**187 886,81**	

* schválený SD 21. 5. 2019, před případnými úpravami schválenými představenstvem v souladu s příslušnou směrnicí

Středisko správa skončilo v r. 2019 ziskem **187 886,81 Kč** (v roce 2018 to byla ztráta -82 tis. Kč, v rozpočtu r. 2018 plánovaná až -330 tis. Kč). Veškeré náklady byly přiměřeně regulovány a v přípustné míře omezeny tak, aby nebyl ochromen chod správy. Celkové výnosy i konečný výsledek byl pak ovlivněn hlavně díky 4 úplatně přiděleným uvolněným bytům.

Věcné členění nákladů účtu 518 je uvedeno v této tabulce:

	2019	2018(pro porovnání)
poštovné, telefony	15,40 %	13,70 %
údržba a servis, upgrade TRILEX / WAM3	10,80 %	26,10 %
údržba PC a techniky	11,00 %	9,00 %
údržba software (ostatní)	6,80 %	5,80 %
údržba kopírovací techniky	5,10 %	4,60 %
služby BOZP, PO	6,40 %	5,00 %
služby v oblasti energetiky	10,90 %	8,20 %
právní pomoc	8,30 %	6,20 %
audit účetní závěrky	2,70 %	2,10 %
školení	0,90 %	1,30 %
svoz odpadu	1,30 %	0,90 %
vodné a stočné	1,20 %	0,90 %
internet, doména	0,80 %	1,20 %
úklid budovy správy	8,10 %	5,00 %
servis aut, garáže	0,90 %	1,30 %
revize (správní budova, spisovny)	1,30 %	0,70 %
údržba budovy/zahrady – keře, stromy, zahradní domek	0,60 %	2,40 %
inzerce, prezentace družstva	1,10 %	0,50 %
poplatky (exekuce, soudy, notář…)	0,10 %	0,20 %
ostatní (zejm. poplatky, nájmy, poukázky A, ověřování…)	6,30 %	5,10 %
	100 %	100 %

Ve srovnání s předchozím rokem je ve většině podíl jednotlivých nákladů účtu 518 podle věcného rozdělení více méně obdobný, malé odchylky byly dány buď další snahou o snížení dané části výdajů správy, nebo naopak vyšší potřebou/cenou daných služeb v daném roce. K zásadní úspoře došlo v souvislosti s přechodem na nový informační systém (údržba a servis, upgrade TRILEX / WAM3).

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

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

Čerpání mzdových prostředků a odměn funkcionářů

Celkové mzdové náklady dosáhly výše 6 796 699 Kč. Na správě SBD (včetně TÚ) v roce 2019 pracovalo v průměru 12 zaměstnanců a 3 funkcionáři (smlouvy o výkonu funkce). Průměrná hrubá mzda zaměstnanců technického úseku činila 33 070 Kč, zaměstnanců EaSÚ pak 31 435 Kč.

Na odměny funkcionářů SBD Těšíňan (vč. odměn funkcionářů KK) za období roku 2018 bylo v roce 2019 vyplaceno 484 360 Kč. Z této částky bylo 215 100 Kč vyplaceno pro členy kontrolní komise, pro funkcionáře představenstva a komisí bylo použito 269 200 Kč.

Další vybrané ukazatelé

Stav nedělitelného fondu k 31. 12. 2019: **2 279 821,97 Kč** (stav k 31. 12. 2018: 2 362 217,18 Kč).
Stav běžných účtů (ČSOB a.s., UniCredit Bank) k 31. 12. 2019: **105 207 567,44 Kč** (stav k 31. 12. 2018: 111 549 669,87 Kč).

4.2. Středisko tepelného hospodářství včetně hospodaření s teplem

Celková a měrná spotřeba tepla v blocích SBD za rok 2019

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m2	2017 spotřeba GJ	2018 spotřeba GJ	2019 spotřeba GJ	rozdíl 19-18 GJ	2019 měrná GJ/m2	2019 spotřeba Kč	2019 měrná Kč/m2
Okružní 16	72	2011	2010	2003	R 1997	3720,58	841,8	763,9	765,9	2,0	0,2059	480311,21	129,10
Okružní 28	12	2006	2015	2006	R 09/98	1029,46	252	251	242,1	-8,9	0,2352	151825,75	147,48
Okružní 30	12	2006	2015	2006	R 09/98	1029,46	323,1	295,1	301,7	6,6	0,2931	189202,10	183,79
Okružní 24	17	2009	2009	2009	R 2003	1042,13	193,3	187,9	193,9	6,0	0,1861	121598,57	116,68
Okružní 4	12	2014	2006	2005	R 12/03	1029,46	309,3	280	261,4	-18,6	0,2539	163929,17	159,24
Okružní 6	17	2014	2006	2005	R 12/03	1038,62	290,3	265,8	247,4	-18,4	0,2382	155149,49	149,38
Okružní 8	23	2007	2007	2007	R 10/04	1455,2	263,2	243,7	214	-29,7	0,1471	134203,68	92,22
Okružní 10	23	2007	2007	2007	R 09/00	1326,61	274,3	250,2	230,3	-19,9	0,1736	144425,74	108,87
Okružní 2	60	2008	2008	2008	R 2003	3645,2	866,2	792,7	787	-5,7	0,2159	493543,44	135,40
Okružní 3	60	1998	2013	2007	R 10/97	3642,52	1029,1	939,1	901,7	-37,4	0,2475	565474,10	155,24
Okružní 5	60	1998	2008	2007	R 05/98	3554,92	1015,4	899,4	820,9	-78,5	0,2309	514802,81	144,81
Okružní 7	17	2006	2000	2006	R 10/01	1086,66	281,4	268,1	257,4	-10,7	0,2369	161420,69	148,55
Okružní 9	17	2006	2000	2006	R 10/01	1086,66	280,6	256,7	248,3	-8,4	0,2285	155713,90	143,30
Polní 32	17	2008	2008	2008	R 04/03	1045,16	195,9	173,1	149,6	-23,5	0,1431	93817,15	89,76
Polní 34	17	2008	2008	2008	R 12/02	1045,16	191,5	178,1	162,9	-15,2	0,1559	102157,85	97,74
Polní 36	32	2007	2007	2007	R 06/98	2116,93	463,3	413,5	388,9	-24,6	0,1837	243886,97	115,21
Svibická 1	17	2007	2007	2007	R 10/02	1036,82	205,3	187,4	186,5	-0,9	0,1799	116957,88	112,80
Svibická 3	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	223,7	200,8	188,1	-12,7	0,1800	117961,27	112,86
Svibická 5	17	2007	2007	2007	R 09/02	1045,16	228,6	229	215,2	-13,8	0,2059	134956,22	129,12
Mládežnická 4	23	2008	2008	2008	R 09/02	1396,62	353,1	320,9	334,8	13,9	0,2397	209959,78	150,33
Mládežnická 5	23	2008	2008	2008	R 09/02	1420,07	269,3	262,2	237,8	-24,4	0,1675	149129,14	105,02
Mládežnická 6	23	2008	2008	2008	R 03/02	1418,86	294,2	284,4	281	-3,4	0,1980	176220,72	124,20
Mládežnická 8	23	2007	2007	2007	R 09/98	1418,86	315,4	277,1	269,7	-7,4	0,1901	169134,26	119,20
Mládežnická 10	23	2007	2007	2007	R 09/98	1418,86	280,8	256,1	230,8	-25,3	0,1627	144739,30	102,01
Mládežnická 12	32	2006	2006	2006	R 11/02	2091,16	484,5	443,7	406,6	-37,1	0,1944	254986,99	121,94
Kysucká 1	17	2008	2005	2007	R 10/99	1036,82	184,5	166,7	166,2	-0,5	0,1603	104227,34	100,53
Kysucká 3	23	2008	2008	2008	R 10/99	1404,28	305,8	269,5	258,7	-10,8	0,1842	162235,94	115,53
Kysucká 5	23	2008	2008	2008	R 09/99	1404,28	303,8	270,3	282,6	12,3	0,2012	177224,11	126,20
Kysucká 7	23	2008	2008	2005	R 09/99	1404,28	272,9	261,4	257,7	-3,7	0,1835	161608,82	115,08
Kysucká 9	23	2011	2011	2007	R 06/99	1404,28	275,3	250,9	246,6	-4,3	0,1756	154647,79	110,13
Kysucká 11	23	2008	2008	2008	R 09/99	1404,28	359,2	327,2	296,4	-30,8	0,2111	185878,37	132,37
Polní 20	17	2005	2012	2005	R 10/99	1045,16	242,1	211	206,9	-4,1	0,1980	129751,13	124,14
Polní 22	17	2008	2008	2007	R 06/99	1043,54	216,1	203,7	201	-2,7	0,1926	126051,12	120,79
Polní 24	17	2007	2013	2007	R 06/01	1045,16	221,2	205,9	200,6	-5,3	0,1919	125800,27	120,36
Polní 26	17	2007	2013	2004	R 03/98	1036,82	211,8	189,6	177,1	-12,5	0,1708	111062,95	107,12
Polní 28	17	2009	2009	2009	R 09/01	1045,16	209,2	196	186,1	-9,9	0,1781	116707,03	111,66
Polní 31	23	2007	2007	2007	R 12/02	1404,28	234,8	215,5	197	-18,5	0,1403	123542,64	87,98
Polní 33	23	2008	2008	2007	R 10/00	1404,28	273,3	242,7	233,9	-8,8	0,1666	146683,37	104,45
Polní 35	17	2007	2007	2007	R 10/00	1045,16	175,4	157,4	134,8	-22,6	0,1290	84535,78	80,88
Polní 37	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	179,3	168,6	154,1	-14,5	0,1474	96639,19	92,46
Polní 39	17	2007	2007	2007	R 10/01	1045,16	194,6	191,5	191,8	0,3	0,1835	120281,62	115,08
Polní 41	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	236,2	211,4	216,4	5,0	0,2070	135708,77	129,84
Polní 43	17	2007	2007	2007	R 11/02	1045,16	233,5	201,5	187,8	-13,7	0,1797	117773,14	112,68
Polní 45	32	2012	2011	2004	R 10/02	2091,16	402,7	370,7	377,4	6,7	0,1805	236675,09	113,18
Polní 30	32	2007	2007	2007	R 2003	2111,9	520,8	471,8	440,1	-31,7	0,2084	275995,51	130,69
Svibická 4	17	2008	2008	2008	R 2003	1055,5	231,1	223,9	210,2	-13,7	0,1991	131820,62	124,89
Svibická 6	17	2007	2013	2006	R 2003	1055,5	322,3	279	283,4	4,4	0,2685	177725,81	168,38

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m2	2017 spotřeba GJ	2018 spotřeba GJ	2019 spotřeba GJ	rozdíl 19-18 GJ	2019 měrná GJ/m2	2019 spotřeba Kč	2019 měrná Kč/m2
Kysucká 2	17	2008	2008	2008	R 06/98	1056,14	190,1	174,1	172,1	-2,0	0,1630	107927,35	102,19
Kysucká 4	23	2008	2008	2008	R 10/01	1415,26	230	217,3	202,1	-15,2	0,1428	126740,95	89,55
Kysucká 6	23	2011	2010	2005	R 10/01	1415,26	287	280	267,8	-12,2	0,1892	167942,74	118,67
Kysucká 13	32	2006	2013	2005	R 05/01	2152,28	493,5	449,9	431,2	-18,7	0,2003	270414,14	125,64
Čáslavská 1	32	2008	2008	2007	R 2008	2152,28	477,9	429,2	443,2	14,0	0,2059	277939,58	129,14
Polní 14	23	2008	2008	2008	R 09/06	1418,22	261,6	237,7	214,2	-23,5	0,1510	134329,10	94,72
Polní 18	23	2008	2008	2008	R 2005	1394,92	339,2	293,2	290,3	-2,9	0,2081	182052,94	130,51
Kysucká 12	60	2009	2009	2009	R 09/99	3895,32	632,5	545,8	511,1	-34,7	0,1312	320521,03	82,28
Čáslavská 10	60	2007	2007	2007	W+R/00	3895,32	651,8	570,8	574,9	4,1	0,1476	360531,29	92,55
Čáslavská 9	60	2007	2007	2007	R 10/02	3895,32	745	682,2	625,6	-56,6	0,1606	392326,27	100,72
Čáslavská 6	32	2007	2007	2007	R 09/01	2166,4	442,1	407,3	379,2	-28,1	0,1750	237803,90	109,77
Čáslavská 4	32	2008	2008	2005	R 08/00	2166,4	396	382,4	365,5	-16,9	0,1687	229212,36	105,80
Čáslavská 2	32	2008	2008	2004	R 11/00	2152,28	393	371,9	342,3	-29,6	0,1590	214663,18	99,74
Čáslavská 7	23	2006	2010	2006	R 09/99	1404,72	246,4	227,3	212,6	-14,7	0,1513	133325,71	94,91
Čáslavská 5	23	2006	2013	2005	R 05/01	1404,72	247,6	233,5	219,5	-14,0	0,1563	137652,84	97,99
Čáslavská 3	23	2006	2000	2004	R 03/98	1418,86	254	232,3	228,1	-4,2	0,1608	143046,07	100,82
Frýdecká 62,64	24	2006	2018	část.	R 09/00	1226,6	377,4	332,1	347,4	15,3	0,2832	217861,49	177,61
Frýdecká 56,58,60	36	2007	2006	2006	R 10/00	1870,28	458,9	422,7	450,7	28,0	0,2410	282642,98	151,12
Frýdecká 50,52,54	36	2008	2006	2007	R 09/04	1840,08	488,7	447,6	467,5	19,9	0,2541	293178,60	159,33
Frýdecká 42	15	2007	nadst.	2005	R 2005	755,78	164,5	157,6	150,3	-7,3	0,1989	94256,14	124,71
Frýdecká 38	15	2007	nadst.	2005	R 2005	757	226,7	195,4	212,7	17,3	0,2810	133388,42	176,21
Ostravská 66	29	2008	2003	2008	R 09/03	1749,3	412,7	392,4	403,4	11,0	0,2306	252980,21	144,62
Ost.56,58,60,62,64	90	2008	2006	2008	R 12/03	5193,36	1417,5	1210,2	1246	35,8	0,2399	781391,52	150,46
Koperník. 1,3,5,7,9	105	2007	1999	2007	R 1997	5650,37	1153,2	1065,8	1081,2	15,4	0,1914	678042,14	120,00
Koperníkova 11,13	48	2007	1999	2006	R 1997	2809,82	632,5	592,5	581,4	-11,1	0,2069	364607,57	129,76
Koperníkova 19	29	2008	2008	2008	R 05/03	1749,3	374,7	353,7	344,4	-9,3	0,1969	215980,13	123,47
Koperníkova 21	29	2007	2007	2007	R 10/00	1749,3	439,6	394,8	402,3	7,5	0,2300	252290,38	144,22
Kopernikova 15	29	2007	2007	2006	R 2003	1812,91	415,4	377,9	380,9	3,0	0,2101	238870,01	131,76
Zelená 9,5,7	54	2011	2002	2011	R 12/04	3140,97	752,6	678,6	700,1	21,5	0,2229	439046,71	139,78
Ostravská 50,52,54	54	2008	2008	2008	R 2003	3144,22	777,3	699,1	755,7	56,6	0,2403	473914,58	150,73
Hornická 5	23	2007	2007	2007	R 2004	1465,04	314,5	284,1	290,1	6,0	0,1980	181927,51	124,18
Hornická 7	23	2007	2007	2007	R 2004	1346,64	258,6	242,9	246,1	3,2	0,1828	154334,23	114,61
Hornická 9	23	2007	2007	2007	R 2004	1465,02	315	283,4	289,3	5,9	0,1975	181425,82	123,84
Ostravská 72,74,76	33	2007		2007	R 06/02	2103,73	542,4	501,5	479,7	-21,8	0,2280	300829,46	143,00
Hornická 11	72	2000	2000	2006	R 11/98	3728,9	900,8	842,3	854	11,7	0,2290	535560,48	143,62
Hornická 15,17,19	33	2007	2019	2007	R 04/02	2103,73	481,2	434,1	448,4	14,3	0,2131	281200,61	133,67
Hornická 4	23	2008	2008	2008	R 11/03	1466,11	323,5	288,5	288	-0,5	0,1964	180610,56	123,19
Hornická 6	23	2008	2008	2008	R 09/99	1347,54	235,2	214	232,3	18,3	0,1724	145679,98	108,11
Hornická 8	23	2008	2008	2008	R 05/00	1466,17	280,6	258,7	264	5,3	0,1801	165559,68	112,92
Hornická 10	23	2008	2008	2008	R 06/01	1466,17	314,8	299,6	295,7	-3,9	0,2017	185439,38	126,48
Hornická 12	23	2008	2008	2008	R 05/02	1466,17	315	284	268,3	-15,7	0,1830	168256,30	114,76
Hornická 21	72	2001	2001	skla 2001	R 2001	3728,9	1086,8	960,2	931,1	-29,1	0,2497	583911,43	156,59
Slezská 5	72	2000	2000	2006	R 11/99	3728,9	1077,6	967,5	979,6	12,1	0,2627	614326,75	164,75
U Mlékárny 3, 4	24	2007	2007	2007	R 2007	1368,32	344,8	307,5	318,2	10,7	0,2325	199549,58	145,84
U Mlékárny 2 ,1	24	2018	2007	2009	R 12/03	1402,24	532,7	423,6	340	-83,6	0,2425	213220,80	152,06
U Mlékárny 5, 6	24	2011	2011	2006	R 11/03	1249,36	334	304,9	309,8	4,9	0,2480	194281,78	155,51
U Mlékárny 7,8,9	36	2008	2006	2008	R 11/02	2015,2	528,6	471,5	487,6	16,1	0,2420	305783,71	151,74
Slezská 12	11	2008	2008	2008	R 9/2006	694,07	167,7	145,9	150,9	5,0	0,2174	94632,41	136,34

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m2	2017 spotřeba GJ	2018 spotřeba GJ	2019 spotřeba GJ	rozdíl 19-18 GJ	2019 měrná GJ/m2	2019 spotřeba Kč	2019 měrná Kč/m2
Úvoz 1,3,5	36	2007	2007	2007	R 4/2005	2142,36	597,2	528,5	548,6	20,1	0,2561	344038,03	160,59
Úvoz 7,9,11	36	2007	2007	2007	R 4/2005	2138,8	569	535,4	544,5	9,1	0,2546	341466,84	159,65
Slezská 8,10	22	2008	2006	2008	R 09/98	1391,91	467,8	418,8	403,8	-15,0	0,2901	253231,06	181,93
Slezská 18,16	47	část.	1999	2007	R 09/96	3168,65	939,5	851,3	837,1	-14,2	0,2642	524962,15	165,67
Slezská 20,22	47	část.	1999	2007	R 09/96	3168,47	891,7	837,2	850,4	13,2	0,2684	533302,85	168,32
Slezská 26,24	47	část.	1994	24/2010	R 10/98	3168,47	883,9	803,9	823	19,1	0,2597	516119,76	162,89
Slezská 28,30	47	část.	2013	část.	R 03/96	3168,59	846	772,8	744	-28,8	0,2348	466577,28	147,25
Slezská 34,32	47	2019	2015	2009	R 10/99	3148,91	942,5	800,2	615,6	-184,6	0,1955	386055,07	122,60
Slezská 36,38	47	2019	2015	2009	R 10/99	3148,91	911,3	775,2	618,4	-156,8	0,1964	387811,01	123,16
Slezská 40	24	2006	2007	2006	R 09/99	1615,28	369,1	337,8	335,7	-2,1	0,2078	210524,18	130,33
Slezská 9	12	2008		2008	R 05/00	737,24	161,6	158	152,3	-5,7	0,2066	95510,38	129,55
Slezská 11	12	2008		2008	R 05/00	684,24	115,9	109	105,2	-3,8	0,1537	65973,02	96,42
Slezská 13	12	2008		2008	R 05/00	737,08	170,8	152,9	145,4	-7,5	0,1973	91183,25	123,71
Úvoz 13,15,17	36	2016	2007	2006	R 10/99	2150,76	551,7	498,3	499,4	1,1	0,2322	313183,73	145,62
Hrabinská 49	48	1998	2019	2007	R 02/95	2600,34	715,1	665,5	689,3	23,8	0,2651	432273,82	166,24
Hrabinská 48	48	1998	1998	2007	R 1997	2585,76	690,6	627,5	636,9	9,4	0,2463	399412,73	154,47
Hrabinská 47	48	2007	2006	2007	R 04/00	2614,92	582,4	528,5	539,8	11,3	0,2064	338519,38	129,46
Hrabinská 46	48	2008	2005	2007	R 11/99	2585,76	602	537,1	558,5	21,4	0,2160	350246,52	135,45
Smetanova 26,28	22			2007	R 10/98	1323,07	489,2	420,6	417,6	-3,0	0,3156	261885,31	197,94
Střelniční 9	10	2009	2009	2008	R 2010	568,05	146,1	128,9	128,2	-0,7	0,2257	80396,78	141,53
Dukelská 10,12	16	2008	2008	2008	R 11/01	1383,6	226	210	184	-26,0	0,1330	113132,40	81,77
Pražská 1,3,5	35	2012	1997	2005	R 12/03	1748,51	408	350	297	-53,0	0,1699	152990,64	87,50
Celkem	3555					215254	50542	45823	44782	-1041	0,21	28048292	-

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

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

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

Celkově byla spotřeba tepla v domech ve správě SBD za rok 2019 nižší oproti roku 2018 o 1041 GJ (tj. -2,3 %). Počet denostupňů se v roce 2019 nepatrně lišil oproti roku 2018, byl vyšší o 17 D°, což představuje „silnější zimu“ o 0,6 % (v roce 2019: 2864 D° a v roce 2018: 2847 D°, pro průměrnou výpočtovou vnitřní teplotu 19 °C). Z uvedených hodnot vyplývá, že snížení spotřeby tepla odpovídá provedenému zateplení fasády na několika domech. Cena tepla v roce 2019 byla 627,12 Kč/GJ, tedy podstatně vyšší než v roce 2018 (576,55 Kč/GJ), navýšení o +8,8 %. Navýšení ceny bylo způsobeno skokovým nárustem ceny zemního plynu.

Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší měrnou spotřebou tepla u domů napojených na CZT je 0,187 GJ/m^2 (Polní 35: 0,129 GJ/m^2; Smetanova 26, 28: 0,3156 GJ/m^2), což představuje při stejné podlahové ploše bytu (např. 70 m^2) vyšší roční náklady na vytápění o 117 Kč x 70 m^2 = 8 190 Kč!

Následující tabulka ukazuje spotřebu tepla v jednotlivých letech přepočtenou na úroveň roku 2004, kdy již byly k SBD připojeny nové bytové domy (původně obecní domy) a začala v širším měřítku revitalizace bytového fondu. Pokud vyčíslíme úspory tepla vztažené ke spotřebě v roce 2004, tak zjistíme roční úsporu 47,5 %, resp. 44 372 GJ. Celkově lze od roku 2004 počítat s úsporou cca 323,18 mln. Kč vlivem provedených úsporných opatření.

SPOTŘEBA TEPLA PŘEPOČTENÁ NA ÚROVEŇ ROKU 2004								
Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Denostupně	3132	3371	3173	3106	2999	3191	3720	3038
Koeficient	1	0,929	0,987	1,008	1,044	0,982	0,842	1,031
Skutečná spotřeba (GJ)	96070 94803* 93344**	94329	84159	71192	59089	56900	62835	50915
Přepočtená spotřeba (GJ)	96070 94803* 93344**	87632	83065	71762	61689	55876	52907	52493
Úroveň (%)	100	91,2	86,5	74,7	64,2	58,2	55,1	54,6
Cena tepla (Kč/GJ)	316	359,49	445,46	445,6	580,24	577,54	553,50	582,62
Úspora (%)		8,8	13,5	25,3	35,8	41,8	44,9	45,4
Úspora (GJ)		8438	13005	24308	34381	40194	43163	43577
Úspora (Kč)		3033377	5793207	10831645	19949231	23213643	23890721	25388832
Úspora celkem (Kč)		3033377	8826584	19658229	39607460	62821103	86711824	112100656
* bez domu U Mlékárny 10, 11, 12 ** bez domu Bezručova 7,9 a Havlíčkova 22								

SPOTŘEBA TEPLA PŘEPOČTENÁ NA ÚROVEŇ ROKU 2004								
Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	**2019**
Denostupně	3272	3220	2720	2932	3089	3161	2847	**2864**
Koeficient	0,957	0,973	1,151	1,068	1,014	0,991	1,100	**1,094**
Skutečná spotřeba (GJ)	51715*	49856**	40374**	44864**	49557**	50542**	45823**	**44782****
Přepočtená spotřeba (GJ)	49491*	48510**	46489**	47914**	50247**	50087**	50410**	**48972****
Úroveň (%)	52,2	52,0	49,8	51,3	53,8	53,7	54,0	**52,5**
Cena tepla (Kč/GJ)	585,73	594,55	609,12	602,38	572,03	572,02	576,55	**627,12**
Úspora (%)	47,8	48,0	50,2	48,7	46,2	46,3	46,0	**47,5**
Úspora (GJ)	45312	44834	46855	45430	43097	43257	42934	**44372**
Úspora (Kč)	26540598	26656055	28540318	27366123	24652777	24743869	24753598	**27826569**
Úspora celkem (Kč)	138641254	165297309	193837627	221203750	245856527	270600396	295353994	**323180563**
* bez domu U Mlékárny 10, 11, 12 ** bez domu Bezručova 7,9 a Havlíčkova 22								

Stav kotelen tepelného hospodářství ve vlastnictví SBD

SPOTŘEBA ZEM. PLYNU V KOTELNÁCH SBD [m^3/rok]											
Kotelna	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Pražská	38450	40983	38851	38731	32399	31022	22655	20052	21385	22824	23311
Dukelská	23115	19954	16091	16227	14388	15441	11966	10075	10616	12175	12593
	2018	**2019**									
Pražská	20612	19098									
Dukelská	11903	11619									

VÝROBA TEPLA V KOTELNÁCH SBD [GJ/rok]						
	2018			2019		
Kotelna	TV	UT	CELKEM	TV	UT	CELKEM
Pražská	227	350	577	207	297	504
Dukelská	147	210	357	151	184	335

Kotelna Pražská

Toto rekonstruované OPZ (odběrné plynové zařízení), kde jsou instalovány 2 atmosférické kotle o celkovém výkonu 98 kW, dosáhlo celkové roční účinnosti výroby tepla 77,42 %. Zařízení je nyní v dobrém technickém stavu. Cena tepla v roce 2019 byla 515,12 Kč/GJ.

Kotelna Dukelská

V tomto odběrném plynovém zařízení jsou provozovány 2 kondenzační kotle o celkovém výkonu 97 kW. I přes velmi malou výrobu tepla dosáhla celková roční účinnost 84,58 %. Na spotřebě tepla se výrazně projevuje vliv zateplení objektu provedeného v průběhu roku 2008, kdy měrná spotřeba tepla za rok 2019 opět patří mezi nejnižší ze všech domů. Cena tepla v roce 2019 byla 614,85 Kč/GJ.

Spotřeba teplé vody v domech ve správě SBD

V roce 2019 byla spotřeba tepla na přípravu teplé vody z CZT 29 227 GJ za 18 328 872 Kč včetně DPH. To představuje 39,7 % z celkové dodávky tepla (teplo na vytápění + teplo na přípravu teplé vody). V rámci úsporných opatření je vhodné provést tepelnou izolaci rozvodů teplé vody a cirkulace. V některých domech dochází k praskání polypropylénových rozvodů, které už mají 20 a více let, a proto je vhodné sloučit izolování potrubí s jejich výměnou.

4.3. Středisko bytového hospodářství

Zúčtování zálohového nájemného

blok	adresa	celkové zálohové nájemné	náklady celkem	zůstatek zálohového nájemného	stav (účetní) dlouhodobé zálohy k 31.12.2019	poznámka
C	Smetanova 26,28	72 624,00	67 916,33	4 707,67	2 640 352,85	
D	Dukelská 10,12	67 776,00	67 224,93	551,07	2 139 744,16	
HB	Havlíčk. 7,9,Bezruč. 22	3 078,00	4 593,50	-1 515,50		*byty ve správě SVJ Havlíčkova, Bezručova*
A2	U mlékárny 1,2	81 792,00	84 666,50	-2 874,50	238 950,08	
A3	U mlékárny 5,6	80 724,00	80 918,37	-194,37	327 457,25	
B2	U mlékárny 7,8,9	122 076,00	121 088,23	987,77	3 219 730,84	
F1	Frýdecká 62,64	80 592,00	79 979,12	612,88	612 362,12	
F2	Frýdecká 56,58,60	123 660,00	123 936,14	-276,14	596 952,82	
H2	Slezská 16,18,20,22	323 088,00	325 497,28	-2 409,28	4 853 106,94	
H3/24	Slezská 24	83 328,00	89 875,19	-6 547,19	646 753,73	
H3/26	Slezská 26	81 408,00	79 537,20	1 870,80	1 589 558,01	
H3	Slezská 28,30	161 712,00	160 331,65	1 380,35	1 914 971,42	
H4	Slezská 32,34,38	244 728,00	242 968,63	1 759,37	-2 837 173,09	IROP – zúčt. dotace; usn. představ. 65/9/2017 – splaceno nejdéle 5 let od zúčt. dotace
H4/36	Slezská 36	78 420,00	77 570,30	849,70	-1 200 967,33	IROP – zúčt. dotace; usn. představ. 65/9/2017 – splaceno nejdéle 5 let od zúčt. dotace
H5	Úvoz 13,15,17	123 120,00	116 855,84	6 264,16	1 747 288,66	
H9	Hrabinská 47	159 696,00	159 402,72	293,28	2 792 909,54	
H10	Hrabinská 46	160 272,00	155 419,24	4 852,76	3 739 459,47	
O1	Ostravská 66	106 716,00	105 749,82	966,18	2 329 235,08	
O2	Ostravská 56,58,60,62,64	314 700,00	312 793,21	1 906,79	4 676 317,47	
O6/2	Kopernikova 11,13	162 420,00	161 304,21	1 115,79	1 765 866,02	
O9	Koperníkova 19	99 756,00	98 787,63	968,37	3 301 090,17	
O10	Koperníkova 21	101 556,00	98 753,09	2 802,91	1 443 684,14	
M02	Hornická 11	265 140,00	262 757,95	2 382,05	4 206 149,04	
M04	Hornická 15,17,19	123 936,00	124 475,70	-539,70	-15 850,32	neodkladná rekonstrukce střechy (havárie); splaceno v 1/2020
M06/4	Hornická 4	78 960,00	78 290,64	669,36	1 613 180,61	
M06/6	Hornická 6	78 096,00	77 887,42	208,58	1 571 782,89	
M06/8	Hornická 8	78 792,00	78 293,21	498,79	1 729 890,92	
M06/10	Hornická 10	78 876,00	78 302,18	573,82	2 064 550,88	
M06/12	Hornická 12	81 552,00	81 049,17	502,83	1 605 669,49	
M12	Ostravská 72,74,76	129 240,00	128 234,07	1 005,93	2 020 935,97	
M13	Slezská 9,11,13	134 844,00	133 378,99	1 465,01	2 452 913,04	
M14	Slezská 40	140 352,00	137 943,44	2 408,56	595 262,51	
S02	Okružní 28,30	157 248,00	165 413,65	-8 165,65	-14 905,38	splácení rek. střechy; usn. představ. 55/2015 – splaceno do cca 6/2021
S06	Okružní 16	243 288,00	238 695,78	4 592,22	4 489 896,69	
S07	Okružní 4,6	164 856,00	157 926,80	6 929,20	1 979 245,11	
S08/8	Okružní 8	82 104,00	81 534,13	569,87	802 421,41	
S08/10	Okružní 10	78 396,00	78 025,49	370,51	440 068,36	
S11	Okružní 7,9,	120 936,00	120 053,58	882,42	283 278,16	
S12	Okružní 5	204 372,00	203 439,11	932,89	3 086 214,74	

blok	adresa	celkové zálohové nájemné	náklady celkem	zůstatek zálohového nájemného	stav (účetní) dlouhodobé zálohy k 31.12.2019	poznámka
S13	Okružní 3	212 784,00	194 675,94	18 108,06	4 445 113,53	
S16A	Mládežnická 5	78 396,00	77 882,53	513,47	2 341 785,96	
S17	Polní 36	193 980,00	175 502,62	18 477,38	1 326 116,92	
S18B/4	Mládežnická 4	78 504,00	78 574,39	-70,39	2 347 292,60	
S18B/6	Mládežnická 6	78 588,00	71 027,39	7 560,61	2 232 071,77	
S18C/8	Mládežnická 8	78 576,00	78 262,93	313,07	1 080 815,87	
S18C/10	Mládežnická 10	79 956,00	79 583,42	372,58	993 415,58	
S19	Mládežnická 12	112 972,00	111 011,65	1 960,35	864 042,07	
S20A/34	Polní 34	61 272,00	61 013,57	258,43	2 075 518,14	
S20B/1	Svibická 1	58 056,00	57 788,56	267,44	1 517 537,74	
S20B/3	Svibická 3	58 242,00	61 309,83	-3 067,83	1 061 277,65	
S20B/5	Svibická 5	57 984,00	58 287,56	-303,56	1 298 577,05	
S22A	Polní 28	92 256,00	93 188,41	-932,41	1 200 860,25	
S22B/24	Polní 24	97 188,00	94 502,09	2 685,91	1 610 055,23	
S22B/26	Polní 26	94 920,00	91 427,07	3 492,93	1 645 230,05	
S23A/41	Polní 41	63 636,00	62 936,08	699,92	880 313,78	
S23A/43	Polní 43	58 536,00	58 283,91	252,09	931 213,10	
S23A/45	Polní 45	114 336,00	113 524,39	811,61	138 125,13	
S23B/31	Polní 31	78 576,00	77 819,83	756,17	1 906 649,01	
S23B/33	Polní 33	78 576,00	77 834,03	741,97	2 013 282,12	
S23B/35	Polní 35	62 292,00	61 947,72	344,28	1 313 481,07	
S23B/37	Polní 37	60 252,00	59 829,71	422,29	1 178 936,88	
S23B/39	Polní 39	58 212,00	57 934,10	277,90	1 271 259,10	
S24	Kysucká 13	108 336,00	107 468,63	867,37	576 105,46	
S25A/2	Kysucká 2	53 868,00	53 562,20	305,80	1 348 998,59	
S25A/4	Kysucká 4	78 588,00	77 041,87	1 546,13	2 505 039,67	
S25A/6	Kysucká 6	78 588,00	78 687,78	-99,78	958 084,72	
S27/3	Čáslavská 3	100 308,00	97 036,67	3 271,33	176 452,02	
S27/5	Čáslavská 5	78 576,00	77 970,37	605,63	495 374,83	
S27/7	Čáslavská 7	78 576,00	77 954,40	621,60	605 141,36	
S28	Kysucká 12	206 640,00	206 703,81	-63,81	3 740 020,76	
S29	Čáslavská 2	126 060,00	122 122,74	3 937,26	3 724 694,54	
S30	Čáslavská 4	149 628,00	148 275,30	1 352,70	2 958 532,79	
S31	Čáslavská 6	116 995,00	111 126,93	5 868,07	2 793 116,47	
S33	Čáslavská 9	242 660,00	240 434,03	2 225,97	3 174 184,85	
S34	Čáslavská 10	206 952,00	204 637,71	2 314,29	2 125 993,57	
S35A/20	Polní 20	58 332,00	57 819,95	512,05	845 136,32	
S35A/22	Polní 22	58 332,00	57 828,83	503,17	1 676 283,25	
S35B/1	Kysucká 1	60 096,00	59 662,19	433,81	1 577 563,53	
S35B/3	Kysucká 3	81 060,00	78 578,50	2 481,50	2 589 893,36	
S35B/5	Kysucká 5	78 300,00	77 908,67	391,33	2 402 877,47	
S35C/7	Kysucká 7	84 012,00	83 409,30	602,70	2 732 767,58	
S35C/9	Kysucká 9	92 292,00	91 693,58	598,42	1 799 716,93	
S35C/11	Kysucká 11	78 492,00	69 993,14	8 498,86	3 301 199,65	
F5/38	Frýdecká 38	50 268,00	49 779,52	488,48	1 123 755,01	
F5/42	Frýdecká 42	50 256,00	49 778,22	477,78	1 169 826,15	
A1/3,4	U mlékárny 3,4	80 256,00	78 411,64	1 844,36	1 140 563,32	
H1/12	Slezská 12	38 064,00	37 674,93	389,07	1 143 864,40	
H6	Úvoz 1,3,5,7,9,11	246 852,00	255 282,78	-8 430,78	594 883,54	
O3/50	Ostravská 50	61 713,00	59 044,59	2 668,41	1 576 572,98	
O3/52	Ostravská 52	64 980,00	64 702,80	277,20	1 943 898,01	
O3/54	Ostravská 54	64 968,00	64 376,53	591,47	1 677 411,39	
O7	Kopernikova 15	99 768,00	99 021,77	746,23	1 158 316,28	
M01	Hornická 5,7,9	235 896,00	223 814,05	12 081,95	2 351 307,58	
M05	Hornická 21	241 464,00	232 233,62	9 230,38	2 524 952,04	
S01	Okružní 2	204 564,00	205 337,57	-773,57	6 638 014,88	

blok	adresa	celkové zálohové nájemné	náklady celkem	zůstatek zálohového nájemného	stav (účetní) dlouhodobé zálohy k 31.12.2019	poznámka
S03	Okružní 24	58 788,00	57 779,33	1 008,67	1 245 928,59	
S25B	Čáslavská 1	108 206,00	107 947,10	258,90	4 249 856,61	
S21B/4	Svibická 4	58 260,00	57 800,16	459,84	2 006 896,11	
S21B/6	Svibická 6	57 780,00	57 809,11	-29,11	513 958,16	
S25B/14	Polní 14	78 576,00	64 136,36	14 439,64	2 490 229,85	
S25B/18	Polní 18	78 396,00	77 854,16	541,84	1 972 609,52	
S21A	Polní 30	110 412,00	109 748,60	663,40	2 981 083,99	
K1	Komenského 14	22 980,00	21 736,39	1 243,61	329 742,89	
Sl.2	Slezská 2	13 728,00	11 229,26	2 498,74	205 220,37	
Sl.4	Slezská 4	13 728,00	13 623,21	104,79	2 537,60	
Hrab.43,45	Hrabinská 43,45	27 936,00	27 581,00	355,00	984 776,88	
Havl.8	Havlíčkova 8	41 364,00	40 944,23	419,77	930 757,01	
Střel.9	Střelniční 9	34 560,00	32 931,22	1 628,78	351 674,51	*DZ k dispoz. celkem:*
	celkem	**11 442 774,00**	**11 275 512,92**	**167 261,08**	**184 537 140,46**	*88 508 582,04*

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

Zůstatky zálohového nájemného budou zúčtovány (nebude-li členskou schůzi samosprávy rozhodnuto jinak) proti dlouhodobým zálohám v částkách uvedených v příslušném sloupci tabulky.
Předpisem stanovené zálohové nájemné nepokrylo skutečné náklady v 17 případech, tj. o 4 více než v r. 2018. Průměrný záporný zůstatek činil cca -2 135 Kč (2018: -2 427 Kč), tj. na byt cca -64 Kč. Do DZ nebyly zatím účtovány úroky z úvěrů (je dáno pravidly dotačního programu) v celkové výši 96 028 558,42 Kč (r. 2018: 99 203 345,68 Kč).

4.4. Středisko prádelen

blok	adresa	zisk	ztráta	*pozn.*
A2	U Mlékárny 1,2	198,00		
O2	Ostravská 56,58,60,62,64	250,00		
F5/38	Frýdecká 38	529,00		
ST9	Střelniční 9	286,00		
Hospodářský výsledek celkem:		**1 263,00**		

Středisko prádelen skončilo v roce 2019 ziskem **+1 263,00 Kč**. Pokud po odsouhlasení roční zprávy nebude písemně dohodnuto jinak s výborem samosprávy, budou zisky prádelen převedeny do dlouhodobé zálohy dané samosprávy.

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

blok	adresa	zisk	ztráta	*pozn.*
B3	*Pražská 1,3,5*	*3 773,00*		*SVJ*
F1	Frýdecká 62,64	804,00		
F2	Frýdecká 56,58,60	1 707,00		
F3	Frýdecká 50,52,54	1 207,00		
H1	*Slezská 8,10*	*1 973,76*		*SVJ*
H7	*Hrabinská 49*	*48 794,48*		*SVJ*
H8	*Hrabinská 48*	*31 893,20*		*SVJ*
H9	Hrabinská 47	41 166,40		
06/I	*Kopernikova 1-9*	*5 206,24*		*SVJ*
O14	*Zelená 5,7,9*	*1 504,74*		*SVJ*
M02	Hornická 11	24 006,00		
M08	*Slezská 5*	*39 796,88*		*SVJ*
S02	Okružní 28,30	500,00		
S06	Okružní 16	43 043,20		
S07	Okružní 4,6	500,00		
S12	Okružní 5	17 716,80		
S18B/4	Mládežnická 4	6 792,00		
S20A/32	*Polní 32*	955,51		*SVJ*
S25A/2	Kysucká 2	500,00		
S28	Kysucká 12	47 700,00		
S29	Čáslavská 2	23 039,20		
S31	Čáslavská 6	500,00		
S33	Čáslavská 9	68 691,20		
S34	Čáslavská 10	71 714,20		
F5/38	Frýdecká 38	402,00		
F5/42	Frýdecká 42	402,00		
M05	Hornická 21	41 266,60		
S01	Okružní 2		-3 476,00	
ST9	Střelniční 9	48 830,00		
SL2	Slezská 2	15 000,00		
S25B	Čáslavská 1	500,00		
vchody dotčené smlouvou s UPC ČR s.r.o. (dle seznamu z příslušné smlouvy)		43 472,00		
a dále				
vchody dotčené smlouvou s SilesNet		104 350,00		
vchody dotčené smlouvou s Coprosys NeTron		122 976,00		
vchody dotčené smlouvou s RegioNET Morava		64 500,00		
Hospodářský výsledek celkem:		**921 707,41**		

Zisk z nebytových prostor za r. 2019 byl celkem **+921 707,41 Kč (před zdaněním)**. Zisky/ztráty uvedené v tabulce budou po zdanění převedeny do dlouhodobé zálohy jednotlivých samospráv.

4.6. Tabulka čerpání dlouhodobé zálohy – vybrané opravy, investice

blok	adresa	poč. stav	tvorba	mim. tvorba	čerpání	kon. stav. (účetní)	DZ po započ. úroků	poznámka	
C	Smetanova 26,28	2 194 008,01	482 928,00	5 888,46	42 471,62	2 640 352,85	2 640 352,85		
D	Dukelská 10,12	1 880 406,56	667 776,00	16 666,33	425 104,73	2 139 744,16	526 519,70	spl.	
A2	U mlékárny 1,2	2 262 223,27	507 936,00	1 919,70	2 533 128,89	238 950,08	238 950,08		vymalování spol.pr.
A3	U mlékárny 5,6	755 665,91	528 480,00	41 240,23	997 928,89	327 457,25	327 457,25	spl.	instal. kamer. systému
B2	U mlékárny 7,8,9	2 992 768,45	803 364,00	5 142,15	581 543,76	3 219 730,84	1 321 238,17	spl.	výměna E-RTN
F1	Frýdecká 62,64	181 548,17	442 488,00	38 223,65	49 897,70	612 362,12	612 362,12		
F2	Frýdecká 56,58,60	495 694,62	699 336,00	32 044,22	630 122,02	596 952,82	596 952,82	spl.	výměna E-RTN, PD rek. vody, plynu
H2	Slezská 16,18,20,22	2 695 415,80	2 326 908,00	18 770,47	187 987,33	4 853 106,94	4 853 106,94		PD zateplení
H3	Slezská 28,30	1 182 625,40	897 372,00	6 015,52	171 041,50	1 914 971,42	1 914 971,42		instal. kamer. systému
H4	Slezská 32,34,38	5 964 191,81	1 686 792,00	18 088,00	10 506 244,90	-2 837 173,09	-2 837 173,09		IROP zateplení, regul. uzel – dokončení, výměna E-RTN, instal. průchozího výtahu; spl. – usn. představ. 65/9/2017
H5	Úvoz 13,15,17	1 006 187,04	785 568,00	6 616,29	51 082,67	1 747 288,66	1 747 288,66		
H9	Hrabinská 47	2 266 430,32	989 004,00	36 766,03	499 290,81	2 792 909,54	2 759 067,74	spl.	
H10	Hrabinská 46	3 302 034,61	1 136 448,00	3 342,23	702 365,37	3 739 459,47	2 032 524,70	spl.	
O1	Ostravská 66	2 195 735,29	764 784,00	13 222,85	644 507,06	2 329 235,08	447 868,71	spl.	výtah-IZ
O2	Ostravská 56,58,60,62,64	5 116 103,74	2 166 600,00	8 563,37	2 614 949,64	4 676 317,47	-74 411,08	spl.	PD rek. ležatých rozvodů vody, výtahy-IZ, oprava střechy (havarijní stav)
O9	Koperníkova 19	3 142 885,46	832 212,00	9 874,32	683 881,61	3 301 090,17	1 219 403,94	spl.	výtah-IZ, opr. zvonk. systému, vymalování spol.pr.
O10	Koperníkova 21	1 214 302,46	727 044,00	25 348,39	523 010,71	1 443 684,14	1 128 144,35	spl.	výměna okap. svodu
M02	Hornická 11	3 562 668,24	1 167 492,00	82 007,46	606 018,66	4 206 149,04	4 206 149,04		výtahy-IZ, rek. zvonk. systému, PD rek. lodžií a vstupu
M04	Hornická 15,17,19	1 813 435,23	857 520,00	2 738,00	2 689 543,55	-15 850,32	-15 850,32		PD rek. střechy, rek. střechy vč. zateplení (havarijní stav)
M12	Ostravská 72,74,76	1 883 170,22	891 204,00	13 892,35	767 330,60	2 020 935,97	1 787 425,96	spl.	výměna osvětl. těles - spol.pr., instal. kamer. systému
M13	Slezská 9,11,13	1 572 032,11	1 072 926,00	19 351,88	211 396,95	2 452 913,04	2 452 913,04		rek. přístup. chodníků
M14	Slezská 40	427 024,96	661 368,00	6 772,69	499 903,14	595 262,51	467 377,68	spl.	
S02	Okružní 28,30	28 897,57	880 176,00	15 280,25	939 259,20	-14 905,38	-263 295,98	spl.	výměna E-RTN, spl. rek. střechy – usn. představ. 55/2015
S06	Okružní 16	3 913 738,77	1 638 696,00	720 061,89	1 782 599,97	4 489 896,69	648 529,66	spl.	sanace bytu po požáru (PU)
S07	Okružní 4,6	2 354 938,45	757 740,00	8 493,53	1 141 926,87	1 979 245,11	1 576 810,79	spl.	výměna E-RTN, výměna okenních a balkonových skel vč. těsnění
S11	Okružní 7,9,	218 310,73	798 360,00	1 865,00	735 257,57	283 278,16	278 798,08	spl.	rek. zvonk. systému (čipy), výtahy-IZ
S12	Okružní 5	2 243 334,42	1 212 936,00	17 196,00	387 251,68	3 086 214,74	3 086 214,74		výtahy-IZ, vymalování sklepních pr.

blok	adresa	poč. stav	tvorba	mim. tvorba	čerpání	kon. stav. (účetní)	DZ po započ. úroků	poznámka	
S13	Okružní 3	4 117 800,47	1 546 956,00	95 861,25	1 315 504,19	4 445 113,53	4 445 113,53		instal. Lomanco, rek. rozvodů vody a mont. ventilátorů
S16A	Mládežnická 5	2 543 215,89	762 576,00	9 621,14	973 627,07	2 341 785,96	162 592,85	spl.	PD rek. rozvodů vody, výtah-IZ
S17	Polní 36	2 078 320,02	866 736,00	36 135,26	1 655 074,36	1 326 116,92	350 304,75	spl.	
S19	Mládežnická 12	743 294,89	882 504,00	2 092,20	763 849,02	864 042,07	842 948,19	spl.	část. rek. hydroizolace, rek. PV
S22A	Polní 28	1 916 939,78	489 636,00	22 465,62	1 228 181,15	1 200 860,25	187 666,40	spl.	rek. zvonk. systému (čipy)
S24	Kysucká 13	2 704 747,66	921 744,00	36 564,69	3 086 950,89	576 105,46	576 105,46		opr. lodžií vč. instal. zasklení, rek. PV vč. výměny dveří
S28	Kysucká 12	4 790 483,06	1 676 448,00	41 138,30	2 768 048,60	3 740 020,76	2 452 060,47	spl.	opr. kamer. systému
S29	Čáslavská 2	3 803 698,37	1 014 360,00	18 251,00	1 111 614,83	3 724 694,54	505 866,86	spl.	stavební úpravy PV, ZV, položení vinyl. podlahy v přízemí, výměna E-RTN
S30	Čáslavská 4	2 878 909,82	919 320,00	2 554,00	842 251,03	2 958 532,79	294 613,43	spl.	výměna E-RTN, rek. schodiště PV
S31	Čáslavská 6	2 817 577,45	778 956,00	16 526,53	819 943,51	2 793 116,47	1 429 981,93	spl.	výtah-IZ
S33	Čáslavská 9	2 710 923,71	1 532 268,00	57 967,85	1 126 974,71	3 174 184,85	2 999 265,60	spl.	výměna a zprovoznění zvonk. tlačítek
S34	Čáslavská 10	1 979 670,13	1 882 080,00	61 555,19	1 797 311,75	2 125 993,57	1 376 832,02	spl.	rek. elektroinstalace centr. odsávání, rek. zvonk. systému (čipy)
H3/24	Slezská 24	163 980,35	645 312,00	15 954,74	178 493,36	646 753,73	646 753,73		instal. Lomanco, rek. zvonk. systému (čipy)
H3/26	Slezská 26	1 250 832,13	436 188,00	2 167,74	99 629,86	1 589 558,01	1 589 558,01		
H4/36	Slezská 36	1 142 177,42	557 316,00	3 137,15	2 903 597,90	-1 200 967,33	-1 200 967,33		IROP zateplení, regul. uzel – dokončení, výměna E-RTN, instal. průchozího výtahu; spl. – usn. představ. 65/9/2017
O6/2	Kopernikova 11,13	1 946 707,75	1 132 692,00	7 020,31	1 320 554,04	1 765 866,02	1 672 362,34	spl.	výtahy-IZ, rek. svislé hydroizolace, vymalování spol.pr.
M06/4	Hornická 4	1 616 923,80	609 108,00	1 733,00	614 584,19	1 613 180,61	478 831,56	spl.	výtah-IZ, rek. zvonk. systému (čipy)
M06/6	Hornická 6	1 424 455,00	544 260,00	3 387,01	400 319,12	1 571 782,89	652 956,53	spl.	
M06/8	Hornická 8	1 575 494,63	627 528,00	3 207,00	476 338,71	1 729 890,92	670 080,97	spl.	výtah-IZ, výměna E-RTN
M06/10	Hornická 10	1 865 219,96	698 856,00	3 076,78	502 601,86	2 064 550,88	909 999,81	spl.	výtah-IZ
M06/12	Hornická 12	1 547 225,11	626 796,00	2 894,31	571 245,93	1 605 669,49	401 957,03	spl.	výtah-IZ
S08/8	Okružní 8	898 164,27	660 228,00	2 127,14	758 098,00	802 421,41	390 822,83	spl.	
S08/10	Okružní 10	760 877,77	536 952,00	2 469,19	860 230,60	440 068,36	-122 599,60	spl.	výtah-IZ (neodkl.), spl. rek. rozvodů vody a kanalizace (havarijní stav) – usn. představ. 55/7/2019
S18B/4	Mládežnická 4	2 202 302,26	651 204,00	8 788,42	515 002,08	2 347 292,60	535 918,17	spl.	opr. kamer. systému
S18B/6	Mládežnická 6	2 277 658,06	658 164,00	2 041,42	705 791,71	2 232 071,77	564 986,35	spl.	výtah-IZ, výměna vstupních dveří PV, ZV, rek. zvonk. systému (čipy)
S18C/8	Mládežnická 8	1 491 747,05	676 260,00	1 761,21	1 088 952,39	1 080 815,87	698 643,69	spl.	výtah-IZ, PD rek. otopné soustavy
S18C/10	Mládežnická 10	1 299 490,48	676 260,00	2 377,39	984 712,29	993 415,58	524 995,85	spl.	výtah-IZ

blok	adresa	poč. stav	tvorba	mim. tvorba	čerpání	kon. stav. (účetní)	DZ po započ. úroků	poznámka	
S20A/34	Polní 34	1 938 650,86	523 224,00	2 571,09	388 927,81	2 075 518,14	197 134,35	spl.	
S20B/1	Svibická 1	1 494 052,27	463 440,00	2 403,11	442 357,64	1 517 537,74	930 157,51	spl.	výtah-IZ, rek. zvonk. systému (čipy)
S20B/3	Svibická 3	1 328 128,94	459 771,00	26 964,91	753 587,20	1 061 277,65	495 591,33	spl.	výtah-IZ, výměna vstupních dveří do bytů
S20B/5	Svibická 5	1 218 211,43	446 700,00	2 485,93	368 820,31	1 298 577,05	688 200,31	spl.	PD rek. otopné soustavy
S22B/24	Polní 24	1 465 811,41	486 216,00	626,00	342 598,18	1 610 055,23	194 573,52	spl.	
S22B/26	Polní 26	1 454 638,50	506 472,00	4 624,55	320 505,00	1 645 230,05	302 833,65	spl.	
S23A/41	Polní 41	811 979,32	421 188,00	2 203,67	355 057,21	880 313,78	256 233,10	spl.	
S23A/43	Polní 43	789 418,25	557 676,00	3 025,66	418 906,81	931 213,10	327 564,35	spl.	rek. zvonk. systému (čipy)
S23A/45	Polní 45	2 961 138,90	1 038 432,00	7 720,61	3 869 166,38	138 125,13	138 125,13		rek. bytových jader
S23B/31	Polní 31	1 847 381,23	718 836,00	5 365,76	664 933,98	1 906 649,01	434 914,70	spl.	výtah-IZ
S23B/33	Polní 33	1 927 755,05	666 804,00	3 013,13	584 290,06	2 013 282,12	336 723,94	spl.	výměna PVC - spol.pr.
S23B/35	Polní 35	1 193 071,96	489 972,00	1 724,01	371 286,90	1 313 481,07	715 598,42	spl.	výměna E-RTN
S23B/37	Polní 37	1 287 048,48	525 492,00	1 361,80	634 965,40	1 178 936,88	659 719,68	spl.	výměna vstupních dveří do bytů, PD rek. otopné soustavy
S23B/39	Polní 39	1 468 668,70	477 036,00	3 279,17	677 724,77	1 271 259,10	708 711,95	spl.	výměna vstupních dveří do bytů
S25A/2	Kysucká 2	1 272 800,19	448 116,00	5 666,66	377 584,26	1 348 998,59	291 363,13	spl.	
S25A/4	Kysucká 4	2 575 728,08	700 428,00	8 763,11	779 879,52	2 505 039,67	353 039,42	spl.	výtah-IZ, výměna šachetních dveří výtahu
S25A/6	Kysucká 6	813 658,25	571 656,00	9 463,17	436 692,70	958 084,72	958 084,72	spl.	opr. schodiště ZV, výměna PVC spol.pr., výměna E-RTN
S27/3	Čáslavská 3	144 568,33	600 924,00	18 357,12	587 397,43	176 452,02	176 452,02		výměna PVC - spol.pr.
S27/5	Čáslavská 5	377 807,01	618 120,00	2 953,76	503 505,94	495 374,83	478 216,15	spl.	vymalování spol.pr.
S27/7	Čáslavská 7	566 267,19	611 220,00	31 986,06	604 331,89	605 141,36	586 837,19	spl.	výměna šachetních dveří výtahu
S35A/20	Polní 20	1 098 247,75	382 836,00	1 881,36	637 828,79	845 136,32	845 136,32		výměna sklepních oken, rek. přístup. chodníku, výměna E-RTN
S35A/22	Polní 22	1 608 357,17	509 724,00	2 006,97	443 804,89	1 676 283,25	272 258,23	spl.	výtah-IZ, PD rek. rozvodů vody
S35B/1	Kysucká 1	1 367 840,34	560 964,00	1 198,88	352 439,69	1 577 563,53	215 804,64	spl.	PD rek. rozvodů vody
S35B/3	Kysucká 3	2 404 475,91	685 824,00	2 802,00	503 208,55	2 589 893,36	611 743,16	spl.	výměna E-RTN
S35B/5	Kysucká 5	2 157 325,23	702 912,00	2 668,34	460 028,10	2 402 877,47	423 547,94	spl.	
S35C/7	Kysucká 7	2 516 425,30	739 620,00	1 496,33	524 774,05	2 732 767,58	1 157 015,09	spl.	výměna E-RTN, opr. zvonk. systému
S35C/9	Kysucká 9	1 532 321,24	462 852,00	2 092,87	197 549,18	1 799 716,93	1 799 716,93		výměna PVC – podesty
S35C/11	Kysucká 11	3 218 491,44	722 532,00	21 441,51	661 265,30	3 301 199,65	1 229 686,43	spl.	vymalování spol.pr., výtah-IZ
F5/38	Frýdecká 38	1 043 800,25	345 864,00	34 515,96	300 425,20	1 123 755,01	589 069,04	spl.	rek. zvonk. systému (čipy)
F5/42	Frýdecká 42	1 087 674,05	363 024,00	35 607,70	316 479,60	1 169 826,15	645 871,82	spl.	nátěr balkon. zábradlí
A1/3,4	U mlékárny 3,4	1 159 487,12	632 664,00	38 056,43	689 644,23	1 140 563,32	617 457,61	spl.	vymalování spol.pr., rek. zvonk. systému (čipy)
H1/12	Slezská 12	1 044 407,74	306 660,00	2 468,54	209 671,88	1 143 864,40	340 977,74	spl.	

blok	adresa	poč. stav	tvorba	mim. tvorba	čerpání	kon. stav. (účetní)	DZ po započ. úroků	poznámka	
H6	Úvoz 1,3,5,7,9,11	3 667 500,47	1 568 112,00	28 379,46	4 669 108,39	594 883,54	-825 459,39	spl.	instal. výtahů (dotace) – dokončení, instal. kamer. systému do výtahů, spl. – usn. představ. 66/9/2017
O3/50	Ostravská 50	1 824 355,11	508 904,00	19 568,00	776 254,13	1 576 572,98	24 378,11	spl.	opr. balkonů vč. výměny zábradlí, výtah-IZ
O3/52	Ostravská 52	1 849 525,38	507 480,00	2 817,28	415 924,65	1 943 898,01	394 959,80	spl.	výtah-IZ
O3/54	Ostravská 54	1 569 771,32	503 676,00	9 032,50	405 068,43	1 677 411,39	137 286,03	spl.	výtah-IZ
O7	Kopernikova 15	1 496 304,67	790 128,00	11 793,55	1 139 909,94	1 158 316,28	476 215,70	spl.	rek. zateplení střechy
M01	Hornická 5,7,9	2 050 000,74	1 829 676,00	60 817,59	1 589 186,75	2 351 307,58	1 604 840,52	spl.	výtahy-IZ, výměna výtah. stroje
M05	Hornická 21	1 705 021,40	1 290 410,00	55 218,00	525 697,36	2 524 952,04	2 524 952,04		výměna E-RTN, výměna protipožárních dveří – sklepní pr.
S01	Okružní 2	6 092 508,61	1 788 528,00	79 882,32	1 322 904,05	6 638 014,88	2 042 489,17	spl.	PD vyzdění sklepů, vymalování spol.pr.
S03	Okružní 24	1 154 580,92	547 824,00	2 322,07	458 798,40	1 245 928,59	361 928,96	spl.	rek. zvonk. systému (čipy)
S25B	Čáslavská 1	3 925 391,10	1 041 886,00	15 866,45	733 286,94	4 249 856,61	1 098 051,96	spl.	vymalování spol.pr.
S21B/4	Svibická 4	1 902 437,55	502 536,00	2 611,19	400 688,63	2 006 896,11	622 815,29	spl.	výtah-IZ, instal. kamer. systému
S21B/6	Svibická 6	651 128,56	463 896,00	2 248,69	603 315,09	513 958,16	93 927,49	spl.	výtah-IZ
S25B/14	Polní 14	2 301 846,29	623 232,00	4 903,77	439 752,21	2 490 229,85	648 211,73	spl.	
S25B/18	Polní 18	1 945 003,79	766 536,00	2 494,37	741 424,64	1 972 609,52	237 618,20	spl.	vymalování spol.pr.
S21A	Polní 30	2 883 623,38	995 892,00	3 318,60	901 749,99	2 981 083,99	1 797 515,56	spl.	rek. osvětlení chodeb a schodiště
K1	Komenského 14	232 998,68	113 268,00	380,00	16 903,79	329 742,89	329 742,89		
SL 2	Slezská 2	271 472,30	96 096,00	20 110,61	182 458,54	205 220,37	205 220,37	spl.	nátěr střechy vč. oplechování
SL 4	Slezská 4	-27 879,34	120 144,00	893,49	90 620,55	2 537,60	2 537,60	spl.	
HR	Hrabinská 43,45	918 598,97	262 320,00	844,78	196 986,87	984 776,88	77 439,65	spl.	
HAV 8	Havlíčkova 8	753 693,40	210 108,00	2 475,08	35 519,47	930 757,01	930 757,01		
ST 9	Střelniční 9	250 997,14	286 308,00	38 843,00	224 473,63	351 674,51	27 444,43	spl.	
	celkem	**196 009 133,24**	**81 958 325,00**	**2 293 884,07**	**95 724 201,85**	**184 537 140,46**	**88 508 582,04**	84	

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

Vysvětlivky k poznámkám:
spl. = splátky úvěru/ů prováděné v průběhu sledovaného roku; rek. = rekonstrukce *(např. elektroinstalace…)*; instal. = instalace; opr. = oprava; mont. = montáž; výměna/instalace E-RTN = elektronických poměrových měřičů na teplo *(po životnosti baterií / nově nebo změna z „odpařovacích trubiček“)*; spol. pr. = společné prostory; PV = přední vchod; ZV = zadní vchod; IZ = inspekční zpráva *(odstranění neshod a rizik z IZ)*.

Z uvedeného vyplývá, že čerpání dlouhodobé zálohy i v r. 2019 představovalo ve většině případů především splácení úvěrů (v případech zapojených do programu PANEL / NOVÝ PANEL jde o splácení jistiny a úhradu poplatků za vedení úvěr. účtu, úroky a poskytnutá dotace na úroky jsou evidovány v účetnictví odděleně, vše v členění dle jednotlivých samospráv).
V souladu s koncepcí „výtahy“ bylo pokračováno postupně v odstraňování neshod a rizik z inspekčních zpráv. Byly prováděny výměny poměrových měřičů i vodoměrů.

4.7. Přehled úvěrů na opravy domů

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

dům *(řazeno dle termínu podpisu ÚS, má-li samospráva 2 úvěry, je uvedena 2x)*	**celková výše čerpaného úvěr (aktivní ÚS)**	**2019**		**zůstatek úvěru – výše nesplacené jistiny, STAV k 31.12.2019**	**konečná splatnost úvěru***
		úrok za rok	**splacená jistina za rok**		
Okružní 4,6	5 300 000	67 606,60	271 680,00	1 632 320,00	12/2025 sw
Slezská 40	5 800 000	30 671,26	464 000,00	812 000,00	9/2021 sw
Okružní 28,30	7 471 000	50 453,69	768 000,00	1 332 790,00	8/2021 sw
Okružní 7,9	5 900 000	21 608,55	414 000,00	518 000,00	3/2021 sw
Mládežnická 12	6 885 600	22 487,12	494 400,00	499 600,00	12/2020 sw
Čáslavská 3 (2)	3 390 000	2 451,86	204 900,00	0,00	**8/2019** sw
Čáslavská 5	4 964 000	13 240,33	338 400,00	264 800,00	9/2020 sw
Čáslavská 7	4 850 000	20 911,50	331 200,00	544 400,00	8/2021 sw
Koperníkova 11,13	8 332 000	10 764,68	325 200,00	211 430,00	8/2020 sw
Koperníkova 15	7 457 000	82 494,65	432 600,00	2 525 800,00	10/2025 sw
Koperníkova 21	7 000 000	67 576,96	357 000,00	2 067 642,00	10/2025 sw
Slezská 4	1 200 000	11 923,67	69 800,00	551 500,00	8/2025
Svibická 6	5 608 000	68 131,42	280 320,00	2 127 360,00	7/2027 sw
Hrabinská 47	6 860 000	29 713,19	418 080,00	556 990,00	4/2021 sw
Čáslavská 6	10 980 000	218 581,56	549 000,00	4 392 000,00	12/2025 sw
Čáslavská 9	12 457 000	41 547,58	889 800,00	779 400,00	11/2020 sw
Čáslavská 10	17 500 000	63 400,36	1 029 600,00	2 574 400,00	6/2022 sw
Mládežnická 10	6 434 000	59 752,14	877 860,00	1 132 820,00	6/2022 sw
Mládežnická 8	6 590 000	49 398,42	910 660,00	846 820,00	12/2022 sw
Okružní 8	6 190 000	52 625,98	715 140,00	1 038 550,00	6/2022 sw
Okružní 10	5 782 000	73 702,94	724 220,00	1 604 450,00	9/2023 sw
Ostravská 72,74,76	5 892 000	24 469,81	399 480,00	998 370,00	6/2022 sw
Úvoz 1-11	20 831 000	175 928,71	1 050 600,00	7 358 950,00	12/2026 sw
Polní 36	9 070 000	123 534,01	1 583 080,00	2 235 960,00	3/2023 sw
Hornická 5,7,9	14 435 000	60 908,38	992 400,00	2 485 740,00	6/2022 sw
Svibická 1	5 744 548	87 148,85	290 760,00	2 328 118,00	12/2027 sw
Svibická 3	5 759 213	89 005,46	288 000,00	2 375 213,00	3/2028 sw
Svibická 5	5 828 693	89 887,71	291 960,00	2 398 163,00	3/2028 sw
Polní 35	5 748 000	88 847,67	287 400,00	2 371 050,00	3/2028 sw
Polní 37	5 000 000	76 023,33	253 200,00	2 024 900,00	12/2027 sw
Polní 39	5 660 726	87 481,42	283 080,00	2 334 536,00	3/2028 sw
Polní 41	5 840 000	90 285,50	291 960,00	2 409 470,00	3/2028 sw
Polní 43	5 811 000	89 833,31	290 520,00	2 397 390,00	3/2028 sw
Polní 30	11 459 858	165 383,87	573 600,00	4 420 058,00	9/2027 sw
U mlékárny 3,4,	6 172 534	76 238,22	344 400,00	2 039 734,00	12/2025 sw
Frýdecká 56,58,60	7 007 433	87 682,79	376 560,00	2 259 683,00	12/2025 sw
Frýdecká 38 (2)	2 268 000	17 375,56	176 040,00	528 640,00	12/2022 sw
Hornická 4	6 000 000	46 895,24	399 960,00	1 467 120,00	8/2023 sw
Hornická 6	5 117 000	30 491,89	330 480,00	916 120,00	9/2022 sw
Hornická 8	5 550 000	36 372,39	370 080,00	1 105 760,00	12/2022 sw
Hornická 10	6 041 000	39 958,26	402 720,00	1 216 840,00	12/2022 sw
Hornická 12	6 177 000	50 008,76	411 840,00	1 509 480,00	8/2023 sw
Polní 14	7 800 000	105 415,15	390 000,00	3 315 000,00	6/2028 sw
Polní 26 (2)	5 233 000	73 369,12	271 320,00	2 307 310,00	6/2028 sw
Frýdecká 42 (2)	2 370 000	17 577,30	178 080,00	534 780,00	12/2022 sw
Polní 24	5 748 000	77 682,84	287 400,00	2 442 900,00	6/2028 sw
Hrabinská 46	8 000 000	70 709,04	570 960,00	2 140 400,00	9/2023 sw
Kysucká 1	5 703 000	79 216,47	285 120,00	2 495 400,00	9/2028 sw
Svibická 4	5 805 000	80 613,89	290 280,00	2 539 350,00	9/2028 sw
Polní 22	5 739 000	82 798,47	298 080,00	2 608 200,00	9/2028 sw
Mládežnická 4	7 680 000	106 664,70	384 000,00	3 360 000,00	9/2028 sw
Mládežnická 6	7 075 000	98 258,91	353 760,00	3 095 200,00	9/2028 sw

dům *(řazeno dle termínu podpisu ÚS, má-li samospráva 2 úvěry, je uvedena 2x)*	**celková výše čerpaného úvěr (aktivní ÚS)**	**2019**		**zůstatek úvěru – výše nesplacené jistiny, STAV k 31.12.2019**	**konečná splatnost úvěru***
		úrok za rok	**splacená jistina za rok**		
Čáslavská 1	11 838 000	155 421,49	591 960,00	4 878 450,00	3/2028 sw
Polní 31	6 350 000	85 812,17	317 520,00	2 698 520,00	6/2028 sw
Polní 33	7 300 000	98 644,65	365 040,00	3 102 040,00	6/2028 sw
Okružní 2	20 049 000	273 446,29	1 002 480,00	8 604 020,00	7/2028 sw
Polní 18	7 672 000	97 061,69	403 800,00	3 028 300,00	6/2027 sw
Dukelská 10,12	6 212 000	76 649,96	391 800,00	2 352 300,00	12/2025 sw
Kysucká 3	7 930 000	86 006,76	413 760,00	3 482 080,00	5/2028 sw
Kysucká 5	8 000 000	86 778,39	417 360,00	3 513 380,00	5/2028 sw
Čáslavská 2 (2)	10 900 000	105 274,53	714 000,00	4 445 920,00	3/2026 sw
Ostravská 66	8 069 000	68 685,17	516 000,00	2 964 200,00	9/2025 sw
Čáslavská 4 (2)	10 600 000	136 051,53	663 600,00	4 374 830,00	7/2026 sw
Mládežnická 5	8 700 000	94 380,73	453 840,00	3 821 220,00	5/2028 sw
Kysucká 2	5 140 850	33 256,59	318 600,00	1 354 505,62	3/2024 sw
Kysucká 4	8 497 616	92 157,36	443 400,00	3 731 066,00	5/2028 sw
Ostravská 56-64	21 600 000	166 454,80	1 452 000,00	6 791 030,00	8/2024 sw
Slezská 12	3 411 226	37 174,18	177 240,00	1 505 896,00	6/2028 sw
Hrabinská 43,45	3 200 000	39 922,77	180 000,00	1 394 850,00	9/2027 sw
Polní 34	6 913 000	89 701,35	356 040,00	3 085 570,00	8/2028 sw
Polní 32	6 300 000	69 889,09	415 200,00	2 490 880,00	12/2025 sw
Kysucká 11	8 102 183	188 692,30	426 480,00	3 624 143,00	6/2028
Ostravská 50	6 100 000	144 097,74	316 920,00	2 772 340,00	9/2028
Ostravská 52	6 100 000	144 097,74	316 920,00	2 772 340,00	9/2028
Ostravská 54	6 100 000	144 097,74	316 920,00	2 772 340,00	9/2028
Koperníkova 19	8 600 000	197 380,05	458 640,00	3 784 280,00	3/2028
Kysucká 7	6 300 000	146 749,09	331 560,00	2 818 620,00	6/2028
U mlékárny 7,8,9	7 733 198	179 331,99	405 240,00	3 444 408,00	6/2028
Okružní 24	6 324 139	136 053,17	362 520,00	3 383 713,02	4/2029 sw
Kysucká 12	16 000 000	202 006,99	2 516 680,00	3 900 260,00	7/2024 sw
Střelniční 9	2 845 283	21 846,83	195 600,00	811 883,00	2/2024
Polní 28	5 620 000	86 015,45	1 119 423,80	2 524 044,44	6/2027 sw
Okružní 16	16 875 000	308 556,15	960 000,00	9 699 079,18	1/2030 sw
U mlékárny 5,6	4 858 204	45 294,32	802 460,00	983 779,59	12/2022 sw
Slezská 2	1 027 999	19 487,62	63 000,00	513 183,72	2/2028 sw
Kysucká 6	2 310 324	48 647,58	178 920,00	1 162 253,69	5/2026 sw
Pražská 1,3,5	2 685 110	4 775,26	309 089,83	0,00	**9/2019**
Čáslavská 4	2 787 930	73 485,20	125 911,12	2 092 773,95	12/2032
celkem	**638 568 667**	**7 468 496,21**	**42 662 904,75**	**212 711 406,21**	

*stav aktual. k 4/2020, sw = úvěry s úrokovým zajištění (SWAP)

V tabulce jsou uvedeny jen úvěry aktivní, tedy ty, u kterých stále probíhají splátky. V souvislosti s revitalizačními pracemi bylo úvěrů pro družstevní domy čerpáno celkem: **725 864 999** Kč *(z toho je k 31. 12. 2019 již 35 (k 31. 12. 2018: 33) úvěrových případů zcela splaceno).*
K 31. 12. 2019 z úvěrů čerpaných k tomuto datu zbývalo družstvu splatit **212 711 406,21** Kč jistiny (k 31. 12. 2018 to bylo 255 374 310,96 Kč). Za r. 2019 družstvo splatilo jistinu ve výši **42 663** tis. Kč, úroky za dané období dosáhly výše cca **7 469** tis. Kč. Většina úvěrů byla provázána na dotační program PANEL (později NOVÝ PANEL) a celkové příspěvky na úroky z programu v roce 2019 činily cca **9 179** tis. Kč (9 792 tis. Kč v roce 2018). Nesplacené blankosměnky k 31. 12. 2019 (způsob zajištění některých úvěrů) činily 0 tis. Kč, ke konci roku 2018 to bylo 309 tis. Kč, i tato poslední blankosměnka byla v 9/2019 splacena.
Splácení úvěrů bude probíhat nadále postupně dle splátkových kalendářů; v termínech refixace dle ÚS; bude docházet ke změnám úrokových sazeb i případným mimořádným (částečným) splátkám. Zatím realizované refixace vždy vedly ke snížení původní úrokové sazby, a tedy ke snížení celkového úrokového zatížení. Již od roku 2013 je využíván úrokový SWAP (úrokové zajištění, pevná sazba, měsíční/čtvrtletní lineární splácení).

5. Zpráva právního úseku za rok 2019

Analýza dlužníků nájemného

Pohledávky z titulu dlužného nájemného

Dlužníci k datu	Výše měsíčního předpisu nájemného v Kč (Ø)	Dlužná částka celkem v Kč	Počet dlužníků celkem	Průměrný dluh připadající na 1 dlužníka v Kč
31.12.2009	13 284 063,00	2 910 426,00	381	7 638,91
31.12.2010	13 753 407,00	2 606 013,86	317	8 220,86
31.12.2011	14 358 551,00	2 368 312,00	290	8 166,59
31.12.2012	14 714 889,00	1 968 424,53	288	6 834,81
31.12.2013	14 482 154,00	2 206 390,26	289	7 634,57
31.12.2014	14 352 385,00	1 448 252,65	207	6 996,39
31.12.2015	14 501 952,00	1 241 745,80	273	4 548,52
31.12.2016	14 522 202,25	1 078 740,94	204	5 287,95
31.12.2017	14 500 011,25	988 818,71	189	5 231,85
31.12.2018	14 611 541,08	976 283,47	184	5 305,89
31.12.2019	14 652 556,50	640 017,85	133	4 812,16

Struktura dlužníků k 31. 12. 2019

Dluhy po lhůtě splatnosti	Celková výše dluhů v Kč v dané kategorii	Celkový počet dlužníků v dané kategorii
Do 30 dnů	423 284,00	80
Od 31–90 dnů	99 443,00	39
Nad 91 dnů	117 290,85	14

Dluhy nad 20 000 Kč a postupy v jejich řešení

město/Svibice	Dluh Kč	Řešení dluhu *(DP – družstevní podíl)*
město	39 921,00	upomínky, předžalobní výzva, převod DP – uhrazeno
Svibice	125 036,00	platební rozkaz, exekuce – srážky z důchodu, soudní výkon vyklizení, zápočet z vypořádacího podílu – uhrazeno
město	47 389,50	upomínky, předžalobní výzva, žaloba o vyklizení bytu, odevzdání klíčů, zápočet z vypořádacího podílu – uhrazeno
město	123 068,00	platební rozkazy, soudní výkon vyklizení, převod DP – uhrazeno
Svibice	124 176,00	platební rozkazy, soudní výkon vyklizení, převod DP – uhrazeno
Svibice	35 558,00	převod DP – uhrazeno
Svibice	27 052,84	insolvence – splátky
Svibice	22 585,00	upomínky, předžalobní výzva, dohoda o uznání dluhu – splácí
Svibice	28 567,00	upomínky, předžalobní výzva – splácí
Svibice	38 095,00	upomínky, předžalobní výzva, opakovaný návrh na vyloučení z družstva – v řízení
Svibice	28 642,00	upomínky, předžalobní výzva – v řízení
Svibice	22 915,00	upomínky, exekuční dražba
Svibice	25 370,00	upomínky, předžalobní výzva – v řízení

Na nákladech řízení a úrocích z prodlení byla naúčtována v průběhu roku 2019 nájemcům částka ve výši 74 667,00 Kč. Bylo vystaveno celkem 343 upomínek na dlužnou částku včetně úroků z prodlení s příslušenstvím. Z celkového počtu upomenutých nezaplatilo ke konci roku 23 dlužníků.
Z důvodu nezaplacení předpisu nájemného a záloh na poskytování plnění spojených s užíváním bytu (dále jen služby) po dobu delší tří měsíců bylo v průběhu roku 2019 schváleno představenstvem 7 výstrah před vyloučením z družstva. Po převzetí výstrahy zaplatili celkem 3 členové-nájemci.

Představenstvo neschvalovalo žádnou výstrahu před vyloučením z důvodu opakovaného porušení povinností člena-nájemce, zejména porušením Domovního řádu. Představenstvo neschvalovalo ani žádné vyloučení člena-nájemce z družstva z důvodu opakovaného porušování členských povinnosti vyplývajících z nájmu.

Počet uzavřených dohod o uznání dluhu (o splátkách) v roce 2019

Období	Počet dohod
Rok 2019	1

V průběhu roku 2019 byly řádně splaceny 2 dohody o uznání dluhu. Dohoda byla uzavřena na splátky dluhu na úhradách předpisu nájemného a záloh na služby. Splátky byly každý měsíc sledovány, při případném porušení dohody byl nájemce vyrozuměn o porušení dohody výzvou, ve které byl seznámen s případnými sankcemi.

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

Pokračovaly i neukončené soudní spory z předchozích let v počtu 15 případů.

Přehled soudních sporů podaných u soudu před rokem 2019 – ukončených v 2019 či dále pokračujících v řízení

město/Svibice	**Řešení** *(pl. r. – platební rozkaz)*
město	pl. r., vymáhá Ex. úřad Český Těšín
město	pl. r., vymáhá Ex. úřad Český Těšín
Svibice	pl. r., návrh na výkon srážkou z důchodu – v řízení
město	pl. r., započteno z tržní ceny bytu
Svibice	exekuce, srážky z důchodu – splácí
Svibice	exekuce, srážky z důchodu – v řízení
Svibice	žaloba o vyklizení, výkon vyklizení, skončeno
město	žaloba o vyklizení, odevzdání klíčů, skončeno
Svibice	pl. r., přerušeno
Svibice	pl. r., započteno z vypořádacího podílu, zastaveno
město	pl. r., započteno z tržní ceny bytu
Svibice	pl. r., započteno z vypořádacího podílu, zastaveno
město	soudní výkon vyklizení, skončeno
Svibice	Exekuce, srážky z důchodu – v řízení
město	pl. r., započteno z tržní ceny bytu

Přehled soudních sporů zahájených v roce 2019 – ukončených v 2019 či dále pokračujících v řízení

město/Svibice	**Řešení** *(pl. r. – platební rozkaz; DP – družstevní podíl)*
Svibice	Žaloba o určení neplatnosti usnesení členské schůze, skončeno
Svibice	pl. r., v řízení
Svibice	Soudní výkon vyklizení, skončeno

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

Kategorie řešených soudních sporů s dlužníky

Soudní řešení dlužníků v roce 2019	Počet
Veškeré případy řešené soudně	18
Platební rozkazy (vymáhání dlužné částky v celkové výši 318 362,00 Kč)	10
Žaloby o vyklizení	2
Rozhodnutí o výkonu vyklizení z toho realizovaná vystěhování	2 2
Zabavení věcí movitých (vymáhání dlužné částky v celkové výši 0)	0
Ostatní (exekuce – srážky z důchodu, ze mzdy; odvol. proti vyloučení, vyklizení)	6

Při převodech družstevního podílu došlo k úhradě celkem 149 714,00 Kč dlužného nájemného a neuhrazených služeb, a to v 5 případech. V roce 2019 byl i přes nižší počet případů dluhů řešených tímto způsobem vyrovnán celkově vyšší dluh oproti roku 2018.

Celková částka dlužného nájemného k 31. 12. 2019 se snížila oproti roku 2018 o 336 265,62 Kč, celkové pohledávky z titulu dlužného nájemného k uvedenému datu činí 640 017,85 Kč, snížil se rovněž celkový počet dlužníků, a to o 51 osob (viz 1. tabulka této kapitoly).

V roce 2019 se snížil počet případů řešených soudní cestou. Souběžně se řešilo vymáhání dlužné částky i vyloučení z družstva a případné soudní vyklizení bytu.

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

6. Zpráva bytového úseku za rok 2019, včetně informace o pronajímání nebytových prostor

6.1. Informace bytového úseku

Stavební bytové družstvo Těšíňan v průběhu roku 2019 vykonávalo správu pro celkem 3589 bytových jednotek a 51 garáží. Komplexní správa byla družstvem zajišťována pro 71 jednotek (66 bytů a 5 garáží), které jsou ve vlastnictví nečlenů. Ve vlastnictví družstva bylo k 31. 12. 2019 celkem 3526 bytových jednotek a 46 garáží, a to včetně 3 bytových jednotek v domě Havlíčkova 7, 9, Bezručova 22, pro které správu vykonává jiný subjekt.
Na konci roku 2019 nebyla převedena žádná jednotka do vlastnictví člena družstva.

Za období roku 2019 bylo uskutečněno celkem 158 převodů družstevního podílu, z tohoto počtu 119 na cizí osobu a 39 převodů družstevního podílu na přímého rodinného příslušníka. V průběhu roku 2019 bylo schváleno družstvem 114 dohod o přenechání družstevního bytu nebo jeho části do podnájmu. Ke konci roku družstvo evidovalo celkem 378 trvajících podnájmů.
S podnájmy souvisí řešení stížností na porušování domovního řádu ze strany podnájemníků. Stále nejefektivnějším způsobem se jeví zaslání upozornění nájemci daného bytu s možností udělení výstrahy před vyloučením z družstva.

V roce 2019 byla schválena a provedena 1 výměna bytů mezi členy družstva.
Nadále zůstávají ke konci roku v platnosti 2 nájemní smlouvy na dobu určitou uzavřené s nečleny družstva.

K 31. 12. 2019 v družstevních bytech bydleli na základě původní nájemní smlouvy 3 nečlenové družstva (jedná se o privatizované obecní byty), k uvedenému dni byli dále v evidenci 3 nečlenové, kterým zaniklo členství z důvodu postižení družstevního podílu exekucí a 1 nečlen, který má v pronájmu malometrážní garáž. Ke konci roku je v evidenci SBD Těšíňan 6 nebydlících členů. Jedná se o členy, kteří v minulosti byli vedeni v pořadníku zájemců o přidělení družstevního bytu.

V průběhu roku byly představenstvem družstva projednány a schváleny 4 žádosti o přidělení uvolněných bytů. Jednalo se o byty uvolněné po vyloučených členech. V souvislosti s tímto byli přijati 4 noví členové družstva.

Na základě ukončených dědických řízení vzalo představenstvo družstva na vědomí 29 přechodů družstevního podílu s právem nájmu na dědice a 8 případů změny členství z důvodu majetkového vypořádání po rozvodu manželství či na základě úpravy společného jmění manželů.

V průběhu roku 2019 bylo poskytnuto 149 součinností exekutorským úřadům na stávající členy družstva i na ty, kteří v našich družstevních bytech již v 2019 nebydleli a nebyli členy, nebo i na ty, kteří nikdy členy našeho družstva nebyli. V roce 2019 bylo družstvu exekutorskými úřady doručeno 9 exekučních příkazů o provedení exekuce postižením účasti povinného se zákazem disponování s družstevním podílem, které mohou být uspokojovány buď dražbou nebo vyplacením vypořádacího podílu ve prospěch příslušného exekutorského úřadu.

Ke konci roku 2019 bylo vedeno v evidenci 25 insolvenčních řízení. Ve 2 případech je SBD Těšíňan v řízení přihlášeno jako věřitel, kdy prostřednictvím insolvenčního správce dlužníci splácejí svoji pohledávku vůči družstvu (i když jen částečně, dle v insolvenčním řízení schváleného splátkového kalendáře).

6.2. Pronájem nebytových prostor

Prostory sloužící podnikání (PSP)

K 31. 12. 2019 bylo v SBD Těšíňan pronajato celkem 9 prostor sloužících podnikání. Jeden NP byl volný. Nájemné pro PSP v roce 2019 zůstalo na úrovni stanovené od 1. 4. 2018, tj. 890 Kč/m^2/rok (prodejny, kanceláře) a 810 Kč/m^2/rok (sklady a ostatní místnosti).

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

S ohledem na výši inflace spotřebitelských cen za předchozí rok byly od 1. 4. 2019 upraveny výše nájmu o 2,1 %.
K 31. 12. 2019 zůstávalo v platnosti celkem 14 smluv o nájmu NP pronajatých za účelem provozování základnové stanice radiotelefonní sítě nebo telekomunikačního zařízení. Nadále byly účinné i Rámcové smlouvy o nájmu části nebytových prostorů, uzavřené se společnostmi SilesNet s. r. o., RegioNET Morava a. s. *(pozn. k 31. 12. 2019 fúze s T-Mobile Czech Republic a.s.)*, TechCom s. r. o., CoProSys NeTron, s. r. o. a UPC Česká republika s. r. o.

Podnikání v bytech SBD Těšíňan

V roce 2019 v souladu se stanovami předseda představenstva SBD Těšíňan schválil na dobu určitou podnikání v bytě na ul. Hrabinské 49 za účelem provozování poradenství a poskytování služeb v oblasti Tradiční čínské medicíny, v bytě na ul. Okružní 30 za účelem provozování obchodní činnosti přes internetový obchod a v bytě na ul. Čáslavské 1 za účelem provozování kadeřnictví.

V průběhu roku byly vydány 4 nové a 3 opakované souhlasy s umístěním sídla firmy nebo spolku v bytě na dobu určitou (souhlas opravňuje pouze k přijímání korespondence firmy, nikoliv k fyzickému podnikání v bytě). Byly skončeny 4 souhlasy.

K 31. 12. 2019 bylo evidováno celkem 19 platných souhlasů s umístěním sídla firmy a 6 souhlasů s umístěním sídla spolku v bytech SBD Těšíňan

7. Zpráva technického úseku za r. 2019

Technický úsek jako každoročně zajišťoval dodavatelsky veškeré druhy oprav a rekonstrukcí bytového fondu družstva i spravovaných domů. Dále byly zajišťovány povinné revize (v oblasti elektro, plyn, výtahy, STA, PO, spalinových cest), periodické kontroly včetně porevizních oprav, které z větší části prováděla firma Hamrozi s.r.o. nebo jiné oprávněné firmy, s nimiž mělo družstvo uzavřené smlouvy. Stavební práce většího rozsahu byly zadávány odborným firmám na základě výběrových řízení. Případná investorská činnost (stavební dozor, autorský dozor a koordinátor BOZP – dle zákona) u těchto akcí byla rovněž zajišťována smluvně. V kap. 4.6. této zprávy je podrobněji uvedeno, jaké práce jmenovitě byly v jednotlivých domech prováděny v roce 2019.

Z pohledu investic byl rok 2019 opět rokem, ve kterém byly realizovány investiční akce (mimo níže uvedené) jen menšího rozsahu a ne masově (např.: montáž průchozích výtahů, zateplení střech, instalace kamerových systémů, rekonstrukce elektroinstalace / rozvodů vody / otopné soustavy, instalace elektronických přístupových/zvonkových systémů…). Počet komplexně revitalizovaných domů se v porovnání s předchozím rokem jen nepatrně zvýšil a ke konci roku 2019 bylo komplexně revitalizováno cca 89,8 % družstevních vchodů a několik dalších domů bylo revitalizováno částečně.
Za nárůstem jsou 3 samosprávy, které realizovaly zateplení a dokončily tak zahájený proces realizace energeticky úsporných opatření. Pro dotčené domy se již koncem roku 2017 úspěšně podařilo podat žádosti o dotace – dotační program **IROP, výzva č. 37 ENERGETICKÉ ÚSPORY V BYTOVÝCH DOMECH II**, opatření byla v roce 2019 dokončena/zkolaudována a byla zúčtována dotace, od r. 2019 běží pro oba níže uvedené projekty 5leté období udržitelnosti. Jedná se o tyto projekty:

- Zateplení fasády a podhledu stropu suterénu – bytový dům U Mlékárny 1367/1, 1368/2 (ukončeno, zúčtováno; dotace 40 % ze způsobilých výdajů, tj. 1 395 673,30 Kč – skutečná výše dotace);
- Zateplení fasády a podhledu stropu suterénu – bytový dům Slezská 1408/32, 1409/34, 1410/36, 1411/38 a regulační uzly ÚT (ukončeno, zúčtováno; dotace 30 % ze způsobilých výdajů, tj. 3 167 251,80 Kč – skutečná výše dotace).

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

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

INTEGROVANÝ OPERAČNÍ PROGRAM — EVROPSKÁ UNIE, EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ, ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ — MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

V letech minulých se družstvo zapojilo 4 projekty do dotačního programu **Integrovaný plán rozvoje města Český Těšín – „Revitalizace významně postižené městské části SVIBICE“ (IOP – CRR)**; v roce 2019 byly stále ještě 3 projekty ve fázi 5letého období udržitelnosti projektu, které pro všechny tyto 3 projekty skončilo právě v roce 2019. V souvislosti se zapojením družstva do tohoto programu zajišťovali technici podklady pro „Hlášení o udržitelnosti projektu“ pro dané projekty.

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

8. Rozbor pojištění majetku družstva za r. 2019

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

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

Srovnávací tabulka

	2017	2018	2019
pojistné po odečtení množstevní slevy	862 937 Kč	853 071 Kč	853 312 Kč
bonifikace	0 Kč	0 Kč	*
sleva za počet družstev	86 294 Kč	85 307 Kč	*
mimořádná bonifikace SČMBD	51 790 Kč	51 180 Kč	51 180 Kč
počet pojistných událostí (PU)			
- živelní pojištění	15	18	22
- odcizení, vandalismus	15	13	8
- pojištění skel	4	10	10
- odpovědnost	15	27	15
- stroje, elektronika, přepětí	1	2	1
- desinfekční a desinsekční náklady	---	29	15
- potrubí a rozvody	---	19	6
celkem PU	50	118	77
Kooperativa zaplatila SBD	215 743 Kč	470 146 Kč	1 492 065 Kč
Kooperativa zaplatila poškozeným	104 289 Kč	228 383 Kč	115 716 Kč

* bude vyúčtováno v průběhu roku 2020

Největší pojistnou událostí v roce 2019 byl požár bytu na ul. Okružní 16, výše pojistného plnění činila 683 228 Kč. Vichřicemi bylo způsobeno 11 škod v celkové výši 347 678 Kč.

Jedna škoda ve výši 6 591 Kč byla uplatněna z odpovědní pojistky nájemce, který škodu způsobil. Tato částka není zahrnuta ve srovnávací tabulce.

9. Návrh usnesení SD o vypořádání HV za rok 2019

SD schvaluje

Roční účetní závěrku SBD Těšíňan za rok 2019 a současně schvaluje a bere na vědomí:

a) Aby zisky (po zdanění) / ztráty nebytových prostor byly zúčtovány do dlouhodobé zálohy jednotlivých samospráv podle výsledků hospodaření uvedených v příslušné tabulce RZ.
b) Aby zisky z neutrálního střediska byly po zdanění převedeny do dlouhodobé zálohy dotčených samospráv (zdaňované nájemné od nečlenů).
c) Aby zisk (po zdanění) střediska TKR byl zúčtován do dlouhodobé zálohy střediska TKR.
d) Aby zisk střediska správa k 31. 12. 2019 (+187 886,81 Kč před zdaněním) byl po zdanění a po přídělu 5 % do sociálního fondu a po mimořádném přídělu do sociálního fondu v částce 20 tis. Kč (v souladu se stanovami a Kolektivní smlouvou) převeden do nedělitelného fondu družstva.
e) Že výsledky hospodaření středisek BH – samospráv, jak je uvedeno v příslušné tabulce RZ, tj. zůstatky zálohového nájemného (+,-), budou zúčtovány do dlouhodobé zálohy jednotlivých samospráv, nebude-li členskou schůzí dané samosprávy do 30 dnů od schválení účetní závěrky rozhodnuto jinak.
f) Že výsledky hospodaření prádelen budou zúčtovány do dlouhodobé zálohy jednotlivých samospráv, nebude-li členskou schůzí dané samosprávy do 30 dnů od schválení účetní závěrky rozhodnuto jinak.

Zpracovala: správa SBD Těšíňan
Předkládá: představenstvo