

Zpráva o hospodaření a činnosti Stavebního bytového družstva Těšíňan za rok 2021 (RZ)

Obsah:

1. Stručná charakteristika družstva
2. Komentář k vybraným položkám předpisů úhrad
3. Celkový hospodářský výsledek družstva
4. Hospodaření za rok 2021 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 2021
6. Zpráva bytového úseku za rok 2021 včetně informace o pronajímání nebytových prostor
 - 6.1. Informace bytového úseku
 - 6.2. Pronájem nebytových prostor
7. Zpráva technického úseku za rok 2021
8. Rozbor pojištění majetku družstva za rok 2021
9. Návrh usnesení SD o vypořádání HV za rok 2021

1. Stručná charakteristika družstva

SBD Těšíňan v roce 2021 zajišťovalo správu bytů a garáží pro své členy, nečleny, vlastníky.

V roce 2021 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 2021 skončilo volební období 2016–2021. Vzhledem k mimořádné situaci, ohrožení zdraví koronavirem (SARS CoV-2) na území ČR, a s ní souvisejícími mimořádnými opatřeními nebylo možné konat shromáždění delegátů prezenčním způsobem. Představenstvo proto rozhodlo v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 a § 19 zákona č. 191/2020 Sb. o konání shromáždění delegátů mimo zasedání v písemné formě (per rollam), a to včetně voleb členů představenstva a kontrolní komise. Hlasování per rollam se uskutečnilo v květnu 2021, rozhodnutí bylo přijato dne 25. 5. 2021. Bylo zvoleno představenstvo v počtu 7 členů a kontrolní komise v počtu 6 členů. Po částečném uvolnění mimořádných opatření se pak dne 14. 12. 2021 uskutečnilo zasedání shromáždění delegátů prezenčním způsobem, které mimo schválení nových stanov družstva zvolilo i chybějící počet členů orgánu; byl zvolen 7. člen kontrolní komise a 2 náhradníci představenstva a 2 náhradníci kontrolní komise.

V roce 2021 se konalo celkem 11 schůzí představenstva a 1 hlasování představenstva, které se v souladu s čl. 63 stanov uskutečnilo korespondenčně – prostřednictvím e-mailu; z toho 4 schůze proběhly v době působení původního představenstva, nové představenstvo uskutečnilo 7 schůzí (včetně ustavující schůze) a 1 hlasování korespondenčně.

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

p. Ing. Romana Slowiková (předseda), p. Milan Čierny (místopředseda), p. Mgr. Monika Kovářová, DiS., p. Jiří Minarčík, p. Blanka Folwarczná, p. Jaroslav Ledvoň a p. Marián Kožlej.

Po volbách začalo představenstvo pracovat v tomto složení:

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

Náhradníci: p. Mgr. Martin Petroš, MBA, p. Marián Kožlej (zvoleni SD dne 14. 12. 2021).

Do voleb pracovala kontrolní komise v počtu 7 členů v tomto složení:

p. Jana Kaštylová (předseda), p. Mgr. Anna Palowská (místopředseda), p. Eva Molitorová, p. Mgr. David Durczok, DiS., p. Romana Mjartanová, p. Zbigniew Franek, p. Miroslav Rykala.

Po volbách začala kontrolní komise pracovat v tomto složení:

- | | |
|--|---|
| - p. Jana Kaštylová – předseda, | - p. Mgr. Věra Hošková – člen, |
| - p. Mgr. Anna Palowská – místopředseda, | - p. Miroslav Rykala – člen, |
| - p. Zbigniew Franek – člen, | - p. Eva Molitorová – člen (zvolena SD 14. 12. 2021). |
| - p. Bc. Dagmar Dittrichová – člen, | |

Náhradníci: p. Eva Dubská, p. Martin Považan (zvoleni SD 14. 12. 2021).

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).

Ke změnám předpisů pak dochází zejména s ohledem na změny cen služeb, případně na základě rozhodnutí příslušného orgánu družstva, ke změnám dochází rovněž na základě požadavků jednotlivých samospráv, případně jednotlivých nájemců (individuální změny předpisu nájemného). 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 opět ponechalo minimální příspěvek na tvorbu DZ na m² podlahové plochy na úrovni roku 2008, tj. na 24 Kč/m²/měs. V roce 2021 byla výše průměrného příspěvku do DZ u družstevních bytů (stanoveného předpisem nájemného) 33,76 Kč/m²/měs., což je téměř stejně jako v roce předchozím (r. 2020: 33,72 Kč/m²/měs.), stav je téměř neměnný již nejméně 5 let. Pro zajímavost – po vyloučení domů s existujícími SVJ-PO a vlastníků jednotlivců dosáhla tvorba DZ ve zbytku v roce 2021 výše 34,60 Kč/m²/měs., tedy o 0,10 Kč více než v r. 2020. Vývoj této položky odpovídá předpokladům. Ani pro následující období není očekáván meziroční růst celkové tvorby DZ, předpokládá se spíše stagnace, individuálně připadá v úvahu i možnost po dohodě snížit tvorbu DZ dle očekávaných potřeb; pro další období bude provedena revize tvorby DZ i s ohledem na celkový politickoeconomický vývoj. 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, což však v posledních dvou letech bylo do značné míry ovlivněno kovidovou pandemií a souvisejícími opatřeními.

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, více v kap. 4.2. Růst nákladů za tuto službu je však třeba očekávat v následujících letech s ohledem na aktuální ceny plynu.

U třetí zásadní položky předpisů nájemného – teplé vody – rovněž nedošlo k plošnému 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 2021 přišel m³ teplé vody opět na částku od 265 do 335 Kč, v průměru pak na cca 300 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 2021.

Pro obě uvedené služby je zřejmé, že s vysokou pravděpodobností se již v cenách pro rok 2022 alespoň částečně projeví výše uvedený nárůst ceny plynu / elektrické energie. S ohledem na okolnosti je v plánu rozsáhlá revize záloh na služby v jednotlivých domech, která proběhne po a na základě výsledků vyúčtování TS 2021. Zejména u záloh na teplo se dá předpokládat, že rezervy v zálohách by mohly kompenzovat alespoň částečně případný růst ceny, bohužel ne z dlouhodobého hlediska a ani ve všech individuálních případech.

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 m³ studené vody (vodného a stočného) od dodavatele byla pro rok 2021 90,40 Kč/m³, pro rok 2020 to bylo 89,26 Kč/m³, resp. 85,37 od 5/2020 po změně DPH na 10 %, pro rok 2022 platí cena 95,37 Kč/m³.

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 2021 zůstaly beze změn na úrovni schválené od 1. 1. 2018. S ohledem na výsledky hospodaření a předpokládaný vývoj nákladů a výnosů správy bylo již na shromáždění delegátů v 5/2021 ve zprávě za rok 2020 avizováno, že bude nezbytné tyto poplatky navýšit nejpozději od 1/2022. Představenstvo na svém jednání dne 29. 11. 2021 projednalo změnu příspěvku (poplatku) na správu i další položky předpisu úhrad nájemného s platností od 1. 1. 2022 a schválilo usnesením 83/12/2021 následující:

- **příspěvek (poplatek) na správu bytu (správa) na 230 Kč/měs./byt, resp. 115 Kč/měs. u garáží,**
- **příspěvek (poplatek) na správu domu (odměny výborům samospráv) na 60 Kč/měs./byt.**

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 2021.

Hospodářský výsledek SBD Těšíňan za rok 2021

středisko	náklady	výnosy	hosp. výsledek
správa	11 830 336,99	11 552 719,05	-277 617,94
neutrální středisko – nečlenové + úhrady nad ČP	24 000,00	248 734,00	224 734,00
bytové hospodářství	37 560 635,43	37 957 556,43	396 921,00
prádelny	0,00	0,00	0,00
nebytové prostory	56 878,00	1 282 169,51	1 225 291,51
tepelné hospodářství (kotelny SBD)	425 941,51	425 941,51	0,00
TKR (kabelová televize, KT)	1 333 386,95	1 118 272,90	-215 114,05
SBD Těšíňan celkem	51 231 178,88	52 585 393,40	1 354 214,52

Jak vyplývá z tabulky, celkově skončilo hospodaření družstva za rok 2021 ziskem 1 354 214,52 Kč (v roce 2020 to bylo +1 030 738,02 Kč).

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

Středisko **správa** skončilo plánovanou ztrátou -277 617,94 Kč, podrobněji v kapitole 4 bod 4.1.

Zisk z „**neutrálního střediska**“ ve výši cca 225 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 v roce 2021 zisk (cca 397 tis. Kč), který představuje zdanitelné plnění z pojistných událostí (vyplaceného pojistného plnění) při nedodržení časové souvislosti.

Středisko „**prádelny**“ nevykázalo v roce 2021 žádné obraty, souvisí to se změnou návyků nájemců, kdy od využívání této individuální služby postupně zcela upustili, setrvá-li tento stav do budoucna, bude toto středisko z evidence zrušeno.

Středisko „**nebytové prostory**“ vykázalo zisky, který bude proúčtován dle návrhu vypořádání HV (kapitola 9).

Tepelné hospodářství vykázalo rovněž nulový hospodářský výsledek, hospodaření střediska tepelné hospodářství, představující provoz 2 domovních kotlen (resp. odběrných plynových zařízení) 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 2021 vykázalo ztrátu -215 114,05 Kč (v roce 2020 to byla ztráta -57 236,84 Kč); ztráta vznikla kvůli stále narůstajícím poplatkům autorským svazům, na výsledek má vliv i měsíční úhrada za pronájem optických vláken pro TKR (poskytovatel – T-Mobile). Ztráta bude proúčtována dle návrhu vypořádání HV (kapitola 9). Zůstatek dlouhodobé zálohy tohoto střediska k 31. 12. 2021 byl 989 800,22 (2020: 924 369,86 Kč). Předpokládalo se, že od roku 2022 dojde k navýšení poplatku za poskytování služeb kabelové televize pro cizí subjekty, ale s ohledem na nedořešené poplatky některým autorským svazům a vysílatelům TV programů byla tato změna posunuta až do doby, kdy budou s poskytovateli smluvně tyto platby dohodnuty. Asociaci provozovatelů kabelových telekomunikačních sítí (APKT), které je družstvo členem, se sice podařilo vyjednat výhodnější ceny na příští období, je ale nutno počítat s tím, že cena se meziročně navyšuje, tuto skutečnost družstvo samo není nikterak schopno ovlivňovat. APKT i v průběhu roku 2021 intenzivně pokračovala v jednáních o výši autorských poplatků. Díky skutečnosti, že řada vysílatelů již zpoplatnila / nově zpoplatní své TV programy, APKT vedla a vede intenzivní jednání i v této oblasti s cílem dojednání co nejvýhodnějších cen pro své členy. Pro zachování samotné služby TKR pro své členy družstvo i do budoucna nemá jinou možnost než postupně přistupovat k podpisu distribučních smluv, tato skutečnost však bude ovlivňovat výši celkových nákladů za tuto službu (TKR).

4. Hospodaření za rok 2021 po vybraných střediscích

4.1. Středisko správa

Hospodaření střediska správa – hospodářské výsledky let 2020–2021

	<i>skut.20</i>	<i>skut.21</i>
<i>nákladové účty</i>		
501 – spotřeba materiálu	415 765,23	291 670,92
502 – spotřeba energie	106 278,00	114 791,61
511 – opravy a údržba	51 878,02	61 147,61
512 – cestovné	1 277,00	0,00
513 – náklady na reprezentaci	9 447,40	7 668,00
518 – ostatní služby	1 114 782,54	1 263 311,57
521 – mzdové náklady	6 048 838,00	6 385 143,00
523 – odměny funkcionářů	508 860,00	472 810,00
524 – zákonné soc. pojištění	1 905 366,00	2 325 872,00
525 – ostatní soc. pojištění	26 634,00	26 617,00
527 – zákonné soc. náklady	151 965,00	168 630,00
528 – ostatní soc. náklady	84 000,00	84 000,00
531 – silniční daň	2 761,00	2 736,00
532 – daň z nemovitých věcí	1 556,00	1 564,00
538 – ostatní daně a poplatky	1 000,00	2 000,00
538 – ostatní daně a poplatky	0,00	0,00
542 – prodaný materiál	0,00	0,00
545 – ostatní pokuty a penále	0,00	0,00
546 – odpis pohledávek	0,00	0,00
548 – ostatní provozní náklady	29 710,37	27 607,60
551 – odpisy	335 109,00	386 773,68
562 – úroky	0,00	0,00
568 – ostatní finanční náklady	204 644,00	207 994,00
582 – manka a škody	0,00	0,00
588 – ostatní mimoř. náklady	0,00	0,00
náklady celkem	10 999 871,56	11 830 336,99
<i>výnosové účty</i>		
602 – tržby z prodeje služeb	1 171 903,72	1 171 998,36
641 – tržby z prodeje NIM a HIM	0,00	0,00
642 – tržby z prodeje materiálu	0,00	826,45
644 – pokuty a penále	42 903,00	52 433,00
648 – ostatní provozní výnosy	1 857 754,86	2 547 148,78
662 – úroky	459 329,67	348 480,46
668 – ostatní finanční výnosy	0,00	0,00
688 – ostatní mim. výnosy	0,00	0,00
699 – vnitropodnikové výnosy	7 432 616,00	7 431 832,00
výnosy celkem	10 964 507,25	11 552 719,05
hospodářský výsledek	-35 364,31	-277 617,94

V porovnání se skutečností za rok 2020 byly celkové výnosy v roce 2021 vyšší o cca 5,36 %, tj. o cca 588 tis Kč, oproti schválenému rozpočtu pro rok 2021 byly vyšší o 415 tis. Kč. Na příznivější vývoj mělo vliv zejména určité oživení trhu s byty, narostl počet převodů družstevních podílů (DP) a dalších dispozic s byty, adekvátně se zvýšily i výnosy z příslušných poplatků. Po poměrně dlouhém období velice nízkých úrokových sazeb z vkladů na bankovních účtech došlo ke konci roku 2021 k prvním nárůstům sazeb a tento (z tohoto pohledu pro družstvo příznivý) trend přetrvává i v letošním roce, což souvisí na druhou stranu s nepříznivou politickoeconomickou situací ve světě, která ovlivňuje stav i v bankovním sektoru (vysoká inflace, všeobecný růst cen ...). Z vývoje je patrné, že i přes pokračující pandemii covid-19 a s ní související opatření, což se promítalo do všech oblastí i v roce 2021, se situace dostává pomalu do normálu.

Vývoj celkových výnosů byl ovlivněn mimo jiné vývojem výnosů z převodů družstevních podílů (DP) (účet 648); vývoj této položky za posledních 5 let dokumentuje níže uvedená tabulka. V meziročním srovnání došlo k celkovému nárůstu o cca 689 tis. Kč proti r. 2020 (!), z toho úhrady za převody DP narostly o 617 tis. Kč, čímž se tyto výnosy dostaly významně nad očekávání. Je otázkou, zda rok 2021 byl z tohoto pohledu jen výjimečný, nebo navázal na již poměrně lepší výsledky roku 2020, když v posledních předchozích letech byl zaznamenáván spíš jen pokles či stagnace.

Podstatnou změnu ve vývoji zaznamenaly výnosy z přijatých úroků (účet 662), díky převodům volných prostředků na lépe úročené a spořicí účty došlo alespoň koncem roku k vylepšení stavu, ale zdaleka nebylo dosaženo plánovaného výsledku (rozpočet 450 tis., skutečnost cca 348 tis.).

Výnosy účtu 644 byly ovlivněny výší dluhů na nájemném a službách, k 31. 12. 2021 JEN 266 tis. Kč (v roce 2020 to bylo 286 tis. Kč) pohledávek nad 30 dnů po splatnosti, což vypovídá o úspěšnosti právního úseku při vymáhání dlužných částek a 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).

Následující 2 tabulky a graf dokládají vývoj vybraných výnosů.

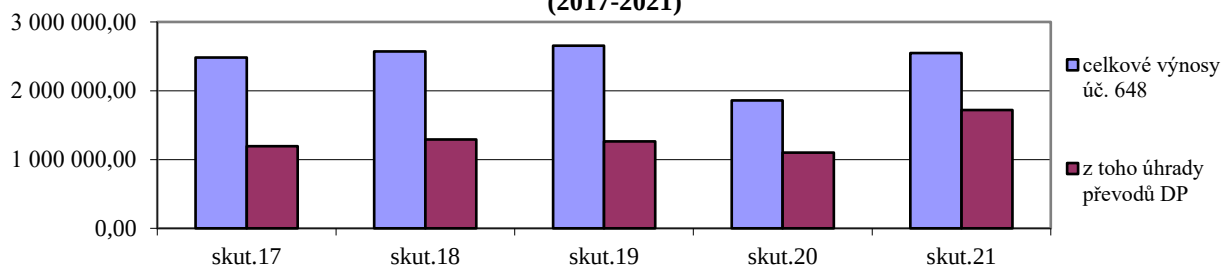
Poměr mezi výnosy ú. č. 644 a celkovými výnosy (2017–2021)

	skut.17	skut.18	skut.19	skut.20	skut.21
výnosy celkem	10 608 832,81	11 368 104,20	11 718 933,33	10 964 507,25	11 552 719,05
644 – pokuty a penále / úroky z prodlení	137 412,87	58 328,00	57 658,00	42 903,00	52 433,00
% podíl účtu 644 na celkových výnosech	1,30 %	0,51 %	0,49 %	0,39 %	0,45 %

Vývoj úhrad za převody DP a jejich podílů na výnosech účtu č. 648 (2017–2021)

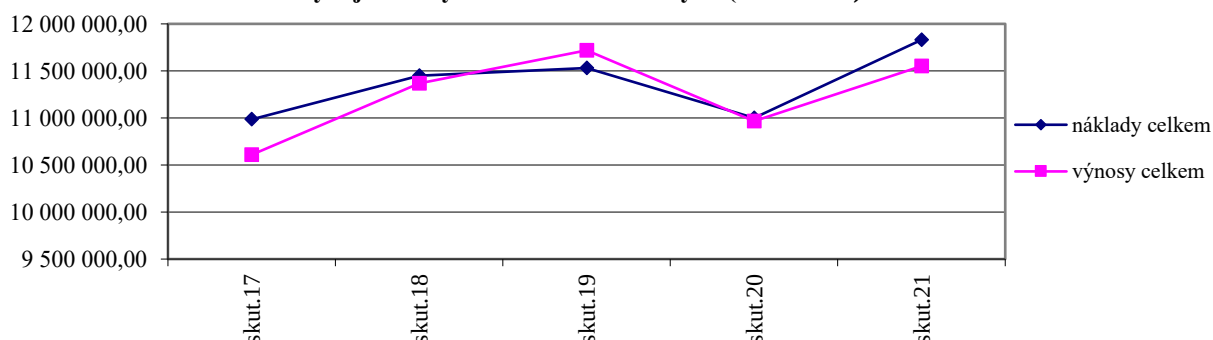
	skut.17	skut.18	skut.19	skut.20	skut.21
celkové výnosy úč. 648	2 480 675,71	2 570 684,05	2 657 004,76	1 857 754,86	2 547 148,78
z toho úhrady převodů DP	1 194 014,00	1 289 058,00	1 265 479,00	1 102 725,00	1 719 511,00
tj. v %	48,13 %	50,14 %	47,63 %	59,36 %	67,51 %

Vývoj úhrad za převody DP a jejich podílů na výnosech účtu č. 648 (2017–2021)



Následující graf ukazuje, jak se v letech 2017–2021 vyvíjely celkové náklady a výnosy správy.

Vývoj celkových nákladů a celkových (2017–2021)



V následující tabulce je uvedeno porovnání rozpočtu na rok 2021 a skutečnosti dosažené v roce 2021.

Hospodaření střediska správa – rozpočet a skutečnost 2021

čís. účtu	název účtu	rozpočet 2021*	skutečnost 2021	poznámka – zdůvodnění
501	spotřeba materiálu	270 000,00	291 670,92	zvýšená spotřeba mat. v souvislosti s organizováním SD per rollam a 2. SD (schval. stanov) a dále pak zejm. opatření na snížení spotřeby el. en. (LED svítidla - 7 tis., lednice - 16 tis.), kupony pro delegáty SD (29 tis.), povinná covid opatření (testy, roušky, dezinfekce - 10 tis.)
502	spotřeba energie	110 000,00	114 791,61	růst cen energií, vyšší spotřeba díky počasí
511	opravy a údržba	53 000,00	61 147,61	zejm. rek. střešního okna – zatékání (16 tis.), úprava nábytku – covid opatření (7 tis.), úprava osvětl. těles pro výměnu svítidel na LED – opatření na snížení spotřeby el. en. (5 tis.)
512	cestovné	5 000,00	0,00	omezený pohyb v době epid. opatření, rušení školení/porad
513	náklady na reprezentaci	50 000,00	7 668,00	1 SD – per rollam, 1 SD v sále kina
518	ostatní služby	1 170 000,00	1 263 311,57	viz tabulka Věcné členění nákladů 518; nárůst cen pošt. služeb + jejich zvýšená potřeba v době pandemie, souvisí též se zvyšujícím se počtem zasílaných dokladů (předpisy, vyúčtování) členům nebydlícím v bytech, zvýšená potřeba právní pomoci v souvislosti s přípravou nových stanov, nové www str. - zatím nezrealizováno
521	mzdové náklady	6 607 000,00	6 385 143,00	čerpání značně ovlivněno pandemií (karantény/pracovní neschopnosti)
523	odměny funkcionářů	510 500,00	472 810,00	po převodu příslušné částky na úč. 521
524	zákonné soc. pojištění	2 419 950,00	2 325 872,00	odvíjí se od čerpání čerp. 521, 523
525	ostatní soc. pojištění	28 000,00	26 617,00	odvíjí se od čerpání čerp. 521, 523
527	zákonné soc. náklady	170 000,00	168 630,00	odvíjí se od čerpání dovolených v čase
528	ostatní soc. náklady	84 000,00	84 000,00	
531	silniční daň	3 000,00	2 736,00	
532	daň z nemovitých věcí	1 700,00	1 564,00	
538	ost. daně a poplatky	2 000,00	2 000,00	
545	ostatní pokuty a penále	0,00	0,00	
546	odpis pohledávek	0,00	0,00	
548	ost. provozní náklady	35 000,00	27 607,60	nevznikly vyšší potřeby
551	odpisy	386 080,00	386 773,68	
568	ost. finanční náklady	205 000,00	207 994,00	
	náklady celkem	12 110 230,00	11 830 336,99	
602	tržby z prodeje služeb	1 180 000,00	1 171 998,36	kompenzace s úč. 699 - změna metodiky účtování
642	tržby z prod. materiálu	0,00	826,45	prodej nadbyt. PC
644	pokuty a penále	75 000,00	52 433,00	souvisí z nízkými dluhy (k 12/2021 266 tis. Kč pohledávek nad 30 dnů)
648	ost. provozní výnosy	2 000 000,00	2 547 148,78	příznivější vývoj v PDP – určité oživení trhu
662	úroky	450 000,00	348 480,46	převody volných prostředků na lépe úročené a spoř. účty – díky akt. vývoji v bankovním sektoru zejm. koncem roku, kdy došlo k postupnému (mírnému) navýšení úrokových sazeb, využití nových možností na konci roku vedlo k vylepšení bilance ještě v daném účetním roce, ale i tak nebylo dosaženo rozpočtované částky, což potvrdilo, že odhad byl velmi optimistický
668	ostatní finanční výnosy	0,00	0,00	
699	vnitropodnikové výnosy (přísp. na správu bytů)	7 433 000,00	7 431 832,00	výnosy ovlivňovány případnými převody bytů do vlastnictví – kompenzace s úč. 602 – změna metodiky účtování
	výnosy celkem	11 138 000,00	11 552 719,05	
	hospodářský výsledek	-972 230,00	-277 617,94	

* schváleno SD per rollam 5/2021, před případnými úpravami schvál. představenstvem v souladu s příslušnou směrnicí

Středisko správa skončilo v r. 2021 ztrátou **-277 617,94** (v rozpočtu r. 2021 byla ztráta plánována až do výše **-972 230,00** Kč). V roce 2020 byla ztráta střediska -35 364,31 Kč. I přes schválenou (plánovanou) ztrátu byly veškeré náklady přiměřeně regulovány a v přípustné míře omezeny tak, aby nebyl ochromen chod správy.

Věcné členění nákladů účtu 518 je uvedeno v této tabulce:

	2021	2020 (pro porovnání)
poštovné, telefony	16,00 %	15,40 %
údržba a servis, upgrade WAM3	7,00 %	7,30 %
údržba PC a techniky	10,50 %	12,50 %
údržba software (ostatní)	4,90 %	4,10 %
údržba kopírovací techniky	8,70 %	6,20 %
služby BOZP, PO	5,70 %	6,50 %
služby v oblasti energetiky	9,50 %	14,10 %
právní pomoc	10,60 %	9,90 %
audit účetní závěrky	2,90 %	2,70 %
školení	1,10 %	0,80 %
svoz odpadu	1,50 %	1,50 %
vodné a stočné	1,30 %	1,10 %
internet, doména	1,00 %	1,00 %
úklid budovy správy	8,70 %	8,10 %
servis aut, garáže	0,90 %	0,40 %
revize (správní budova, spisovny)	1,10 %	1,50 %
údržba budovy/zahrady – keře, stromy, zahradní domek	0,10 %	0,10 %
inzerce, prezentace družstva	0,50 %	0,70 %
poplatky (exekuce, soudy, notář...)	0,00 %	0,00 %
ostatní (zejm. poplatky, nájmy, poukázky A, ověřování, posudky...)	7,90 %	6,20 %
	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 snahou o snížení dané části výdajů správy, nebo naopak vyšší potřebou/cenou daných služeb v daném roce.

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 6 946 888 Kč. Na správě SBD (včetně TÚ) v roce 2021 pracovalo v průměru 13 zaměstnanců a 3 funkcionáři (smlouvy o výkonu funkce). Průměrná hrubá mzda zaměstnanců technického úseku činila 33 874 Kč, zaměstnanců EaSÚ pak 30 775 Kč.

Na odměny funkcionářů SBD Těšíňan (vč. odměn funkcionářů KK) za období roku 2020 bylo v roce 2021 vyplaceno 472 810 Kč. Z této částky bylo 204 160 Kč vyplaceno pro členy kontrolní komise, pro funkcionáře představenstva a komisí bylo použito 268 650 Kč.

Další vybrané ukazatele

Stav nedělitelného fondu k 31. 12. 2021: **2 363 909,47 Kč** (stav k 31. 12. 2020: 2 399 273,78 Kč).

Stav běžných účtů (ČSOB a.s., UniCredit Bank) k 31. 12. 2021: **146 299 984,67 Kč** (stav k 31. 12. 2020: 131 478 802,65 Kč).

4.2. Středisko tepelného hospodářství včetně hospodaření s teplem

Celková a měrná spotřeba tepla v blocích SBD za rok 2021

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m ²	2019 spotřeba GJ	2020 spotřeba GJ	2021 spotřeba GJ	rozdíl 21-20 GJ	2021 měrná GJ/m ²	2021 spotřeba Kč	2021 měrná Kč/m ²
Okružní 16	72	2011	2010	2003	R 1997	3720,58	765,9	807,5	924,5	117,0	0,2485	511525,85	137,49
Okružní 28	12	2006	2015	2006	R 09/98	1029,46	242,1	267,7	290,7	23,0	0,2824	160844,31	156,24
Okružní 30	12	2006	2015	2006	R 09/98	1029,46	301,7	294,4	341,8	47,4	0,3320	189117,94	183,71
Okružní 24	17	2009	2009	2009	R 2003	1042,13	193,9	196,1	214,3	18,2	0,2056	118572,19	113,78
Okružní 4	12	2014	2006	2005	R 12/03	1029,46	261,4	260,5	311	50,5	0,3021	172076,30	167,15
Okružní 6	17	2014	2006	2005	R 12/03	1038,62	247,4	250,2	279	28,8	0,2686	154370,70	148,63
Okružní 8	23	2007	2007	2007	R 10/04	1455,2	214	207,6	252,6	45,0	0,1736	139763,58	96,04
Okružní 10	23	2007	2007	2007	R 09/00	1326,61	230,3	237,4	270,5	33,1	0,2039	149667,65	112,82
Okružní 2	60	2008	2008	2008	R 2003	3645,2	787	807,2	882,7	75,5	0,2422	488397,91	133,98
Okružní 3	60	1998	2013	2007	R 10/97	3642,52	901,7	932,8	1038,4	105,6	0,2851	574546,72	157,73
Okružní 5	60	1998	2008	2007	R 05/98	3554,92	820,9	855,2	993,2	138,0	0,2794	549537,56	154,59
Okružní 7	17	2006	2000	2006	R 10/01	1086,66	257,4	265	296,3	31,3	0,2727	163942,79	150,87
Okružní 9	17	2006	2000	2006	R 10/01	1086,66	248,3	240,2	258,4	18,2	0,2378	142972,72	131,57
Polní 32	17	2008	2008	2008	R 04/03	1045,16	149,6	146,2	187,4	41,2	0,1793	103688,42	99,21
Polní 34	17	2008	2008	2008	R 12/02	1045,16	162,9	156,4	177,5	21,1	0,1698	98210,75	93,97
Polní 36	32	2007	2007	2007	R 06/98	2116,93	388,9	398,2	477,5	79,3	0,2256	264200,75	124,80
Svibická 1	17	2007	2007	2007	R 10/02	1036,82	186,5	190,1	223,4	33,3	0,2155	123607,22	119,22
Svibická 3	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	188,1	208,1	244,2	36,1	0,2336	135115,86	129,28
Svibická 5	17	2007	2007	2007	R 09/02	1045,16	215,2	196,4	218,5	22,1	0,2091	120896,05	115,67
Mládežnická 4	23	2008	2008	2008	R 09/02	1396,62	334,8	327,2	355,9	28,7	0,2548	196919,47	141,00
Mládežnická 5	23	2008	2008	2008	R 09/02	1420,07	237,8	275	318,4	43,4	0,2242	176170,72	124,06
Mládežnická 6	23	2008	2008	2008	R 03/02	1418,86	281	300,4	365,7	65,3	0,2577	202341,81	142,61
Mládežnická 8	23	2007	2007	2007	R 09/98	1418,86	269,7	287	314,7	27,7	0,2218	174123,51	122,72
Mládežnická 10	23	2007	2007	2007	R 09/98	1418,86	230,8	228	279,5	51,5	0,1970	154647,35	108,99
Mládežnická 12	32	2006	2006	2006	R 11/02	2091,16	406,6	405,4	465,6	60,2	0,2227	257616,48	123,19
Kysucká 1	17	2008	2005	2007	R 10/99	1036,82	166,2	186,7	229	42,3	0,2209	126705,70	122,21
Kysucká 3	23	2008	2008	2008	R 10/99	1404,28	258,7	257,1	285,5	28,4	0,2033	157967,15	112,49
Kysucká 5	23	2008	2008	2008	R 09/99	1404,28	282,6	276,5	316,7	40,2	0,2255	175230,11	124,78
Kysucká 7	23	2008	2008	2005	R 09/99	1404,28	257,7	273,4	321,8	48,4	0,2292	178051,94	126,79
Kysucká 9	23	2011	2011	2007	R 06/99	1404,28	246,6	254,5	289,2	34,7	0,2059	160014,36	113,95
Kysucká 11	23	2008	2008	2008	R 09/99	1404,28	296,4	282,5	307,9	25,4	0,2193	170361,07	121,32
Polní 20	17	2005	2012	2005	R 10/99	1045,16	206,9	210,1	239,1	29,0	0,2288	132294,03	126,58
Polní 22	17	2008	2008	2007	R 06/99	1043,54	201	211,3	244,1	32,8	0,2339	135060,53	129,43
Polní 24	17	2007	2013	2007	R 06/01	1045,16	200,6	209,1	230,9	21,8	0,2209	127756,97	122,24
Polní 26	17	2007	2013	2004	R 03/98	1036,82	177,1	180,7	212,9	32,2	0,2053	117797,57	113,61
Polní 28	17	2009	2009	2009	R 09/01	1045,16	186,1	184,5	211,4	26,9	0,2023	116967,62	111,91
Polní 31	23	2007	2007	2007	R 12/02	1404,28	197	216,9	257,3	40,4	0,1832	142364,09	101,38
Polní 33	23	2008	2008	2007	R 10/00	1404,28	233,9	254,1	288	33,9	0,2051	159350,40	113,47
Polní 35	17	2007	2007	2007	R 10/00	1045,16	134,8	134,5	158,9	24,4	0,1520	87919,37	84,12
Polní 37	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	154,1	164,7	191	26,3	0,1827	105680,30	101,11
Polní 39	17	2007	2007	2007	R 10/01	1045,16	191,8	211,8	260,1	48,3	0,2489	143913,33	137,70
Polní 41	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	216,4	218,5	239,6	21,1	0,2292	132570,68	126,84
Polní 43	17	2007	2007	2007	R 11/02	1045,16	187,8	181,6	210,2	28,6	0,2011	116303,66	111,28
Polní 45	32	2012	2011	2004	R 10/02	2091,16	377,4	400	463,9	63,9	0,2218	256675,87	122,74
Polní 30	32	2007	2007	2007	R 2003	2111,9	440,1	471,1	535	63,9	0,2533	296015,50	140,17
Svibická 4	17	2008	2008	2008	R 2003	1055,5	210,2	224,2	241,2	17,0	0,2285	133455,96	126,44
Svibická 6	17	2007	2013	2006	R 2003	1055,5	283,4	293,2	305,8	12,6	0,2897	169199,14	160,30

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m2	2019 spotřeba GJ	2020 spotřeba GJ	2021 spotřeba GJ	rozdíl 21-20 GJ	2021 měrná GJ/m2	2021 spotřeba Kč	2021 měrná Kč/m2
Kysucká 2	17	2008	2008	2008	R 06/98	1056,14	172,1	178,1	203,7	25,6	0,1929	112707,21	106,72
Kysucká 4	23	2008	2008	2008	R 10/01	1415,26	202,1	222,4	266,1	43,7	0,1880	147233,13	104,03
Kysucká 6	23	2011	2010	2005	R 10/01	1415,26	267,8	272,2	297,3	25,1	0,2101	164496,09	116,23
Kysucká 13	32	2006	2013	2005	R 05/01	2152,28	431,2	436	499	63,0	0,2318	276096,70	128,28
Čáslavská 1	32	2008	2008	2007	R 2008	2152,28	443,2	444,1	496,7	52,6	0,2308	274824,11	127,69
Polní 14	23	2008	2008	2008	R 09/06	1418,22	214,2	223	260	37,0	0,1833	143858,00	101,44
Polní 18	23	2008	2008	2008	R 2005	1394,92	290,3	301,2	330,5	29,3	0,2369	182865,65	131,09
Kysucká 12	60	2009	2009	2009	R 09/99	3895,32	511,1	542	650,8	108,8	0,1671	360087,64	92,44
Čáslavská 10	60	2007	2007	2007	W+R/00	3895,32	574,9	581,8	666,3	84,5	0,1711	368663,79	94,64
Čáslavská 9	60	2007	2007	2007	R 10/02	3895,32	625,6	667,2	787,3	120,1	0,2021	435613,09	111,83
Čáslavská 6	32	2007	2007	2007	R 09/01	2166,4	379,2	363,9	422,7	58,8	0,1951	233879,91	107,96
Čáslavská 4	32	2008	2008	2005	R 08/00	2166,4	365,5	366,4	434	67,6	0,2003	240132,20	110,84
Čáslavská 2	32	2008	2008	2004	R 11/00	2152,28	342,3	351	411,2	60,2	0,1911	227516,96	105,71
Čáslavská 7	23	2006	2010	2006	R 09/99	1404,72	212,6	207,8	262,2	54,4	0,1867	145075,26	103,28
Čáslavská 5	23	2006	2013	2005	R 05/01	1404,72	219,5	236,1	281,3	45,2	0,2003	155643,29	110,80
Čáslavská 3	23	2006	2000	2004	R 03/98	1418,86	228,1	238,1	289	50,9	0,2037	159903,70	112,70
Frýdecká 62,64	24	2006	2018	část.	R 09/00	1226,6	347,4	328	366,2	38,2	0,2985	202618,46	165,19
Frýdecká 56,58,60	36	2007	2006	2006	R 10/00	1870,28	450,7	476,4	561,7	85,3	0,3003	310788,61	166,17
Frýdecká 50,52,54	36	2008	2006	2007	R 09/04	1840,08	467,5	471	565,5	94,5	0,3073	312891,15	170,04
Frýdecká 42	15	2007	nadst.	2005	R 2005	755,78	150,3	150,7	170,1	19,4	0,2251	94116,33	124,53
Frýdecká 38	15	2007	nadst.	2005	R 2005	757	212,7	215,1	264,3	49,2	0,3491	146237,19	193,18
Ostravská 66	29	2008	2003	2008	R 09/03	1749,3	403,4	430,8	498	67,2	0,2847	275543,40	157,52
Ost.56,58,60,62,64	90	2008	2006	2008	R 12/03	5193,36	1246	1280,1	1439	158,9	0,2771	796198,70	153,31
Koperník. 1,3,5,7,9	105	2007	1999	2007	R 1997	5650,37	1081,2	1108,1	1328,9	220,8	0,2352	735280,37	130,13
Koperníkova 11,13	48	2007	1999	2006	R 1997	2809,82	581,4	608,1	675,8	67,7	0,2405	373920,14	133,08
Koperníkova 19	29	2008	2008	2008	R 05/03	1749,3	344,4	362,9	418,7	55,8	0,2394	231666,71	132,43
Koperníkova 21	29	2007	2007	2007	R 10/00	1749,3	402,3	414	475,3	61,3	0,2717	262983,49	150,34
Koperníkova 15	29	2007	2007	2006	R 2003	1812,91	380,9	380,4	444,3	63,9	0,2451	245831,19	135,60
Zelená 9,5,7	54	2011	2002	2011	R 12/04	3140,97	700,1	718,6	863,7	145,1	0,2750	477885,21	152,15
Ostravská 50,52,54	54	2008	2008	2008	R 2003	3144,22	755,7	779,6	899,7	120,1	0,2861	497804,01	158,32
Hornická 5	23	2007	2007	2007	R 2004	1465,04	290,1	295,3	336,6	41,3	0,2298	186240,78	127,12
Hornická 7	23	2007	2007	2007	R 2004	1346,64	246,1	263,1	311,7	48,6	0,2315	172463,61	128,07
Hornická 9	23	2007	2007	2007	R 2004	1465,02	289,3	301	344,8	43,8	0,2354	190777,84	130,22
Ostravská 72,74,76	33	2007	2021	2007	R 06/02	2103,73	479,7	507,1	590,6	83,5	0,2807	326778,98	155,33
Hornická 11	72	2000	2000	2006	R 11/98	3728,9	854	889,9	1042,1	152,2	0,2795	576593,93	154,63
Hornická 15,17,19	33	2007	2019	2007	R 04/02	2103,73	448,4	449,4	518,9	69,5	0,2467	287107,37	136,48
Hornická 4	23	2008	2008	2008	R 11/03	1466,11	288	301	347,9	46,9	0,2373	192493,07	131,30
Hornická 6	23	2008	2008	2008	R 09/99	1347,54	232,3	225,1	268,1	43,0	0,1990	148339,73	110,08
Hornická 8	23	2008	2008	2008	R 05/00	1466,17	264	272	306,5	34,5	0,2090	169586,45	115,67
Hornická 10	23	2008	2008	2008	R 06/01	1466,17	295,7	285,4	333,4	48,0	0,2274	184470,22	125,82
Hornická 12	23	2008	2008	2008	R 05/02	1466,17	268,3	292,5	321,8	29,3	0,2195	178051,94	121,44
Hornická 21	72	2001	2001	skla 2001	R 2001	3728,9	931,1	953,4	1132,5	179,1	0,3037	626612,25	168,04
Slezská 5	72	2000	2000	2006	R 11/99	3728,9	979,6	994	1140,9	146,9	0,3060	631259,97	169,29
U Mlékárny 3, 4	24	2007	2007	2007	R 2007	1368,32	318,2	348	414,8	66,8	0,3031	229508,84	167,73
U Mlékárny 2, 1	24	2018	2007	2009	R 12/03	1402,24	340	341,9	376,4	34,5	0,2684	208262,12	148,52
U Mlékárny 5, 6	24	2011	2011	2006	R 11/03	1249,36	309,8	330,5	378,5	48,0	0,3030	209424,05	167,63
U Mlékárny 7,8,9	36	2008	2006	2008	R 11/02	2015,2	487,6	490,9	585,9	95,0	0,2907	324178,47	160,87
Slezská 12	11	2008	2008	2008	R 9/2006	694,07	150,9	166,8	198,6	31,8	0,2861	109885,38	158,32

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m ²	2019 spotřeba GJ	2020 spotřeba GJ	2021 spotřeba GJ	rozdíl 21-20 GJ	2021 měrná GJ/m ²	2021 spotřeba Kč	2021 měrná Kč/m ²
Úvoz 1,3,5	36	2007	2007	2007	R 4/2005	2142,36	548,6	580,1	678,8	98,7	0,3168	375580,04	175,31
Úvoz 7,9,11	36	2007	2007	2007	R 4/2005	2138,8	544,5	550,8	650	99,2	0,3039	359645,00	168,15
Slezská 8,10	22	2008	2006	2008	R 09/98	1391,91	403,8	413,3	439,9	26,6	0,3160	243396,67	174,87
Slezská 18,16	47	2022	2019	2007	R 09/96	3168,65	837,1	860,4	955	94,6	0,3014	528401,50	166,76
Slezská 20,22	47	2022	2019	2007	R 09/96	3168,47	850,4	866	963,4	97,4	0,3041	533049,22	168,24
Slezská 26,24	47	část.	1994	24/2010	R 10/98	3168,47	823	841,7	963,6	121,9	0,3041	533159,88	168,27
Slezská 28,30	47	část.	2013	část.	R 03/96	3168,59	744	760,3	910,9	150,6	0,2875	504000,97	159,06
Slezská 34,32	47	2019	2014	2009	R 10/99	3148,91	615,6	536	638,5	102,5	0,2028	353282,05	112,19
Slezská 36,38	47	2019	2014	2009	R 10/99	3148,91	618,4	568,1	649,9	81,8	0,2064	359589,67	114,19
Slezská 40	24	2006	2007	2006	R 09/99	1615,28	335,7	350,2	423,6	73,4	0,2622	234377,88	145,10
Slezská 9	12	2008		2008	R 05/00	737,24	152,3	152,1	182,3	30,2	0,2473	100866,59	136,82
Slezská 11	12	2008		2008	R 05/00	684,24	105,2	125,9	148,2	22,3	0,2166	81999,06	119,84
Slezská 13	12	2008		2008	R 05/00	737,08	145,4	151,5	179,8	28,3	0,2439	99483,34	134,97
Úvoz 13,15,17	36	2016	2007	2006	R 10/99	2150,76	499,4	498,6	574,1	75,5	0,2669	317649,53	147,69
Hrabinská 49	48	1998	2019	2007	R 02/95	2600,34	689,3	682,9	766,5	83,6	0,2948	424104,45	163,10
Hrabinská 48	48	1998	2020	2007	R 1997	2585,76	636,9	647,7	737,4	89,7	0,2852	408003,42	157,79
Hrabinská 47	48	2007	2006	2007	R 04/00	2614,92	539,8	576,9	646	69,1	0,2470	357431,80	136,69
Hrabinská 46	48	2008	2005	2007	R 11/99	2585,76	558,5	594,5	688,8	94,3	0,2664	381113,04	147,39
Smetanova 26,28	22			2007	R 10/98	1323,07	417,6	435,5	522,9	87,4	0,3952	289320,57	218,67
Střelníční 9	10	2009	2009	2008	R 2010	568,05	128,2	133,4	143,1	9,7	0,2519	79177,23	139,38
Dukelská 10,12	16	2008	2008	2008	R 11/01	1383,6	184	200	251	51,0	0,1814	127992,43	92,51
Pražská 1,3,5	35	2012	2020	2005	R 12/03	1748,51	297	328	379	51,0	0,2168	172172,12	98,47
Celkem	3555					215254	44782	45954	52993	7040	0,25	29272723	-

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), které jsou nahrazovány E-RTN s dálkovým odečtem.

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 2021 vyšší oproti roku 2020 o 7040 GJ (tj. +15,32 %). Počet denostupňů byl v roce 2021 vyšší oproti roku 2020 o 522 D°, což představuje „silnější zimu“ o 17,81 % (v roce 2021: 3453 D° a v roce 2020: 2931 D°, pro průměrnou výpočtovou vnitřní teplotu 19 °C). Z uvedených hodnot vyplývá, že díky pokračujícím úsporným opatřením na některých domech, nedosahuje procentuální zvýšení spotřeby tepla hodnot procentuálního navýšení počtu denostupňů. **Cena tepla v roce 2021 byla 553,30 Kč/GJ, tedy ještě nižší, než v roce 2020 (558,80 Kč/GJ), snížení ceny o 1 %.** Snížení ceny bylo způsobeno zvýšeným odběrem množství tepla při zachování stálých nákladů na výrobu tepla a zajištěním výhodných cen paliva vedením Tepla Těšín a.s.

Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší měrnou spotřebou tepla u domů napojených na CZT je 0,243 GJ/m² (Polní 35: 0,1520 GJ/m²; Smetanova 26, 28: 0,3952 GJ/m²), což představuje při stejné podlahové ploše bytu (např. 70 m²) vyšší roční náklady na vytápění o 134,56 Kč x 70 m² = 9 419 Kč!

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)		3 033 377	5 793 207	10 831 645	19 949 231	23 213 643	23 890 721	25 388 832
Úspora celkem (Kč)		3 033 377	8 826 584	19 658 229	39 607 460	62 821 103	86 711 824	112 100 656
* 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)	26 540 598	26 656 055	28 540 318	27 366 123	24 652 777	24 743 869	24 753 598	27 826 569
Úspora celkem (Kč)	138 641 254	165 297 309	193 837 627	221 203 750	245 856 527	270 600 396	295 353 994	323 180 563
* bez domu U Mlékárny 10. 11. 12 ** bez domu Bezručova 7.9 a Havlíčkova 22								

SPOTŘEBA TEPLA PŘEPočTENÁ NA ÚROVEŇ ROKU 2004								
Rok	2020	2021						
Denostupně	2931	3453						
Koeficient	1,069	0,907						
Skutečná spotřeba (GJ)	45954**	52993**						
Přepočtená spotřeba (GJ)	49105**	48067**						
Úroveň (%)	52,6	51,5						
Cena tepla (Kč/GJ)	558,80	553,30						
Úspora (%)	47,4	48,5						
Úspora (GJ)	44239	45277						
Úspora (Kč)	24 720 753	25 051 764						
Úspora celkem (Kč)	347 901 316	372 953 080						
* bez domu U Mlékárny 10. 11. 12 ** bez domu Bezručova 7.9 a Havlíčkova 22								

Předchozí tabulky ukazují 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 48,5 %, resp. 45 277 GJ. Celkově lze od roku 2004 počítat s úsporou cca 372,95 mln. Kč vlivem provedených úsporných opatření.

Stav kotelen tepelného hospodářství ve vlastnictví SBD

SPOTŘEBA ZEM. PLYNU V KOTELNÁCH SBD [m³/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	2020	2021							
Pražská	20612	19098	19938	21333							
Dukelská	11903	11619	12077	13170							

VÝROBA TEPLA V KOTELNÁCH SBD [GJ/rok]						
	2019			2020		
Kotelna	TV	UT	CELKEM	TV	UT	CELKEM
Pražská	205	328	533	209	379	588
Dukelská	148	200	348	144	251	395

Kotelna Pražská

Toto rekonstruované odběrné plynové zařízení, kde jsou instalovány 2 atmosférické kotle o celkovém výkonu 98 kW, dosáhlo celkové roční účinnosti výroby tepla 80,86 %. Zařízení je nyní v dobrém technickém stavu. Cena tepla v roce 2021 byla 454,28 Kč/GJ.

Kotelna Dukelská

V tomto odběrném plynovém zařízení jsou provozovány 2 kondenzační kotle o celkovém výkonu 97 kW. I přes poměrně malou výrobu tepla dosáhla celková roční účinnost 87,98 %. Na spotřebě tepla se výrazně projevuje vliv zateplení objektu provedeného v průběhu roku 2008, kdy měrná spotřeba tepla za rok 2021 opět patří mezi nejnižší ze všech domů. Cena tepla v roce 2021 byla 509,93 Kč/GJ.

Spotřeba teplé vody v domech ve správě SBD

V roce 2021 byla spotřeba tepla na přípravu teplé vody z CZT 29 235 GJ za 16 175 978 Kč včetně DPH. To představuje 35,8 % 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.

Rok 2021 byl opět výjimečný kvůli pandemii Covid-19, která nepříznivě zasáhla do mnoha oblastí života každého člověka. I když výše uvedené informace ohledně ceny tepla vyznívají pozitivně, je nutné počítat s tím, že náklady za služby, tedy za vodu (studenou i teplou), za vytápění i za ostatní služby v jednotlivých bytech za rok 2022 budou značně ovlivněny ekonomickou a politickou situací na trhu s energiemi. Dochází k neúměrnému růstu těchto cen a je třeba počítat s celkově vyššími náklady na topnou sezónu 2022.

4.3. Středisko bytového hospodářství

Zúčtování zálohového nájemného

blok	adresa	celkové zálohové nájemné	náklady celkem	zůstatek zálohového nájemného	stav dlouhodobé zálohy k 31.12.2021 (účetní)	poznámka
C	Smetanova 26,28	72 624,00	65 519,01	7 104,99	3 515 236,63	
D	Dukelská 10,12	67 776,00	67 368,18	407,82	2 645 686,57	
HB	Havlíčk. 7,9,Bezruč. 22	2 988,00	3 515,00	-2 570,50		byty ve správě SVJ Havlíčkova, Bezručova
A2	U mlékárny 1,2	87 792,00	81 887,46	5 904,54	1 101 932,16	
A3	U mlékárny 5,6	80 724,00	80 296,54	427,46	234 043,94	
B2	U mlékárny 7,8,9	122 076,00	121 394,93	681,07	3 893 558,12	
F1	Frýdecká 62,64	80 592,00	80 193,06	398,94	595 540,13	
F2	Frýdecká 56,58,60	123 660,00	128 650,36	-4 990,36	49 497,42	
H2	Slezská 16,18,20,22	323 088,00	323 919,46	-831,46	8 505 954,53	IROP zatepl. - v realizaci a před zúčt. dotace; 64/8/2021 do 1,5 roku od zúčt.dotace
H3/24	Slezská 24	83 328,00	82 901,91	426,09	1 689 740,24	
H3/26	Slezská 26	86 928,00	86 176,43	751,57	2 052 884,62	
H3	Slezská 28,30	161 712,00	160 768,62	943,38	3 595 065,04	
H4	Slezská 32,34,38	244 728,00	244 421,64	306,36	286 074,74	IROP zatepl.; usn. představ. 65/9/2017 - splaceno nejdéle 5 let od zúčt. dotace (8/2019 +5)
H4/36	Slezská 36	78 420,00	77 767,55	652,45	-339 442,26	IROP zatepl.; usn. představ. 65/9/2017 - splaceno nejdéle 5 let od zúčt. dotace (8/2019 +5)
H5	Úvoz 13,15,17	123 120,00	122 602,45	517,55	2 234 197,82	
H9	Hrabinská 47	159 696,00	159 809,40	-113,40	4 139 528,55	
H10	Hrabinská 46	160 272,00	140 511,64	19 760,36	4 712 697,97	
O1	Ostravská 66	106 716,00	105 988,33	727,67	2 561 265,26	
O2	Ostravská 56,58,60,62,64	314 700,00	313 589,98	1 110,02	5 421 714,19	
O6/2	Koperníková 11,13	162 420,00	161 740,87	679,13	3 569 766,41	
O9	Koperníková 19	99 756,00	99 030,77	725,23	3 928 535,91	
O10	Koperníková 21	101 556,00	101 195,45	360,55	713 492,84	
M02	Hornická 11	265 140,00	262 194,21	2 945,79	5 593 993,52	
M04	Hornická 15,17,19	123 936,00	124 805,00	-869,00	241 035,45	
M06/4	Hornická 4	78 960,00	81 936,05	-2 976,05	1 951 289,07	
M06/6	Hornická 6	78 096,00	78 082,44	13,56	1 741 357,49	
M06/8	Hornická 8	78 792,00	81 935,26	-3 143,26	1 812 411,94	
M06/10	Hornická 10	78 876,00	78 498,05	377,95	2 414 612,66	
M06/12	Hornická 12	82 932,00	82 166,92	765,08	1 134 825,21	
M12	Ostravská 72,74,76	129 276,00	118 729,58	10 546,42	227 774,00	
M13	Slezská 9,11,13	135 792,00	134 959,27	832,73	3 797 771,06	
M14	Slezská 40	140 352,00	137 867,07	2 484,93	771 636,03	
S02	Okružní 28,30	157 248,00	156 645,12	602,88	-36 983,16	splácení rek. střechy; usn. předst. 55/2015 - splaceno do cca 6/2021; schodek k 31.12.2021 způsoben zúčtováním příspěvku z dotace Panel – splaceno v 1/2022
S06	Okružní 16	243 288,00	245 352,98	-2 064,98	5 100 466,90	
S07	Okružní 4,6	164 856,00	146 806,45	18 049,55	1 466 555,23	
S08/8	Okružní 8	81 492,00	81 173,57	318,43	1 031 550,60	

blok	adresa	celkové zálohové nájemné	náklady celkem	zůstatek zálohového nájemného	stav dlouhodobé zálohy k 31.12.2021 (účetní)	poznámka
S08/10	Okružní 10	78 396,00	78 023,92	372,08	503 216,86	
S11	Okružní 7,9,	129 096,00	127 194,31	1 901,69	1 115 437,69	
S12	Okružní 5	201 201,00	201 645,99	-444,99	5 092 941,17	
S13	Okružní 3	212 784,00	217 333,08	-4 549,08	7 195 034,76	
S16A	Mládežnická 5	78 396,00	78 077,85	318,15	2 833 039,15	
S17	Polní 36	193 980,00	174 883,19	19 096,81	1 483 228,05	
S18B/4	Mládežnická 4	78 504,00	71 213,32	7 290,68	2 700 289,14	
S18B/6	Mládežnická 6	78 588,00	78 124,90	463,10	2 680 483,71	
S18C/8	Mládežnická 8	78 576,00	78 154,36	421,64	832 365,03	
S18C/10	Mládežnická 10	79 956,00	83 320,09	-3 364,09	988 274,00	
S19	Mládežnická 12	114 252,00	113 794,57	457,43	1 037 102,60	
S20A/34	Polní 34	61 272,00	60 957,72	314,28	2 272 609,70	
S20B/1	Svíbická 1	58 056,00	57 931,64	124,36	1 076 160,83	
S20B/3	Svíbická 3	58 128,00	57 240,36	887,64	1 340 925,59	
S20B/5	Svíbická 5	57 984,00	57 978,68	5,32	885 475,78	
S22A	Polní 28	92 856,00	95 443,09	-2 587,09	1 352 353,97	
S22B/24	Polní 24	97 188,00	96 688,53	499,47	1 792 210,54	
S22B/26	Polní 26	94 920,00	104 475,35	-9 555,35	1 966 244,09	
S23A/41	Polní 41	63 636,00	63 079,67	556,33	1 003 087,45	
S23A/43	Polní 43	58 536,00	58 372,18	163,82	1 260 714,88	
S23A/45	Polní 45	114 336,00	114 246,25	89,75	679 739,40	
S23B/31	Polní 31	78 576,00	78 016,49	559,51	2 549 035,47	
S23B/33	Polní 33	78 576,00	78 025,28	550,72	2 163 402,59	
S23B/35	Polní 35	62 292,00	62 094,57	197,43	1 320 253,78	
S23B/37	Polní 37	60 252,00	60 044,31	207,69	995 371,51	
S23B/39	Polní 39	58 212,00	63 099,84	-4 887,84	1 351 979,88	
S24	Kysucká 13	111 311,00	110 125,72	1 185,28	1 434 416,91	
S25A/2	Kysucká 2	53 868,00	53 684,82	183,18	1 450 602,68	
S25A/4	Kysucká 4	78 588,00	74 682,21	3 905,79	2 239 473,33	
S25A/6	Kysucká 6	78 588,00	81 596,76	-3 008,76	1 510 297,02	
S27/3	Čáslavská 3	103 428,00	102 965,28	462,72	140 991,14	
S27/5	Čáslavská 5	78 576,00	78 138,41	437,59	1 065 374,34	
S27/7	Čáslavská 7	78 576,00	78 120,35	455,65	1 154 628,81	
S28	Kysucká 12	206 640,00	205 018,41	1 621,59	4 345 409,19	
S29	Čáslavská 2	126 060,00	130 040,88	-3 980,88	4 154 852,70	
S30	Čáslavská 4	149 628,00	148 550,05	1 077,95	2 348 862,36	výměna dveří do bytů – předpoklad splacení do 9/2022
S31	Čáslavská 6	118 440,00	117 827,43	612,57	1 819 471,19	
S33	Čáslavská 9	242 676,00	241 003,00	1 673,00	5 046 322,67	
S34	Čáslavská 10	206 952,00	202 759,02	4 192,98	3 011 784,60	
S35A/20	Polní 20	58 332,00	57 975,76	356,24	1 525 693,91	
S35A/22	Polní 22	58 332,00	57 973,78	358,22	1 725 815,57	
S35B/1	Kysucká 1	60 096,00	56 751,46	3 344,54	1 654 182,81	
S35B/3	Kysucká 3	81 060,00	80 846,76	213,24	2 959 707,74	
S35B/5	Kysucká 5	78 300,00	78 095,28	204,72	2 264 526,68	
S35C/7	Kysucká 7	84 012,00	83 601,35	410,65	2 585 532,26	
S35C/9	Kysucká 9	92 292,00	91 906,58	385,42	2 410 362,46	
S35C/11	Kysucká 11	78 492,00	64 286,10	14 205,90	3 725 486,76	
F5/38	Frýdecká 38	54 768,00	53 361,86	1 406,14	1 378 974,75	
F5/42	Frýdecká 42	50 256,00	49 904,98	351,02	1 411 234,04	
A1/3,4	U mlékárny 3,4	80 256,00	82 415,46	-2 159,46	1 217 254,18	
H1/12	Slezská 12	38 064,00	44 366,90	-6 302,90	576 687,68	Instal. výtahu – dotace; 79/11/2019 max 2,5 let od zúčt. dotace; 2/2021+2,5 => 8/2023

blok	adresa	celkové zálohové nájemné	náklady celkem	zůstatek zálohového nájemného	stav dlouhodobé zálohy k 31.12.2021 (účetní)	poznámka
H6	Úvoz 1,3,5,7,9,11	246 852,00	244 846,15	2 005,85	1 320 689,66	Instal. výtahů – dotace; 66/9/2017 max do 5 let od zúčt. dotace; 12/2018 +5 => 12/2023
O3/50	Ostravská 50	63 816,00	60 665,27	3 150,73	1 863 793,58	
O3/52	Ostravská 52	64 980,00	64 549,03	430,97	2 244 948,10	
O3/54	Ostravská 54	64 968,00	64 545,03	422,97	1 972 545,61	
O7	Kopernikova 15	99 768,00	99 275,38	492,62	1 202 357,28	
M01	Hornická 5,7,9	235 896,00	226 412,53	9 483,47	2 001 965,67	
M05	Hornická 21	241 224,00	242 196,15	-972,15	1 275 214,48	
S01	Okružní 2	205 716,00	203 538,22	2 177,78	5 757 335,86	
S03	Okružní 24	58 788,00	57 912,39	875,61	1 488 642,78	
S25B	Čáslavská 1	110 700,00	110 186,55	513,45	4 818 530,52	
S21B/4	Svibická 4	58 260,00	63 044,07	-4 784,07	2 263 427,96	
S21B/6	Svibická 6	57 780,00	57 744,83	35,17	231 603,37	
S25B/14	Polní 14	78 576,00	71 232,74	7 343,26	2 789 206,47	
S25B/18	Polní 18	78 396,00	78 050,47	345,53	2 254 059,86	
S21A	Polní 30	110 412,00	110 026,60	385,40	2 477 942,46	
K1	Komenského 14	23 700,00	23 391,21	308,79	550 931,66	
Sl.2	Slezská 2	13 728,00	11 266,25	2 461,75	252 564,78	
Sl.4	Slezská 4	13 728,00	13 659,91	68,09	19 099,03	
Hrab.43,45	Hrabinská 43,45	27 936,00	27 645,08	290,92	1 090 895,14	
Havl.8	Havlíčkova 8	41 364,00	40 513,47	850,53	613 621,20	
Střel.9	Střelniční 9	34 560,00	34 475,12	84,88	471 615,61	DZ k dispoz. celkem:
		11 480 996,00	11 361 035,61	117 916,89	220 945 181,31	133 548 204,51

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

Zůstatky zálohového nájemného budou zúčtovány (nebude-li členskou schůzí samosprávy rozhodnuto jinak) proti dlouhodobým zálohám v částkách uvedených v příslušném sloupci tabulky.

Předpisem stanovené zálohové nájemné nepokrylo skutečné náklady ve 20 případech, tj. o 2 méně než v r. 2020. Průměrný záporný zůstatek činil tak cca -3 208 Kč (2020: -3 418 Kč), tj. na byt cca -91 Kč.

Do dlouhodobé zálohy nebyly zatím účtovány úroky z úvěrů (což je dáno pravidly dotačního programu) v celkové výši 87 396 976,80 Kč (r. 2020: 92 861 379,84 Kč).

Z tabulky uvedené v kap. 4.6. vyplývá, že čerpání dlouhodobé zálohy i v r. 2021 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, jak výše uvedeno, evidovány v účetnictví odděleně, vše v členění dle jednotlivých samospráv).

4.4. Středisko prádeln

Středisko nevykázalo v roce 2021 žádné obraty, jak již uvedeno. Středisko prádeln naposledy v roce 2020 skončilo ziskem +953 Kč.

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

blok	adresa	zisk	ztráta	pozn.
B3	Pražská 1,3,5	3 581,00		SVJ
F1	Frýdecká 62,64	1 126,00		
F2	Frýdecká 56,58,60	1 689,00		
F3	Frýdecká 50,52,54	1 689,00		
H2	Slezská 16-22	400,00		
H7	Hrabinská 49	29 603,63		SVJ
H8	Hrabinská 48	41 674,55		SVJ
H9	Hrabinská 47	43 673,60		
06/I	Koperníkova 1-9	5 523,51		SVJ
O14	Zelená 5,7,9	1 596,16		SVJ
M02	Hornická 11	24 006,00		
M06/6	Hornická 6	400,00		
M06/8	Hornická 8	900,00		
M06/10	Hornická 10	1 800,00		
M06/12	Hornická 12	900,00		
M08	Slezská 5	21 959,45		SVJ
S02	Okružní 28,30	400,00		
S06	Okružní 16	34 249,20		
S12	Okružní 5	18 093,60		
S18B/4	Mládežnická 4	6 792,00		
S18B/6	Mládežnická 6	400,00		
S18C/10	Mládežnická 10	400,00		
S20A/32	Polní 32	6 507,96		SVJ
S23B/37	Polní 37	400,00		
S25A/2	Kysucká 2	530,45		
S28	Kysucká 12	47 200,00		
S29	Čáslavská 2	23 848,80		
S27/5	Čáslavská 5	400,00		
S33	Čáslavská 9	69 960,80		
S34	Čáslavská 10	74 620,20		
M05	Hornická 21	21 398,40		
S01	Okružní 2	430,00		
ST9	Střelniční 9	48 840,00		
SL2	Slezská 2	20 000,00		
S25B	Čáslavská 1	400,00		
vchody dotčené Vodafone Czech Republic a.s. (dle seznamu z příslušné smlouvy)		46 118,80		
a dále				
vchody dotčené smlouvou s SilesNet		139 162,00		
vchody dotčené smlouvou s Coprosys NeTron		112 435,00		
vchody dotčené smlouvou s T-Mobile Czech Republic a. s.		54 742,40		
vchody dotčené smlouvou s Telco Infrastructure, s.r.o.		317 440,00		
Hospodářský výsledek celkem:		1 225 291,51		

Zisk z nebytových prostor za r. 2021 byl celkem **+1 225 291,51 Kč (před zdaněním)**. Zisky uvedené v tabulce budou po zdanění převedeny do dlouhodobé zálohy jednotlivých samospráv.

4.6. Tabulka čerpání dlouhodobé zálohy – vybrané opravy, investice**Rok 2021**

blok	adresa	poč. stav	tvorba	mim. tvorba	čerpání	kon. stav. (účetní)	DZ po započ. úroků	poznámka	
C	Smetanova 26,28	3 078 083,72	482 928,00	1 256,00	47 031,09	3 515 236,63	3 515 236,63		
D	Dukelská 10,12	2 379 867,06	667 776,00	21 105,85	423 062,34	2 645 686,57	1 031 553,16	spl.	
A2	U mlékárny 1,2	626 277,70	507 936,00	3 406,27	35 687,81	1 101 932,16	1 101 932,16		
A3	U mlékárny 5,6	459 134,68	528 480,00	3 943,84	757 514,58	234 043,94	234 043,94	spl.	
B2	U mlékárny 7,8,9	3 546 851,87	803 364,00	6 245,22	462 902,97	3 893 558,12	1 886 565,10	spl.	
F1	Frýdecká 62,64	920 295,52	442 488,00	17 421,99	784 665,38	595 540,13	595 540,13		PD rek. svislé hydroizol. + realizace
F2	Frýdecká 56,58,60	-190 604,42	699 336,00	48 455,89	507 690,05	49 497,42	49 497,42	spl.	
H2	Slezská 16,18,20,22	6 710 296,85	2 326 908,00	9 961,40	541 211,72	8 505 954,53	8 505 954,53		IROP zatepl. – v realizaci a před zúčt. dotace; 64/8/2021 do 1,5 roku od zúčt. dotace; rek. zvonk. systému (čipy)
H3	Slezská 28,30	2 702 567,59	971 616,00	5 822,64	84 941,19	3 595 065,04	3 595 065,04		
H4	Slezská 32,34,38	-1 276 113,08	1 686 792,00	19 254,03	143 858,21	286 074,74	286 074,74		IROP zatepl.; usn. představ. 65/9/2017 – splaceno nejdéle 5 let od zúčt. dotace (8/2019 +5)
H5	Úvoz 13,15,17	1 497 382,51	785 568,00	4 178,05	52 930,74	2 234 197,82	2 234 197,82		
H9	Hrabinská 47	3 323 083,67	989 004,00	61 152,35	233 711,47	4 139 528,55	4 139 528,55	spl. K21	
H10	Hrabinská 46	4 219 730,77	1 136 448,00	2 839,35	646 320,15	4 712 697,97	3 104 921,25	spl.	
O1	Ostravská 66	2 482 730,13	764 784,00	5 909,64	692 158,51	2 561 265,26	768 424,91	spl.	rek. zvonk. systému (čipy)
O2	Ostravská 56,58,60,62,64	4 949 166,35	2 166 600,00	27 312,75	1 721 364,91	5 421 714,19	947 333,38	spl.	
O9	Kopernikova 19	3 618 719,51	832 212,00	3 092,70	525 488,30	3 928 535,91	1 724 383,55	spl.	
O10	Kopernikova 21	599 519,25	727 044,00	3 197,57	616 267,98	713 492,84	713 492,84	spl.	rek. zvonk. systému (čipy)
M02	Hornická 11	4 836 500,20	1 167 492,00	93 917,01	503 915,69	5 593 993,52	5 593 993,52		opr. fasády výtah. strojovny a garson.; opr. střechy; ochrana proti ptákům
M04	Hornická 15,17,19	415 851,03	857 520,00	5 828,05	1 038 163,63	241 035,45	241 035,45		PD rek. ZTI (TV + SV + cirk.) + realizace
M12	Ostravská 72,74,76	2 260 579,85	891 204,00	3 950,05	2 927 959,90	227 774,00	168 636,01	spl. K22	rek. střechy vč. zateplení + demont. 2plášť. střechy
M13	Slezská 9,11,13	2 888 962,90	968 400,00	4 890,60	64 482,44	3 797 771,06	3 797 771,06		
M14	Slezská 40	641 757,27	661 068,00	6 918,40	538 107,64	771 636,03	771 636,03	spl. K21	
S02	Okružní 28,30	62 281,82	905 328,00	6 031,70	1 010 624,68	-36 983,16	-36 983,16	spl. K21	splácení rek. střechy; usn. předst. 55/2015 – splaceno do cca 6/2021; schodek k 31.12.2021 způsoben zúčtováním příspěvku z dotace Panel – splaceno v 1/2022
S06	Okružní 16	4 630 102,41	1 638 696,00	49 563,46	1 217 894,97	5 100 466,90	953 065,93	spl.	dod. a mont. dveří – suterén
S07	Okružní 4,6	1 688 299,46	757 740,00	5 589,10	985 073,33	1 466 555,23	1 466 555,23	spl.	opr. přístup. chodníků
S11	Okružní 7,9	527 862,57	798 360,00	5 288,75	216 073,63	1 115 437,69	1 115 437,69	spl. K21	výměna kabin. dveří výtahu
S12	Okružní 5	4 026 629,04	1 190 904,00	39 791,84	164 383,71	5 092 941,17	5 092 941,17		
S13	Okružní 3	5 836 140,53	1 546 956,00	63 827,88	251 889,65	7 195 034,76	7 195 034,76		rek. zvonk. systému (čipy ZV)
S16A	Mládežnická 5	2 597 294,81	762 576,00	2 014,35	528 846,01	2 833 039,15	690 314,66	spl.	

blok	adresa	poč. stav	tvorba	mim. tvorba	čerpání	kon. stav. (účetní)	DZ po započ. úroků	poznámka	
S17	Polní 36	1 387 223,96	866 736,00	21 308,26	792 040,17	1 483 228,05	879 563,91	spl.	instal. protipož. dveří – suterén
S19	Mládežnická 12	1 085 956,23	882 504,00	6 523,54	937 881,17	1 037 102,60	1 037 102,60		rek. kamer. systému; výměna dveří do bytů vč. zárubní
S22A	Polní 28	1 245 590,98	489 636,00	22 222,35	405 095,36	1 352 353,97	408 074,89	spl.	výměna E-RTN
S24	Kysucká 13	534 405,26	949 284,00	19 646,82	68 919,17	1 434 416,91	1 434 416,91		
S28	Kysucká 12	4 067 415,51	1 641 168,00	54 432,55	1 417 606,87	4 345 409,19	3 568 492,16	spl.	opr. a zatepl. fasády výtah. strojovny; opr. výtahu; seřízení dveří a dod. protipož. dveří – spol. pr.
S29	Čáslavská 2	3 986 375,99	1 014 360,00	25 096,56	870 979,85	4 154 852,70	978 235,71	spl.	odstranění neshod IZ – výtah (koncepce); servis oken a balkon. dveří
S30	Čáslavská 4	3 063 179,43	919 320,00	3 546,77	1 637 183,84	2 348 862,36	-155 408,74	spl.	výměna dveří do bytů – předpoklad splacení do 9/2022
S31	Čáslavská 6	2 902 775,95	778 956,00	2 497,35	1 864 758,11	1 819 471,19	640 536,95	spl.	rek. kamer. systému; výměna E-RTN; omývatelný sokl; výměna PVC schodiště – zádveří
S33	Čáslavská 9	3 588 176,53	1 544 256,00	62 440,72	148 550,58	5 046 322,67	5 046 322,67		PD výměna zábradlí a zasklení lodžii
S34	Čáslavská 10	2 549 616,87	1 882 080,00	60 545,50	1 480 457,77	3 011 784,60	2 988 469,60	spl. K22	výměna zavíračů – spol. pr.; instal. protipožár. dveří – spol. pr.; opr. podhledu lodžie
H3/24	Slezská 24	1 095 972,35	645 312,00	5 543,18	57 087,29	1 689 740,24	1 689 740,24		
H3/26	Slezská 26	1 923 434,18	436 188,00	4 954,06	311 691,62	2 052 884,62	2 052 884,62		rek. zvonk. systému (čipy) a rek. elektroinstal. – suterén
H4/36	Slezská 36	-709 777,58	557 316,00	2 618,24	189 598,92	-339 442,26	-339 442,26		IROP zatepl.; usn. představ. 65/9/2017 – splaceno nejdéle 5 let od zúčt. dotace (8/2019 +5); rek. přístup. chodníku PV; instal. kamer. systému
O6/2	Kopernikova 11,13	2 543 418,38	1 132 692,00	4 757,56	111 101,53	3 569 766,41	3 569 766,41		
M06/4	Hornická 4	1 776 337,36	609 108,00	6 422,22	440 578,51	1 951 289,07	900 100,93	spl.	
M06/6	Hornická 6	1 739 119,71	544 260,00	2 740,31	544 762,53	1 741 357,49	911 597,76	spl. K22	rek. zvonk. systému (čipy) PV + ZV; vymalování – spol. pr.
M06/8	Hornická 8	1 776 688,49	627 528,00	2 834,10	594 638,65	1 812 411,94	843 569,16	spl. K22	rek. přístup. chodníků PV + ZV
M06/10	Hornická 10	2 222 642,11	698 856,00	7 718,52	514 603,97	2 414 612,66	1 358 386,39	spl. K22	výměna kabin. dveří výtahu
M06/12	Hornická 12	1 693 128,89	626 796,00	2 839,24	1 187 938,92	1 134 825,21	14 581,06	spl.	výměna dveří do bytů vč. zárubní
S08/8	Okružní 8	846 633,93	654 450,00	30 409,78	499 943,11	1 031 550,60	867 738,70	spl. K22	opr. dveří na střechu
S08/10	Okružní 10	477 588,96	536 952,00	1 487,76	512 811,86	503 216,86	142 073,89	spl.	výměna E-RTN
S18B/4	Mládežnická 4	2 482 080,24	652 187,00	10 521,35	444 499,45	2 700 289,14	893 513,90	spl.	
S18B/6	Mládežnická 6	2 430 985,18	658 164,00	2 306,17	410 971,64	2 680 483,71	1 017 641,70	spl.	
S18C/8	Mládežnická 8	608 683,92	676 260,00	1 889,07	454 467,96	832 365,03	718 785,66	spl. K22	instal. sklep. boxů a madel na schodišti
S18C/10	Mládežnická 10	1 076 861,21	676 260,00	5 917,24	770 764,45	988 274,00	775 536,61	spl. K22	rek. vstupu vč. přístup. chodníku PV
S20A/34	Polní 34	2 150 521,11	523 224,00	2 012,95	403 148,36	2 272 609,70	384 567,28	spl.	
S20B/1	Svibická 1	941 354,56	463 440,00	1 930,91	330 564,64	1 076 160,83	610 950,38	spl.	
S20B/3	Svibická 3	1 205 023,77	464 520,00	1 937,19	330 555,37	1 340 925,59	895 323,79	spl.	
S20B/5	Svibická 5	765 193,51	446 700,00	2 155,73	328 573,46	885 475,78	393 834,73	spl.	

blok	adresa	poč. stav	tvorba	mim. tvorba	čerpání	kon. stav. (účetní)	DZ po započ. úroků	poznámka	
S22B/24	Polní 24	1 693 261,05	486 216,00	1 240,35	388 506,86	1 792 210,54	384 364,05	spl.	opr. fasády výtah. strojovny; výměna E-RTN
S22B/26	Polní 26	1 787 054,50	506 472,00	3 312,17	330 594,58	1 966 244,09	626 366,84	spl.	opr. fasády výtah. strojovny
S23A/41	Polní 41	913 655,38	421 188,00	2 136,56	333 892,49	1 003 087,45	496 945,77	spl.	
S23A/43	Polní 43	1 055 630,49	557 676,00	2 014,05	354 605,66	1 260 714,88	774 430,73	spl.	
S23A/45	Polní 45	24 906,75	1 038 432,00	20 023,35	403 622,70	679 739,40	679 739,40		
S23B/31	Polní 31	2 253 983,31	718 836,00	3 050,53	426 834,37	2 549 035,47	1 085 935,10	spl.	
S23B/33	Polní 33	1 950 546,51	666 804,00	1 786,14	455 734,06	2 163 402,59	496 571,77	spl.	výměna E-RTN
S23B/35	Polní 35	1 179 186,15	489 972,00	1 897,12	350 801,49	1 320 253,78	838 488,32	spl.	výměna dešť. svodu
S23B/37	Polní 37	763 759,50	525 492,00	1 988,04	295 868,03	995 371,51	580 028,39	spl.	
S23B/39	Polní 39	1 239 079,94	477 036,00	1 555,78	365 691,84	1 351 979,88	907 830,05	spl.	výměna E-RTN
S25A/2	Kysucká 2	1 351 643,71	448 116,00	1 989,66	351 146,69	1 450 602,68	471 438,85	spl.	
S25A/4	Kysucká 4	2 570 299,33	700 428,00	18 151,42	1 049 405,42	2 239 473,33	126 203,09	spl.	výměna E-RTN; PD rek. ZTI (SV + TV + cirk.) + realizace
S25A/6	Kysucká 6	1 199 626,40	571 656,00	2 858,86	263 844,24	1 510 297,02	1 510 297,02	spl.	
S27/3	Čáslavská 3	612 149,58	600 924,00	77 098,35	1 149 180,79	140 991,14	140 991,14		PD rek. střechy vč. zateplení i výtah. strojovny + realizace; vymalování spol. pr.
S27/5	Čáslavská 5	523 934,90	618 120,00	25 226,69	101 907,25	1 065 374,34	1 065 374,34		výměna E-RTN
S27/7	Čáslavská 7	801 897,35	611 220,00	3 748,81	262 237,35	1 154 628,81	1 154 628,81	spl. K21	
S35A/20	Polní 20	1 179 278,46	382 836,00	39 560,42	75 980,97	1 525 693,91	1 525 693,91		opr. zvonk. systému
S35A/22	Polní 22	1 545 516,78	509 724,00	13 022,76	342 447,97	1 725 815,57	319 923,17	spl.	
S35B/1	Kysucká 1	1 721 219,76	560 964,00	4 471,48	632 472,43	1 654 182,81	295 819,01	spl.	rek. ZTI (SV + TV + cirk.)
S35B/3	Kysucká 3	2 723 435,37	685 824,00	2 040,35	451 591,98	2 959 707,74	1 024 628,20	spl.	
S35B/5	Kysucká 5	2 514 085,49	702 912,00	1 658,00	954 128,81	2 264 526,68	330 985,27	spl.	PD rek. ZTI (TV + SV + cirk.) + realizace
S35C/7	Kysucká 7	2 995 359,94	739 620,00	2 104,76	1 151 552,44	2 585 532,26	915 098,31	spl.	PD výměna otop. těles (AI) + realizace
S35C/9	Kysucká 9	2 031 687,31	462 852,00	1 963,93	86 140,78	2 410 362,46	2 410 362,46		výměna E-RTN
S35C/11	Kysucká 11	3 513 183,63	722 532,00	103 065,14	613 294,01	3 725 486,76	1 526 460,40	spl.	rek. zvonk. systému (čipy); PD rek. vstupu. schodišť a přístup. chodníků
F5/38	Frýdecká 38	1 238 782,77	345 864,00	7 101,98	212 774,00	1 378 974,75	875 276,72	spl. K22	
F5/42	Frýdecká 42	1 270 258,44	363 024,00	19 841,23	241 889,63	1 411 234,04	922 222,30	spl. K22	dod. a mont. podhledu a výměna svítidel
A1/3,4	U mlékárny 3,4	941 992,15	632 664,00	37 511,33	394 913,30	1 217 254,18	860 726,19	spl.	
H1/12	Slezská 12	1 181 274,15	306 660,00	1 310,99	912 557,46	576 687,68	-202 968,56	spl.	instal. výtahu – dotace; 79/11/2019 max 2,5 let od zúčt. dotace; 2/2021+2,5 => 8/2023
H6	Úvoz 1,3,5,7,9,11	947 927,35	1 568 112,00	23 638,10	1 218 987,79	1 320 689,66	428 615,54	spl.	instal. výtahů – dotace; 66/9/2017 max do 5 let od zúčt. dotace; 12/2018 +5 => 12/2023
O3/50	Ostravská 50	1 834 394,74	622 068,00	6 767,10	599 436,26	1 863 793,58	210 227,69	spl.	
O3/52	Ostravská 52	2 091 085,79	507 480,00	1 893,15	355 510,84	2 244 948,10	594 954,88	spl.	
O3/54	Ostravská 54	1 818 639,96	503 676,00	2 427,74	352 198,09	1 972 545,61	331 345,24	spl.	
O7	Koperníková 15	1 418 039,57	790 128,00	3 899,08	1 009 709,37	1 202 357,28	1 202 357,28	spl.	výměna svítidel za LED
M01	Hornická 5,7,9	2 951 604,85	1 829 676,00	20 793,59	2 800 108,77	2 001 965,67	1 845 710,49	spl. K22	PD rek. ZTI (TV + SV + cirk.) + realizace
M05	Hornická 21	1 845 748,89	1 290 360,00	6 867 985,38	8 728 879,79	1 275 214,48	1 275 214,48	spl.	sanace lodžii vč. výměny zábradlí a horního zasklení

blok	adresa	poč. stav	tvorba	mim. tvorba	čerpání	kon. stav. (účetní)	DZ po započ. úroků	poznámka	
S01	Okružní 2	5 181 736,33	1 788 528,00	48 784,50	1 261 712,97	5 757 335,86	1 184 233,57	spl.	opr. těsnění oken
S03	Okružní 24	1 328 995,73	547 824,00	3 419,13	391 596,08	1 488 642,78	644 804,25	spl.	
S25B	Čáslavská 1	4 542 513,32	1 067 616,00	40 424,18	832 022,98	4 818 530,52	1 638 284,85	spl.	rek. zvonk. systému (čipy); mont. madel schodiště + ZV
S21B/4	Svibická 4	2 087 790,43	502 536,00	12 660,26	339 558,73	2 263 427,96	882 846,73	spl.	
S21B/6	Svibická 6	604 893,32	463 896,00	5 375,35	842 561,30	231 603,37	231 603,37	spl.	rek. kamer. systému; opr. fasády výtah. strojovny; PD rek. schodiště PV + ZV
S25B/14	Polní 14	2 584 368,84	623 232,00	9 266,35	427 660,72	2 789 206,47	957 548,63	spl.	
S25B/18	Polní 18	1 955 120,20	766 536,00	2 154,60	469 750,94	2 254 059,86	544 337,31	spl.	
S21A	Polní 30	3 025 754,15	995 892,00	7 429,14	1 551 132,83	2 477 942,46	1 556 249,26	spl.	výměna dveří do bytů vč. zárubní; PD zasklení lodžii
K1	Komenského 14	443 058,03	113 268,00	706,69	6 101,06	550 931,66	550 931,66		
SL 2	Slezská 2	220 069,66	96 096,00	19 559,53	83 160,41	252 564,78	252 564,78	spl.	
SL 4	Slezská 4	10 325,43	120 144,00	578,13	111 948,53	19 099,03	19 099,03	spl.	
HR	Hrabinská 43,45	1 043 350,26	262 320,00	1 426,45	216 201,57	1 090 895,14	175 890,05	spl.	
HAV 8	Havličkova 8	1 042 096,17	245 160,00	6 328,30	679 963,27	613 621,20	613 621,20		rek. ZTI (voda + kanalizace)
ST 9	Střelnická 9	380 615,18	286 308,00	32 682,05	227 989,62	471 615,61	253 762,06	spl.	
celkem:		201 650 675,86	82 108 961,00	8 431 351,78	71 245 807,33	220 945 181,31	133 548 204,51		

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; spl. Krr = úvěr splacen v uvedeném roce (jsou vyznačeny splatnosti ve sledovaném roce a roce následujícím); PD = projektová dokumentace; rek. = rekonstrukce (např. elektroinstalace...); instal. = instalace; opr. = oprava; mont. = montáž; výměna/instalace E-RTN = elektronických poměrových měřičů na teplo **dálkově odečitatelných** (po životnosti baterií / nově nebo změna z „odpařovacích trubiček“); TV + SV + cirk. = rozvody: teplá voda + studená voda + cirkulace; spol. pr. = společné prostory; PV = přední vchod; ZV = zadní vchod; IZ = inspekční zpráva (odstranění neshod a rizik z IZ).

4.7. Přehled úvěrů na opravy domů

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

dům <i>(řazeno dle termínu podpisu ÚS, má-li samospráva 2 úvěry, je uvedena 2x)</i>	celková výše čerpaného úvěru (aktivní ÚS)	2021		zůstatek úvěru – výše nesplacené jistiny, STAV k 31.12.2021	konečná splatnost úvěru*
		splacená jistina za rok	úrok za rok		
Okružní 4,6	5 300 000	271 680,00	46 808,22	1 088 960,00	12/2025 sw
Slezská 40	5 800 000	348 000,00	4 776,14	0,00	9/2021 sw
Okružní 28,30	7 471 000	564 790,00	7 234,20	0,00	8/2021 sw
Okružní 7,9	5 900 000	104 000,00	691,17	0,00	3/2021 sw
Čáslavská 7	4 850 000	213 200,00	2 559,96	0,00	8/2021 sw
Kopernikova 15	7 457 000	432 600,00	56 444,60	1 660 600,00	10/2025 sw
Kopernikova 21	7 000 000	357 000,00	46 080,68	1 353 642,00	10/2025 sw
Slezská 4	1 200 000	93 600,00	8 297,15	364 300,00	8/2025
Svibická 6	5 608 000	280 320,00	51 211,06	1 566 720,00	7/2027 sw
Hrabinská 47	6 860 000	138 910,00	1 057,77	0,00	4/2021 sw
Čáslavská 6	10 980 000	1 560 100,00	119 477,11	2 282 900,00	12/2025 sw
Čáslavská 10	17 500 000	1 029 600,00	21 464,63	515 200,00	6/2022 sw
Mládežnická 10	6 434 000	453 600,00	11 798,32	225 620,00	6/2022 sw
Mládežnická 8	6 590 000	282 000,00	10 923,96	282 820,00	12/2022 sw
Okružní 8	6 190 000	417 600,00	10 752,05	203 350,00	6/2022 sw
Okružní 10	5 782 000	427 200,00	24 645,63	750 050,00	9/2023 sw
Ostravská 72,74,76	5 892 000	399 480,00	8 318,42	199 410,00	6/2022 sw
Úvoz 1-11	20 831 000	1 050 600,00	128 886,84	5 257 750,00	12/2026 sw
Polní 36	9 070 000	688 800,00	20 220,02	858 360,00	3/2023 sw
Hornická 5,7,9	14 435 000	992 400,00	20 776,72	500 940,00	6/2022 sw
Svibická 1	5 744 548	290 760,00	66 553,08	1 746 598,00	12/2027 sw
Svibická 3	5 759 213	288 000,00	68 539,58	1 799 213,00	3/2028 sw
Svibická 5	5 828 693	291 960,00	69 141,36	1 814 243,00	3/2028 sw
Polní 35	5 748 000	287 400,00	68 424,35	1 796 250,00	3/2028 sw
Polní 37	5 000 000	253 200,00	58 036,52	1 518 500,00	12/2027 sw
Polní 39	5 660 726	283 080,00	67 365,16	1 768 376,00	3/2028 sw
Polní 41	5 840 000	291 960,00	69 538,07	1 825 550,00	3/2028 sw
Polní 43	5 811 000	290 520,00	69 188,23	1 816 350,00	3/2028 sw
Polní 30	11 459 858	573 600,00	124 887,37	3 272 858,00	9/2027 sw
U mlékárny 3,4,	6 172 534	344 400,00	52 474,33	1 350 934,00	12/2025 sw
Frýdecká 56,58,60	7 007 433	376 560,00	38 583,41	1 506 563,00	12/2025 sw
Frýdecká 38 (2)	2 268 000	176 040,00	7 531,63	176 560,00	12/2022 sw
Hornická 4	6 000 000	399 960,00	24 509,60	667 200,00	8/2023 sw
Hornická 6	5 117 000	330 480,00	12 017,63	255 160,00	9/2022 sw
Hornická 8	5 550 000	370 080,00	15 678,35	365 600,00	12/2022 sw
Hornická 10	6 041 000	402 720,00	17 438,06	411 400,00	12/2022 sw
Hornická 12	6 177 000	411 840,00	26 120,24	685 800,00	8/2023 sw
Polní 14	7 800 000	390 000,00	81 845,30	2 535 000,00	6/2028 sw
Polní 26 (2)	5 233 000	271 320,00	56 971,66	1 764 670,00	6/2028 sw
Frýdecká 42 (2)	2 370 000	178 080,00	7 619,29	178 620,00	12/2022 sw
Polní 24	5 748 000	287 400,00	60 313,69	1 868 100,00	6/2028 sw
Hrabinská 46	8 000 000	570 960,00	37 587,04	998 480,00	9/2023 sw
Kysucká 1	5 703 000	285 120,00	61 979,21	1 925 160,00	9/2028 sw
Svibická 4	5 805 000	290 280,00	63 064,78	1 958 790,00	9/2028 sw
Polní 22	5 739 000	298 080,00	64 777,74	2 012 040,00	9/2028 sw
Mládežnická 4	7 680 000	384 000,00	83 449,58	2 592 000,00	9/2028 sw
Mládežnická 6	7 075 000	353 760,00	76 871,98	2 387 680,00	9/2028 sw
Čáslavská 1	11 838 000	591 960,00	119 658,67	3 694 530,00	3/2028 sw
Polní 31	6 350 000	317 520,00	66 622,70	2 063 480,00	6/2028 sw
Polní 33	7 300 000	365 040,00	76 583,32	2 371 960,00	6/2028 sw
Okružní 2	20 049 000	1 002 480,00	212 854,08	6 599 060,00	7/2028 sw

dům <i>(řazeno dle termínu podpisu ÚS, má-li samospráva 2 úvěry, je uvedena 2x)</i>	celková výše čerpaného úvěr (aktivní ÚS)	2021		zůstatek úvěru – výše nesplacené jistiny, STAV k 31.12.2021	konečná splatnost úvěru*
		splacená jistina za rok	úrok za rok		
Polní 18	7 672 000	403 800,00	72 690,95	2 220 700,00	6/2027 sw
Dukelská 10,12	6 212 000	391 800,00	53 051,44	1 568 700,00	12/2025 sw
Kysucká 3	7 930 000	413 760,00	66 597,20	2 654 560,00	5/2028 sw
Kysucká 5	8 000 000	417 360,00	67 199,91	2 678 660,00	5/2028 sw
Čáslavská 2 (2)	10 900 000	714 000,00	73 921,35	3 017 920,00	3/2026 sw
Ostravská 66	8 069 000	516 000,00	46 673,23	1 932 200,00	9/2025 sw
Čáslavská 4 (2)	10 600 000	663 600,00	61 143,54	3 047 630,00	7/2026 sw
Mládežnická 5	8 700 000	453 840,00	73 090,91	2 913 540,00	5/2028 sw
Kysucká 2	5 140 850	318 600,00	19 303,77	717 305,62	3/2024 sw
Kysucká 4	8 497 616	443 400,00	71 357,41	2 844 266,00	5/2028 sw
Ostravská 56-64	21 600 000	1 452 000,00	101 409,47	3 887 030,00	8/2024 sw
Slezská 12	3 411 226	177 240,00	28 545,55	1 151 416,00	6/2028 sw
Hrabinská 43,45	3 200 000	180 000,00	30 197,60	1 034 850,00	9/2027 sw
Polní 34	6 913 000	356 040,00	70 003,39	2 373 490,00	8/2028 sw
Polní 32	6 300 000	415 200,00	48 357,30	1 660 480,00	12/2025 sw
Kysucká 11	8 102 183	426 480,00	146 493,12	2 771 183,00	6/2028
Ostravská 50	6 100 000	316 920,00	112 728,64	2 138 500,00	9/2028
Ostravská 52	6 100 000	316 920,00	112 728,63	2 138 500,00	9/2028
Ostravská 54	6 100 000	316 920,00	112 728,63	2 138 500,00	9/2028
Kopernikova 19	8 600 000	458 640,00	152 013,90	2 867 000,00	3/2028
Kysucká 7	6 300 000	331 560,00	113 941,87	2 155 500,00	6/2028
U mlékárny 7,8,9	7 733 198	405 240,00	139 234,36	2 633 928,00	6/2028
Okružní 24	6 324 139	362 520,00	108 171,70	2 658 673,02	4/2029 sw
Kysucká 12	16 000 000	916 680,00	96 990,01	2 066 900,00	7/2024 sw
Střelníční 9	2 845 283	195 600,00	12 485,72	420 683,00	2/2024
Polní 28	5 620 000	336 000,00	58 556,78	1 852 044,44	6/2027 sw
Okružní 16	16 875 000	960 000,00	249 828,71	7 779 079,18	1/2030 sw
U mlékárny 5,6	4 858 204	328 800,00	10 967,99	326 179,59	12/2022 sw
Slezská 2	1 027 999	63 000,00	9 558,75	387 183,72	2/2028 sw
Kysucká 6	2 310 324	178 920,00	23 097,91	804 413,69	6/2026 sw
Čáslavská 4	2 787 930	134 757,93	64 638,39	1 827 756,59	12/2032
Hornická 21	8 000 000	299 200,00	54 778,80	7 700 800,00	7/2030 sw
celkem		35 018 837,93	4 991 137,59	149 206 918,85	

*stav aktual. k 4/2022, sw = úvěry s úrokovým zajištěním (SWAP)

V souvislosti s revitalizačními pracemi bylo v průběhu doby čerpáno úvěrů pro družstevní domy celkem **725 864 999 Kč**. V tabulce jsou uvedeny již jen aktivní úvěry za družstevní domy (k 31. 12. 2021 zůstává aktivních 78 úvěr. smluv), tedy ty, u kterých stále probíhají splátky. Po několika letech pauzy byla v 9/2021 uzavřena úvěrová smlouva pro dům Hornická 21 na částku 8 milionů Kč. K 31. 12. 2021 z úvěrů čerpaných k tomuto datu zbývalo družstvu splatit **149 206 918,85 Kč** jistiny (k 31. 12. 2020 to bylo **176 225 756,78 Kč** ještě bez úvěru pro dům Hornická 21). Za r. 2021 družstvo splatilo jistinu ve výši **35 019 tis. Kč**, úroky za dané období dosáhly výše cca **4 991 tis. Kč**. Většina úvěrů byla provázána na dotační program PANEL (později NOVÝ PANEL) a celkové příspěvky na úroky z programu v roce 2021 činily cca **8 503 tis. Kč** (8 985 tis. Kč v roce 2020). V souvislosti s úvěrem pro dům Hornická 21 je nově v evidenci jedna blankosměnka, ostatní dosud aktivní úvěry nejsou jištěny blankosměnkami.

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. S ohledem na aktuální vývoj (rostoucí úrokové sazby od konce roku 2021 jako intervence ČNB proti inflaci) však nelze tento trend již očekávat u úvěrů, u kterých ještě neproběhla refixace. Již od roku 2013 je využíván úrokový SWAP (úrokové zajištění, pevná sazba, měsíční/čtvrtletní lineární splácení).

5. Zpráva právního úseku za rok 2021

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
31.12.2010	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
31.12.2020	14 733 281,08	583 696,16	178	3 279,19
31.12.2021	14 813 250,50	595 795,84	390	1 527,68

Struktura dluhů k 31. 12. 2021

Dluhy po lhůtě splatnosti	Celková výše dluhů v Kč v dané kategorii
Do 30 dnů	329 833,00
Od 31–90 dnů	110 635,00
Nad 91 dnů	155 327,84

Počet dlužníků s dluhy nad 30 dnů: 325 (toto navýšení počtu dlužníků ze 132 k 31. 12. 2020 souvisí s určitým laxním přístupem některých nájemců v okamžiku změny předpisu nájemného, kdy závčas neprovedou úpravy bankovních příkazů a rozdílovými částkami začnou tvořit dluhy na nájemném, které se pak pohybují v řádu desítek až stovek korun).

Dluhy nad 20 000 Kč a postupy v jejich řešení

město/Svibice	Dluh Kč	Řešení dluhu (DP – družstevní podíl)
Svibice	34 878,00	dědictví – převod DP – uhrazeno
město	33 960,00	upomínky, předžalobní výzva, výstraha před vyloučením, převod DP – uhrazeno
Svibice	48 739,00	upomínky, předžalobní výzva, výstraha před vyloučením, pl. r. – v řízení
Svibice	32 013,00	upomínky, předžalobní výzva, výstraha před vyloučením, Dohoda o uznání dluhu – splácí
Svibice	37 793,00	upomínky, předžalobní výzva, převod DP – uhrazeno
Svibice	90 394,00	upomínky, předžalobní výzva, výstraha před vyloučením, pl. r., žaloba o vyklizení – v řízení
Svibice	31 377,00	upomínky, předžalobní výzva, výstraha před vyloučením – uhrazeno
město	22 311,00	upomínky, předžalobní výzva – uhrazeno
město	20 841,00	dědictví – převod DP – uhrazeno
město	36 188,00	dědictví – v řízení
město	20 479,00	upomínky, předžalobní výzva

Na nákladech řízení a úrocích z prodlení byla naúčtována v průběhu roku 2021 nájemcům částka ve výši 52 433,00 Kč. Bylo vystaveno celkem 284 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 2021 schváleno představenstvem 6 výstrah před vyloučením z družstva. Po převzetí výstrahy zaplatili celkem 3 členové-nájemci.

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

Představenstvem byla schválena 2 vyloučení člena-nájemce z družstva z důvodu opakovaného porušování členských povinností vyplývajících z nájmu.

Počet uzavřených dohod o uznání dluhu (o splátkách) v roce 2021

Období	Počet dohod
Rok 2021	1

V průběhu roku 2021 nebyla splacena žádná z uzavřených dohod o uznání dluhu, splácení pokračuje v roce 2022. Dohody se uzavírají na splátky dluhu na úhradách předpisu nájemného a záloh na služby. Splátky jsou každý měsíc sledovány, při případném porušení dohody je nájemce vyrozuměn o porušení dohody výzvou, ve které je 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 5 případů.

Přehled soudních sporů podaných u soudu před rokem 2021 – ukončených v 2021 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
Svibice	exekuce, srážky z důchodu – v řízení
Svibice	žaloba o vyklizení

Přehled soudních sporů zahájených v roce 2021 – ukončených v 2021 či dále pokračujících v řízení

město/Svibice	Řešení (pl. r. – platební rozkaz; DP – družstevní podíl)
Svibice	pl. r. – v řízení
Svibice	žaloba o vyklizení

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 2021	Počet
Veškeré případy řešené soudně	7
Platební rozkazy (vymáhání dlužné částky v celkové výši 32 712,00 Kč)	1
Žaloby o vyklizení	2
Rozhodnutí o výkonu vyklizení	0
z toho realizovaná vystěhovávání	0
Zabavení věcí movitých (vymáhání dlužné částky v celkové výši 0)	0
Ostatní (exekuce – srážky z důchodu, ze mzdy; odvol. proti vyloučení, vyklizení)	4

Při převodech družstevního podílu došlo k úhradě celkem 118 592,00 Kč dlužného nájemného a neuhrazených služeb, a to ve 4 případech. V roce 2021 byl počet dluhů řešených tímto způsobem vyšší oproti roku 2020.

Celková částka dlužného nájemného k 31. 12. 2021 se zvýšila oproti roku 2020 o 12 099,68 Kč, celkové pohledávky z titulu dlužného nájemného k uvedenému datu činí 595 795,84 Kč, zvýšil se rovněž celkový počet dlužníků, a to o 212 osob (viz 1. tabulka této kapitoly).

V roce 2021 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 i přes nepatrný nárůst v roce 2021 se celková výše dluhů z dlouhodobého pohledu neustále snižuje, popřípadě stagnuje, není tím však sníženo riziko související s exekucemi na družstevní podíl, dražbami bytů dlužníků exekutorem, odmítnutými dědictvími (či dědictvími bez dědiců) a zejména vyhlášenými insolwencemi (pozn. soudem povolené oddlužení) – jako je riziko neuhrazení plné výše dlužného/ušlého nájemného, ale nutno dodat, že byl v posledních letech počet těchto případů bez výrazných výkyvů a nedocházelo k dramatickým meziročním nárůstům.

6. Zpráva bytového úseku za rok 2021 včetně informace o pronajímání nebytových prostor

6.1. Informace bytového úseku

Stavební bytové družstvo Těšíňan v průběhu roku 2021 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 po převedení níže zmíněné jednotky do vlastnictví k 31. 12. 2021 celkem 3525 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 2021 byla převedena jedna jednotka do vlastnictví člena družstva.

Za období roku 2021 bylo uskutečněno celkem 199 převodů družstevního podílu, z tohoto počtu 158 na cizí osobu a 41 převodů družstevního podílu na přímého rodinného příslušníka. V průběhu roku 2021 bylo schváleno družstvem 132 dohod o přenechání družstevního bytu nebo jeho části do podnájmu. Ke konci roku družstvo evidovalo celkem 377 trvajících podnájmů.

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

V roce 2021 nebyla provedena žádná 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. 2021 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 2 nečlenové, kterým zaniklo členství z důvodu postižení družstevního podílu exekucí, 2 nečlenové, kterým zaniklo členství z důvodu vyloučení 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 roce 2021 nebyla představenstvem družstva projednávána žádná žádost o přidělení uvolněných bytů po vyloučení člena, neexistoval žádný uvolněný byt, o kterém by mohlo být rozhodováno.

Na základě ukončených dědických řízení vzalo představenstvo družstva na vědomí 53 přechodů družstevního podílu s právem nájmu na dědice a 9 případů změny členství z důvodu majetkového vypořádání po rozvodu manželství či na základě úpravy rozsahu společného jmění manželů.

V průběhu roku 2021 bylo družstvem poskytnuto 118 součinností exekutorským úřadům na stávající členy družstva i na ty, kteří v našich družstevních bytech již v 2021 nebydleli a nebyli členy, nebo i na ty, kteří nikdy členy našeho družstva nebyli. V roce 2021 byly družstvu exekutorskými úřady doručeny 4 exekuční příkazy, ve 2 případech se jedná o provedení exekuce postižením jiných majetkových práv – prodejem družstevního podílu v dražbě, ve dvou případech se jednalo o exekuční příkazy k provedení exekuce příkázáním jiné peněžité pohledávky.

Ke konci roku 2021 bylo vedeno v evidenci 13 insolvenčních řízení.

6.2. Pronájem nebytových prostor

Prostory sloužící podnikání (PSP)

K 31. 12. 2021 bylo v SBD Těšíňan pronajato celkem 8 PSP. V průběhu roku 2021 byla u dvou volných nebytových prostor provedena změna účelu užívání zpět na společné prostory. Nájemné pro PSP v roce 2021 zůstalo s ohledem na přetrvávající pandemii COVID–19 na úrovni stanovené od 1. 4. 2018, tj. 890 Kč/m²/rok (prodejny, kanceláře) a 810 Kč/m²/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. 2021 upraveny výše nájmu o 3,2 %.

V průběhu roku 2021 byly sjednány 2 smlouvy o nájmu části nemovitosti. K 31. 12. 2021 zůstávalo v platnosti celkem 16 smluv o nájmu NP pronajatých za účelem provozování základnové stanice radiotelefonní sítě nebo telekomunikačního zařízení, dalších celkem 15 smluv bylo sjednáno pro jednotlivá společenství vlastníků (z toho 1 nově v roce 2021). Nadále byly účinné i Rámcové smlouvy o nájmu části nebytových prostorů uzavřené se společnostmi SilesNet s.r.o., TechCom s.r.o., CoProSys NeTron, s. r.o., T-Mobile Czech Republic a.s. a Vodafone Czech Republic a.s.

Podnikání v bytech SBD Těšíňan

V roce 2021 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 2 nové a 5 opakovaných souhlasů s umístěním sídla společnosti nebo spolku v bytě na dobu určitou (souhlas opravňuje pouze k přijímání korespondence společnosti, nikoliv k fyzickému podnikání v bytě). Byly skončeny 3 souhlasy.

K 31. 12. 2021 bylo evidováno celkem 26 platných souhlasů s umístěním sídla společnosti a 4 souhlasy s umístěním sídla spolku v bytech SBD Těšíňan.

7. Zpráva technického úseku za r. 2021

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 společnost 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 2021.

Z pohledu investic byl rok 2021 opět rokem, ve kterém byly realizovány investiční akce (mimo níže uvedené) jen menšího rozsahu a ne masově (např.: instalace výtahu, instalace kamerových systémů, rekonstrukce elektroinstalace / rozvodů vody / otopné soustavy, instalace elektronických přístupových/zvonkových systémů, rekonstrukce a zasklení lodžii, výměny dveří do bytů...). V souladu s koncepcí „výtahy“ bylo dokončeno odstraňování neshod a rizik z inspekčních zpráv. Byly prováděny výměny poměrových měřičů i vodoměrů.

Počet komplexně revitalizovaných domů se v porovnání s předchozím rokem stagnoval a ke konci roku 2021 bylo komplexně revitalizováno cca 91,8 % družstevních vchodů a několik dalších domů bylo revitalizováno částečně. To se změnilo po realizaci projektů z výzvy č. 78, IROP.

Již koncem roku 2017 se podařilo úspěšně podat žádosti o dotace v rámci dotačního programu **IROP, výzva č. 37 ENERGETICKÉ ÚSPORY V BYTOVÝCH DOMECH II**, opatření byla v roce 2019 dokončena/zkolaudována a byla zúčtována dotace, nyní 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).

V rámci dotačního programu **IROP, výzva č. 78 Energetické úspory v bytových domech III**, byly v listopadu 2020 úspěšně podány další 4 žádosti o dotace za zateplení. Jedná se o tyto projekty:

- **Zateplení fasády a střechy, rekonstrukce lodžii, modernizace otopné soustavy – bytový dům Slezská 484/5** (v realizaci, dotace 30 % ze způsobilých výdajů, tj. 6 932 415,00 Kč – očekávaná výše dotace), žadatelem je Společenství vlastníků pro dům Slezská ul. č. p. 484 v Českém Těšíně;
- **Zateplení fasády, modernizace otopné soustavy – bytový dům Slezská 1435/8, 1436/10** (realizace ukončena, dotace zúčtována v 2/2022, před vypořádáním mezi družstvem a vlastníky-FO; dotace 30 % ze způsobilých výdajů, tj. 926 536,02 Kč – skutečná výše dotace), žadatelem je Společenství vlastníků pro dům ul. Slezská, č. p. 1435, 1436 v Českém Těšíně;
- **Zateplení střechy – bytový dům Pražská 1377/1, 1378/3, 132/5** (ukončeno, zúčtováno; dotace 30 % ze způsobilých výdajů, tj. 611 704,03 Kč – skutečná výše dotace), žadatelem je Společenství vlastníků pro dům ul. Pražská, č. p. 1377, 1378, 132 v Českém Těšíně;
- **Zateplení fasády – bytový dům Slezská 1397/16, 1398/18, 1399/20, 1400/22** (před ukončením realizace a zúčtováním dotace; dotace 30 % ze způsobilých výdajů, tj. 4 027 940,40 Kč – očekávaná výše dotace), žadatelem je družstvo.

Výzva č. 78, jako poslední v řadě dotací IROP, byla již ukončena, samosprávám, které zatím nerealizovaly revitalizaci (zateplení), mají možnost žádat o dotace prostřednictvím dotačního

programu Nová zelená úsporám (dle odhadů a současných zjištění dosahuje dotace obvykle částky, která odpovídá 18–20 % ze způsobilých výdajů – v závislosti na komplexnosti realizovaných opatření, je to tedy o cca 10 % méně, než bylo možné získat v rámci programu IROP), nebo zateplení financovat bez dotační pomoci. Nutnost a potřebnost a přínosnost zateplení přitom každoročně potvrzují výsledky z vyúčtování nákladů na teplo na vytápění, ale i výskyt plísní v některých bytech (jako důsledek vad stavebních konstrukcí).

V souvislosti se zapojením družstva / společenství do programu IROP zajišťovali technici podklady pro „Hlášení o udržitelnosti projektu“ pro dané projekty.

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; ukončeno 12/2019, nyní běží 5leté období udržitelnosti).

V rámci stejného dotačního programu byla počátkem roku 2020 (rovněž úspěšně) podána žádost o dotaci pro projekt **vybudování nového výtahu v obytném domě Slezská 1391/12** vč. úpravy přístupového chodníku ke vchodu na bezbariérový (dotace 50 % ze způsobilých výdajů ve výši 646 022 Kč byla zúčtována ke konci roku 2020; dokončení projektu vč. zajištění všech revizí a povolení k provozu a uvedení výtahu do provozu proběhlo v 1. čtvrtletí roku 2021; ukončeno 9/2021, nyní běží 5leté období udržitelnosti).

V rámci dotačního programu MMR ČR **Bytové domy bez barier** byly v 9/2021 podány další 2 žádosti pro tyto projekty:

- **vybudování nových výtahů a bezbariérových vstupů v obytném domě Slezská 1435/8, 1436/10**, žadatelem je Společenství vlastníků pro dům ul. Slezská, č. p. 1435, 1436 v Českém Těšíně;
- **vybudování bezbariérového vstupu do domu Slezská 484/5**, žadatelem je Společenství vlastníků pro dům Slezská ul. č. p. 484 v Českém Těšíně.

Obě žádosti jsou v době zpracování roční zprávy v ministerském seznamu akcí doporučených k poskytnutí dotace, tedy před vydáním rozhodnutí.

Standardně 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 stavenišť a přejímky ukončených prací, prováděli pravidelné kontroly plnění smluv přímo na stavbách. To vše opět v rámci možností i přes značná omezení v době pandemie a režimu mimořádných opatření.

8. Rozbor pojištění majetku družstva za r. 2021

Majetek SBD Těšíňan byl v roce 2021 pojištěn u Kooperativy pojišťovny, a. s. Rámcovou pojistnou smlouvou č. 7720613510, kterou sjednal Svaz českých a moravských bytových družstev pro bytová družstva pro období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2024.

Rámcovou pojistnou smlouvou bylo sjednáno pojištění majetku SBD Těšíňan pro tyto případy:

- pojištění **věci (majetku) all risks (živelní pojištění)**,
- pojištění **odpovědnosti za újmu** (škody, za které SBD odpovídá v důsledku svého jednání nebo vztahu),
- pojištění pro případ **odcizení**,
vč. pojištění hasicích přístrojů a veškerého hasicího vybavení domu,
vč. pojištění odcizení věcí obyvatel domů, umístěných ve společných prostorech k tomu určených (kola, kočárky...),
- pojištění pro případ **vandalismu**,
- soubor opláštění budov (poškození fasády ptactvem),
- **pojištění skel** (všechna rizika),
- pojištění „**nepřímého úderu blesku**“,
- pojištění „**nákladů na náhradní ubytování** v souvislosti s živelnou událostí“,
- pojištění „**úniku vody – vodné, stočné**“,
- pojištění **desinfekčních a desinsekčních nákladů**,
- pojištění **potrubí a rozvodů**,
- pojištění **strojů a elektroniky**.

Srovnávací tabulka

	2019	2020	2021
pojistné po odečtení množstevní slevy	853 312 Kč	859 909 Kč	859 909 Kč
bonifikace	0 Kč	0 Kč	*
sleva za počet družstev	85 331 Kč	85 991 Kč	*
mimořádná bonifikace SČMBD	51 180 Kč	51 590 Kč	51 590 Kč
<i>počet pojistných událostí (PU)</i>			
- živelní pojištění	22	16	10
- odcizení, vandalismus	8	12	12
- pojištění skel	10	8	9
- odpovědnost	15	21	18
- stroje, elektronika, přepětí	1	3	7
- desinfekční a desinsekční náklady	15	30	19
- potrubí a rozvody	6	10	8
celkem PU	77	100	83
Kooperativa zaplatila SBD	1 492 065 Kč	1 243 870 Kč ¹⁾	617 348 Kč ²⁾
Kooperativa zaplatila poškozeným	115 716 Kč	181 124 Kč	226 552 Kč

* bude vyúčtováno v průběhu roku 2022

¹⁾ Do částky vyplaceného pojistného plnění za rok 2020 byla nově zahrnuta částka 377 680 Kč za pojistnou událost ze dne 25. 3. 2020 – havárie na solárním systému v domě U Mlékárny 5, 6. Šetření pojistné události bylo skončeno počátkem roku 2022.

²⁾ Největší pojistnou událostí v roce 2021 byl požár bytu na ul. Hrabinské 48 (SVJ), ke kterému došlo dne 16. 12. 2021. Ke dni 12. 4. 2022 bylo Kooperativou odsouhlaseno pojistné plnění ve výši 1 432 661 Kč. Šetření pojistné události ještě nebylo skončeno, budou uplatňovány další škody související s požárem.

Dvě škody v celkové výši 58 951 Kč byly uplatněny z odpovědnostních pojistek firem, které škodu způsobily. Tato částka není zahrnuta ve srovnávací tabulce.

9. Návrh usnesení SD o vypořádání HV za rok 2021

Shromáždění delegátů schvaluje:

- a) Roční účetní závěrku SBD Těšíňan za rok 2021 dle předložených výkazů (výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2021, rozvaha k 31. 12. 2021), současně schvaluje Zprávu o hospodaření a činnosti Stavebního bytového družstva Těšíňan za rok 2021.
- b) Aby zisky (po zdanění) / ztráty nebytových prostor byly zúčtovány do dlouhodobé zálohy jednotlivých samospráv podle výsledků hospodaření uvedených v příslušné tabulce RZ.
- c) Aby zisky z neutrálního střediska byly po zdanění převedeny do dlouhodobé zálohy dotčených samospráv (zdaňované nájemné od nečlenů).
- d) Aby zisky ze střediska bytového hospodářství byly po zdanění převedeny do dlouhodobé zálohy dotčených samospráv (zdaňované pojistné plnění).
- e) Aby ztráta střediska TKR k 31. 12. 2021 (-215 114,05 Kč) byla v částce 115 114,05 zúčtována do dlouhodobé zálohy střediska TKR, zbývající částka 100 000 Kč byla zúčtována do dlouhodobých záloh samospráv napojených na TKR.
- f) Aby ztráta střediska správa k 31. 12. 2021 (-277 617,94 Kč) byla v souladu s čl. 92 stanov kryta nedělitelným fondem; ustanovení čl. III odst. 1 písm. d) rámcových zásad pro odměňování volených funkcionářů (*krácení odměn*) nebude použito s ohledem na skutečnost, že rozpočet správy 2021 byl schválen se ztrátou -972 230,00 Kč, která nebyla překročena, tímto je schváleno v souladu s uvedenými zásadami vyplacení odměn členům představenstva a kontrolní komise.

Shromáždění delegátů bere na vědomí:

- a) 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.
- b) Zprávu nezávislého auditora pro členy družstva o ověření účetní závěrky za rok 2021.

Zpracovala: správa SBD Těšíňan

Předkládá: představenstvo