

Zpráva o hospodaření a činnosti Stavebního bytového družstva Těšíňan za rok 2022 (RZ)

Obsah:

1. Stručná charakteristika družstva
2. Komentář k vybraným položkám předpisů úhrad
3. Celkový hospodářský výsledek družstva
4. Hospodaření za rok 2022 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 2022
6. Zpráva bytového úseku za rok 2022 včetně informace o pronajímání nebytových prostor
 - 6.1. Informace bytového úseku
 - 6.2. Pronájem nebytových prostor
7. Zpráva technického úseku za rok 2022
8. Rozbor pojištění majetku družstva za rok 2022
9. Návrh usnesení SD o vypořádání HV za rok 2022

1. Stručná charakteristika družstva

SBD Těšíňan v roce 2022 zajišťovalo správu bytů a garáží pro své členy, nečleny, vlastníky.

V roce 2022 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 2022 se konalo 10 schůzí představenstva a 2 hlasování představenstva, která se v souladu s čl. 63 stanov uskutečnila korespondenčně – prostřednictvím e-mailu.

Představenstvo v roce 2022 pracovalo v počtu 7 členů v tomto složení:

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

Náhradníci: Mgr. Martin Petroš, MBA, p. Marián Kožlej.

Kontrolní komise v roce 2022 pracovala v počtu 7 členů v tomto složení:

- p. Jana Kaštylová – předseda,
- Mgr. Anna Palowská – místopředseda,
- p. Eva Molitorová – člen,
- Mgr. Věra Hošková – člen,
- Bc. Dagmar Dittrichová – člen,
- p. Zbigniew Franek – člen,
- p. Miroslav Rykala – člen.

Náhradníci: p. Eva Dubská, p. Martin Považan.

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) stanovenou 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 2022 byla výše průměrného příspěvku do DZ u družstevních bytů (stanoveného předpisem nájemného) 33,29 Kč/m²/měs., což je o cca 50 haléřů méně než v roce předchozím (r. 2021: 33,76 Kč/m²/měs.), snížení tohoto ukazatele souvisí se skutečností, že již některé samosprávy splatily úvěr a následně se dohodly na snížení příspěvku na tvorbu DZ, dá se předpokládat, že tato situace se bude v následujících letech opakovat častěji. Pro zajímavost – po vyloučení domů s existujícími SVJ-PO a vlastníků jednotlivců dosáhla tvorba DZ ve zbytku v roce 2022 výše 34,50 Kč/m²/měs., tedy o 0,10 Kč méně než v r. 2021. Vývoj této položky odpovídá předpokladům. Ani pro následující období není očekáván meziroční růst celkové tvorby DZ, předpokládá se naopak, jak již uvedeno, spíše mírný pokles; pro další období bude provedena revize tvorby DZ i s ohledem na celkový politickoekonomický 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, po letech covidové pandemie se stav pomalu navrácí do normálu.

Další významná položka předpisů nájemného – záloha na teplo – po letech stagnace zaznamenala podstatné změny (revize záloh k 7/2022) s ohledem na celosvětovou politickou a ekonomickou situaci a s tím souvisejícím nárůstem cen energií po vypuknutí válečného konfliktu na Ukrajině. Úspora energie na vytápění v souvislosti s revitalizacemi se pak v tomto kontextu ukázala jako velice významný faktor a z pohledu nájemců přináší přes to vše i nadále příznivější vývoj nákladů za tuto službu, více v kap. 4.2. Vysoké náklady za tuto službu je však třeba očekávat v následujících letech s ohledem na aktuální ceny plynu.

U třetí zásadní položky předpisů nájemného – teplé vody – stejně jako u tepla a ze stejných důvodů došlo k plošnému nárůstu záloh, individuálně tato služba poměrně hodně zatěžuje rodinné rozpočty. Cena teplé vody skokově narostla díky ceně tepla pro ohřev a ceně studené vody. V roce 2022 přišel m³ teplé vody na částku od 360 do 480 Kč (v roce 2021 to bylo stále ještě dlouhodobých 265 až 335 Kč), v průměru pak na cca 430 Kč (rok 2021: 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.

Pro obě uvedené služby se potvrdilo, že se již v cenách pro rok 2022 alespoň částečně projeví výše uvedený nárůst ceny plynu / elektrické energie. S ohledem na přetrvávající nepříznivý vývoj cen byla provedena další revize záloh na služby v jednotlivých domech, a to k 4/2023. Po letech bez plošných úprav (navyšování) to byl v mnohých případech poměrně dramatický nárůst záloh, což se dalo s ohledem na vývoj cen předpokládat.

Položka předpisů nájemného – studená voda – nebyla součástí plošné revize záloh k 7/2022, úpravy se realizovaly až k 4/2023, a to s ohledem na meziroční nárůst ceny o cca 24,3 %; fakturační cena za m³ studené vody (vodného a stočného) od dodavatele byla pro rok 2022 95,37 Kč/m³, pro rok 2021 to bylo 90,40 Kč/m³, pro rok 2023 platí cena 118,52 Kč/m³!

Poplatek na správu bytu (usnesení 83/12/2021 představenstva ze dne 29. 11. 2021):

- 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.

S ohledem na skutečný vývoj hospodaření správy (změny v bankovním sektoru – růst sazeb) představenstvo rozhodlo 24. 10. 2022 usnesením 60/9/2022 o **prominutí správního příspěvku za 2 měsíce, 460 Kč byt / 230 Kč garáž bude vypořádáno v rámci vyúčtování TS 2022.**

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 2022.

Hospodářský výsledek SBD Těšíňan za rok 2022

středisko	náklady	výnosy	hosp. výsledek
správa	13 210 423,10	13 666 313,86	455 890,76
neutrální středisko – nečlenové + úhrady nad ČP	27 000,00	286 818,00	259 818,00
bytové hospodářství	32 014 146,96	32 045 650,96	31 504,00
prádelny	124,00	496,00	372,00
nebytové prostory	50 511,00	985 604,26	935 093,26
tepelné hospodářství (kotelny SBD)	471 598,62	471 598,62	0,00
TKR (kabelová televize, KT)	1 478 019,42	1 130 914,39	-347 105,03
SBD Těšíňan celkem	47 251 823,10	48 587 396,09	1 335 572,99

Jak vyplývá z tabulky, celkově skončilo hospodaření družstva za rok 2022 ziskem **1 335 572,99 Kč** (v roce 2021 to bylo +1 354 214,52 Kč).

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

Středisko **správa** skončilo ziskem 455 890,76 Kč, podrobněji v kapitole 4 bod 4.1.

Zisk z „**neutrálního střediska**“ ve výši cca 260 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 2022 zisk (cca 31,5 tis. Kč), který představuje zdanitelné plnění z pojistných událostí (vyplaceného pojistného plnění) při nedodržení časové souvislosti.

Středisko „**prádelny**“ vykázalo v roce 2022 zisk ve výši pouhých 372 Kč, souvisí to se změnou návyků nájemců, kdy od využívání této individuální služby postupně zcela upouštějí, vše směřuje k tomu, že dojde ke zrušení i posledních prádelen a toto středisko bude v evidenci zrušeno.

Středisko „**nebytové prostory**“ vykázalo zisky, které budou proúčtovány dle návrhu vypořádání HV (kapitola 9).

Tepelné hospodářství vykázalo opět 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 2022 vykázalo ztrátu -347 105,03 Kč (v roce 2021 to byla ztráta -215 114,05 Kč); je zřejmé, že ztráta meziročně narůstá a vzniká kvůli stále se zvyšujícím 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. 2022 byl 1 000 554,17 (2021: 989 800,22 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. Nakonec až od 5/2023 dojde k navýšení poplatku za poskytování služeb kabelové televize pro cizí subjekty, a to na 130 Kč/měs. (z původních 75), i takové navýšení však řeší situaci s poplatky autorským svazům jen dočasně. Asociaci provozovatelů kabelových telekomunikačních sítí (APKT), které je družstvo členem, se sice podařilo vyjednat výhodnější ceny i 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 2022 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, i tato skutečnost však bude ovlivňovat výši celkových nákladů za tuto službu (TKR), na tom pak bude záviset i další vývoj TKR.

4. Hospodaření za rok 2022 po vybraných střediscích

4.1. Středisko správa

Hospodaření střediska správa – hospodářské výsledky let 2021–2022

	skut.21	skut.22
<i>nákladové účty</i>		
501 – spotřeba materiálu	291 670,92	765 824,18
502 – spotřeba energie	114 791,61	90 283,99
511 – opravy a údržba	61 147,61	57 698,12
512 – cestovné	0,00	3 925,00
513 – náklady na reprezentaci	7 668,00	7 904,00
518 – ostatní služby	1 263 311,57	1 459 560,54
521 – mzdové náklady	6 385 143,00	6 833 071,00
523 – odměny funkcionářů	472 810,00	490 718,00
524 – zákonné soc. pojištění	2 325 872,00	2 407 223,00
525 – ostatní soc. pojištění	26 617,00	28 485,00
527 – zákonné soc. náklady	168 630,00	197 208,00
528 – ostatní soc. náklady	84 000,00	112 000,00
531 – silniční daň	2 736,00	228,00
532 – daň z nemovitých věcí	1 564,00	1 905,00
538 – ostatní daně a poplatky	2 000,00	1 694,00
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	36 342,00
548 – ostatní provozní náklady	27 607,60	70 682,27
551 – odpisy	386 773,68	434 739,00
562 – úroky	0,00	0,00
568 – ostatní finanční náklady	207 994,00	210 932,00
582 – manka a škody	0,00	0,00
588 – ostatní mimoř. náklady	0,00	0,00
náklady celkem	11 830 336,99	13 210 423,10
<i>výnosové účty</i>		
602 – tržby z prodeje služeb	1 171 998,36	1 159 406,00
641 – tržby z prodeje NIM a HIM	0,00	0,00
642 – tržby z prodeje materiálu	826,45	0,00
644 – pokuty a penále	52 433,00	44 310,00
648 – ostatní provozní výnosy	2 547 148,78	1 779 006,59
662 – úroky	348 480,46	3 420 611,27
668 – ostatní finanční výnosy	0,00	0,00
688 – ostatní mim. výnosy	0,00	0,00
699 – vnitropodnikové výnosy	7 431 832,00	7 262 980,00
výnosy celkem	11 552 719,05	13 666 313,86
hospodářský výsledek	-277 617,94	455 890,76

V porovnání se skutečností za rok 2021 byly celkové výnosy v roce 2022 vyšší o cca 18,3 %, tj. o cca 2 114 tis. Kč, oproti schválenému rozpočtu pro rok 2022 byly vyšší ale jen o cca 43 tis. Kč, přičemž rozložení v některých výnosových účtech neodpovídalo původním předpokladům.

Na příznivý vývoj měl vliv zejména vývoj v bankovním sektoru (nárůst úrokových sazeb), což se promítlo na účtu 662 (rozpočet 1 320 tis., skutečnost cca 3 421 tis.).

Optimismus spojený s určitým oživením trhu s byty v roce 2021 se ukázal jako předčasný, klesl počet převodů družstevních podílů (DP) a dalších dispozic s byty, klesly tedy i výnosy z příslušných poplatků, tento stav souvisí s nepříznivou celosvětovou politickoeconomickou situací (vysoká inflace, všeobecný růst cen, obavy a nálada obyvatel ...). Tento trend přetrvává i v letošním roce. Vývoj výnosů z převodů družstevních podílů (účet 648) za posledních 5 let dokumentuje níže uvedená tabulka.

Výnosy účtu 644 byly ovlivněny výši dluhů na nájemném a službách, k 31. 12. 2022 jen 563 tis. Kč (v roce 2021 to bylo dokonce jen 266 tis. Kč) pohledávek nad 30 dnů po splatnosti, i přes určitý nárůst pohledávek to vypovídá o úspěšnosti právního úseku při vymáhání dlužných částek, ale na celkové výnosy to nemělo zásadní vliv. 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.

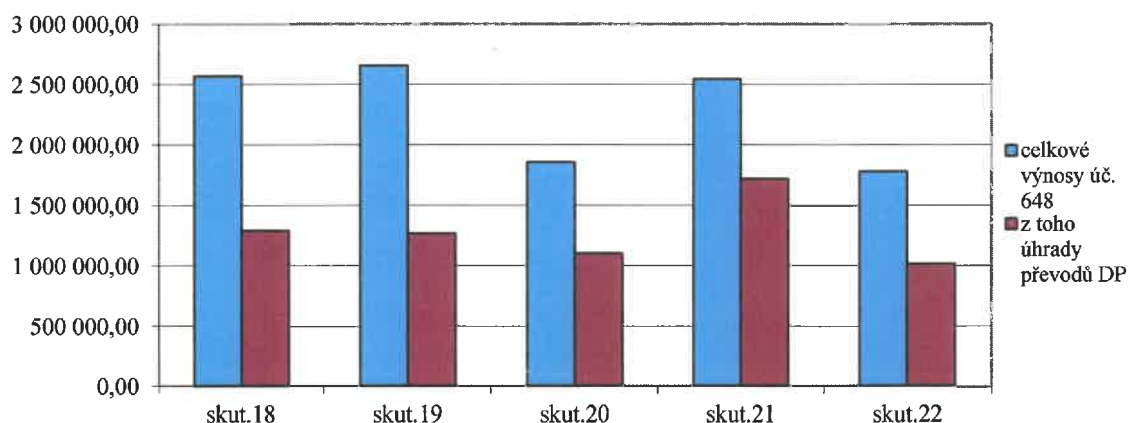
Poměr mezi výnosy ú. č. 644 a celkovými výnosy (2018–2022)

	skut.18	skut.19	skut.20	skut.21	skut.22
výnosy celkem	11 368 104,20	11 718 933,33	10 964 507,25	11 552 719,05	13 666 313,86
644 – pokuty a penále / úroky z prodlení	58 328,00	57 658,00	42 903,00	52 433,00	44 310,00
% podíl účtu 644 na celkových výnosech	0,51 %	0,49 %	0,39 %	0,45 %	0,32 %

Vývoj úhrad za převody DP a jejich podílů na výnosech účtu č. 648 (2018–2022)

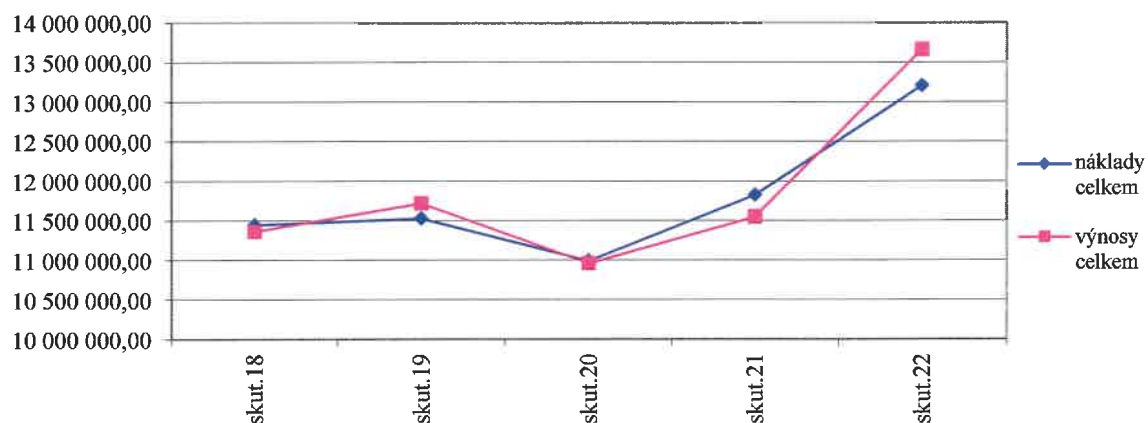
	skut.18	skut.19	skut.20	skut.21	skut.22
celkové výnosy úč. 648	2 570 684,05	2 657 004,76	1 857 754,86	2 547 148,78	1 779 006,59
z toho úhrady převodů DP	1 289 058,00	1 265 479,00	1 102 725,00	1 719 511,00	1 015 371,00
tj. v %	50,14 %	47,63 %	59,36 %	67,51 %	57,08 %

Vývoj úhrad za převody DP a jejich podílů na výnosech účtu č. 648 (2018–2022)



Následující graf ukazuje, jak se v letech 2018–2022 vyvíjely celkové náklady a výnosy správy.

Vývoj celkových nákladů a celkových (2018–2022)



Hospodaření střediska správa – rozpočet a skutečnost 2022

čís. účtu	název účtu	rozpočet 2022*	skutečnost 2022	poznámka – zdůvodnění
501	spotřeba materiálu	350 000,00	765 824,18	usn. př. 61/9/2022 – nad rámec schváleného rozpočtu a z úspor účtu: výměna kancelář. židlí, výměna monitorů, výměna tiskárny EÚ; usn. př. 87/12/2022E – dárkové poukázky pro funkcionáře družstva – VS (260 tis.) a dále ve smyslu úkolu př. 41/9/2022: výměna nouzových svítidel, výměna skartovaček
502	spotřeba energie	121 000,00	90 283,99	fakturováno v ceně dosud fixované (do konce 2022) + přínos úsporných opatření
511	opravy a údržba	130 000,00	57 698,12	
512	cestovné	5 000,00	3 925,00	
513	náklady na reprezentaci	60 000,00	7 904,00	1 SD (bez pohoštění)
518	ostatní služby	1 400 000,00	1 459 560,54	v tom 148 tis. – rozšíření licenci usn. př. 63/9/2022 – wam4; nové www str. – zatím nezrealizováno
521	mzdové náklady	7 078 000,00	6 833 071,00	
523	odměny funkcionářů	510 500,00	490 718,00	
524	zákonné soc. pojištění	2 580 090,00	2 407 223,00	odvíjí se od čerpání čerp. 521, 523
525	ostatní soc. pojištění	30 000,00	28 485,00	odvíjí se od čerpání čerp. 521, 523
527	zákonné soc. náklady	220 000,00	197 208,00	odvíjí se od čerpání dovolených v čase
528	ostatní soc. náklady	112 000,00	112 000,00	
531	silniční daň	3 000,00	228,00	v 1/2022 doplatek za 2021, daň zrušena
532	daň z nemovitých věcí	1 700,00	1 905,00	nepřesný odhad rozpočtu
538	ost. daně a poplatky	2 000,00	1 694,00	
545	ostatní pokuty a penále	0,00	0,00	
546	odpis pohledávek	0,00	36 342,00	usn. př. 78/10/2022 – odpis nedobytné pohledávky
548	ost. provozní náklady	35 000,00	70 682,27	usn. př. 54/8/2022 – průúčtování nerealiz. projektu z 10/2012 – vybudování zpevněné plochy, garáže a park. stání u správní budovy (38 tis. Kč); usn. př. 58/9/2022 – vrátka dotace v souvislosti s převodem bytu do vlastnictví – dodatečná žádost o změnu koeficientu – U Mlékárny 1,2 (2,7 tis. Kč); též usn. př. 62/9/2022
551	odpisy	320 000,00	434 739,00	usn. př. 63/9/2022 – přechod na wam4, eDomovník, evidence pošty – datové schránky (účetní odpis 121 tis.)
568	ost. finanční náklady	210 000,00	210 932,00	nepřesný odhad rozpočtu
	náklady celkem	13 168 290,00	13 210 423,10	
602	tržby z prodeje služeb	1 333 000,00	1 159 406,00	i tohoto účtu se dotýká storno příspěvku na správu 2x (listopad, prosinec) – usn. př. 60/9/2022
642	tržby z prod. materiálu	0,00	0,00	
644	pokuty a penále	55 000,00	44 310,00	souvisí s relativně nízkými dluhy (k 12/2022 563 tis. Kč pohledávek nad 30 dnů při 356 dlužnících)
648	ost. provozní výnosy	2 200 000,00	1 779 006,59	dle původního očekávání se mírně příznivější vývoj v PDP a určité oživení trhu z počátku roku zastavilo zhruba v polovině roku, pak došlo k významnému útlumu až stagnaci, která přetrvávala až do konce roku
662	úroky	1 320 000,00	3 420 611,27	převody volných prostředků na lépe úročené a spoř. účty – díky aktuál. vývoji v bankovním sektoru, kdy došlo k postupnému (nepředvídatelnému) navýšení úrokových sazeb (sazba ve 4.Q 2022 6,35 % a nadále přetrvává)
668	ostatní finanční výnosy	0,00	0,00	
699	vnitropodnikové výnosy (přísp. na správu bytů)	8 715 600,00	7 262 980,00	storno příspěvku na správu 2x (listopad, prosinec) – usn. př. 60/9/2022
	výnosy celkem	13 623 600,00	13 666 313,86	
	hospodářský výsledek	455 310,00	455 890,76	

* schváleno SD 24.5.2022, před případnými úpravami schvál. představenstvem v souladu s příslušnou směrnicí

Středisko správa skončilo v roce 2022 ziskem **+455 890,76 Kč** (v roce 2021 skončilo plánovanou ztrátou -277 617,94 Kč, přičemž v rozpočtu r. 2021 byla ztráta plánována až do výše -972 230,00 Kč).

Věcné členění nákladů účtu 518 je uvedeno v této tabulce:

	2022	2021 (pro porovnání)
poštovné, telefony	12,60 %	16,00 %
údržba a servis, upgrade WAM3	17,40 %	7,00 %
údržba PC a techniky	9,30 %	10,50 %
údržba software (ostatní)	3,20 %	4,90 %
údržba kopírovací techniky	5,90 %	8,70 %
služby BOZP, PO	5,50 %	5,70 %
služby v oblasti energetiky	13,70 %	9,50 %
právní pomoc	11,70 %	10,60 %
audit účetní závěrky	2,90 %	2,90 %
školení	1,30 %	1,10 %
svoz odpadu	1,50 %	1,50 %
vodné a stočné	0,70 %	1,30 %
internet, doména	0,60 %	1,00 %
úklid budovy správy	7,00 %	8,70 %
servis aut, garáže	1,10 %	0,90 %
revize (správní budova, spisovny)	0,50 %	1,10 %
údržba budovy/zahrady – keře, stromy, zahradní domek	1,50 %	0,10 %
inzerce, prezentace družstva	0,50 %	0,50 %
poplatky (exekuce, soudy, notář...)	0,70 %	0,00 %
ostatní (zejm. poplatky, nájmy, poukázky A, ověřování, posudky...)	2,20 %	7,90 %
	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; v části nákladů za „údržbu a servis, upgrade WAM3“ se promítá rozšíření IS v souvislosti s přechodem na WAM4.

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 6 833 071 Kč. Na správě SBD (včetně TÚ) v roce 2022 pracovalo v průměru 12 zaměstnanců a 3 funkcionáři (smlouvy o výkonu funkce). Průměrná hrubá mzda zaměstnanců technického úseku činila 37 918 Kč, zaměstnanců EaSÚ pak 34 384 Kč.

Na odměny funkcionářů SBD Těšíňan (vč. odměn funkcionářů KK) za období roku 2021 bylo v roce 2022 vyplaceno 490 718 Kč. Z této částky bylo 204 200 Kč vyplaceno pro členy kontrolní komise, pro funkcionáře představenstva a komisi bylo použito 286 518 Kč.

Další vybrané ukazatele

Stav nedělitelného fondu k 31. 12. 2022: **2 086 291,53 Kč** (stav k 31. 12. 2021: 2 363 909,47 Kč).

Stav běžných účtů (ČSOB a.s., UniCredit Bank) k 31. 12. 2022: **159 577 405,82 Kč** (stav k 31. 12. 2021: 146 299 984,67 Kč).

4.2. Středisko tepelného hospodářství včetně hospodaření s teplem

Celková a měrná spotřeba tepla v blocích SBD za rok 2022

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m ²	2020 spotřeba GJ	2021 spotřeba GJ	2022 spotřeba GJ	rozdíl 22-21 GJ	2022 měrná GJ/m ²	2022 spotřeba Kč	2022 měrná Kč/m ²
Okružní 16	72	2011	2010	2003	R 1997	3720,58	807,5	924,5	742,9	-181,6	0,1997	649290,14	174,51
Okružní 28	12	2006	2015	2006	R 09/98	1029,46	267,7	290,7	237,9	-52,8	0,2311	207923,17	201,97
Okružní 30	12	2006	2015	2006	R 09/98	1029,46	294,4	341,8	285,2	-56,6	0,2770	249263,09	242,13
Okružní 24	17	2009	2009	2009	2003?	1042,13	196,1	214,3	185,5	-28,8	0,1780	162125,89	155,57
Okružní 4	12	2014	2006	2005	R 12/03	1029,46	260,5	311	277	-34,0	0,2691	242096,34	235,17
Okružní 6	17	2014	2006	2005	R 12/03	1038,62	250,2	279	235,2	-43,8	0,2265	205563,39	197,92
Okružní 8	23	2007	2007	2007	R 10/04	1455,2	207,6	252,6	217,2	-35,4	0,1493	189831,50	130,45
Okružní 10	23	2007	2007	2007	R 09/00	1326,61	237,4	270,5	219,8	-50,7	0,1657	192103,88	144,81
Okružní 2	60	2008	2008	2008	2003?	3645,2	807,2	882,7	737,2	-145,5	0,2022	644308,38	176,76
Okružní 3	60	1998	2013	2007	R 10/97	3642,52	932,8	1038,4	928,2	-110,2	0,2548	811241,23	222,71
Okružní 5	60	1998	2008	2007	R 05/98	3554,92	855,2	993,2	883,4	-109,8	0,2485	772086,30	217,19
Okružní 7	17	2006	2000	2006	R 10/01	1086,66	265	296,3	256,1	-40,2	0,2357	223829,86	205,98
Okružní 9	17	2006	2000	2006	R 10/01	1086,66	240,2	258,4	228,7	-29,7	0,2105	199882,43	183,94
Polní 32	17	2008	2008	2008	R 04/03	1045,16	146,2	187,4	153,8	-33,6	0,1472	134420,28	128,61
Polní 34	17	2008	2008	2008	R 12/02	1045,16	156,4	177,5	149,2	-28,3	0,1428	130399,90	124,77
Polní 36	32	2007	2007	2007	R 06/98	2116,93	398,2	477,5	387,1	-90,4	0,1829	338323,08	159,82
Svibická 1	17	2007	2007	2007	R 10/02	1036,82	190,1	223,4	195,4	-28,0	0,1885	170778,43	164,71
Svibická 3	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	208,1	244,2	201,9	-42,3	0,1932	176459,39	168,83
Svibická 5	17	2007	2007	2007	R 09/02	1045,16	196,4	218,5	187,7	-30,8	0,1796	164048,67	156,96
Mládežnická 4	23	2008	2008	2008	R 09/02	1396,62	327,2	355,9	289,9	-66,0	0,2076	253370,86	181,42
Mládežnická 5	23	2008	2008	2008	R 09/02	1420,07	275	318,4	256,6	-61,8	0,1807	224266,86	157,93
Mládežnická 6	23	2008	2008	2008	R 03/02	1418,86	300,4	365,7	295,5	-70,2	0,2083	258265,23	182,02
Mládežnická 8	23	2007	2007	2007	R 09/98	1418,86	287	314,7	249,8	-64,9	0,1761	218323,70	153,87
Mládežnická 10	23	2007	2007	2007	R 09/98	1418,86	228	279,5	236,1	-43,4	0,1664	206349,98	145,43
Mládežnická 12	32	2006	2006	2006	R 11/02	2091,16	405,4	465,6	382,4	-83,2	0,1829	334215,31	159,82
Kysucká 1	17	2008	2005	2007	R 10/99	1036,82	186,7	229	183,7	-45,3	0,1772	160552,70	154,85
Kysucká 3	23	2008	2008	2008	R 10/99	1404,28	257,1	285,5	246	-39,5	0,1752	215002,52	153,11
Kysucká 5	23	2008	2008	2008	R 09/99	1404,28	276,5	316,7	240,8	-75,9	0,1715	210457,76	149,87
Kysucká 7	23	2008	2008	2005	R 09/99	1404,28	273,4	321,8	265,7	-56,1	0,1892	232220,21	165,37
Kysucká 9	23	2011	2011	2007	R 06/99	1404,28	254,5	289,2	211,7	-77,5	0,1508	185024,53	131,76
Kysucká 11	23	2008	2008	2008	R 09/99	1404,28	282,5	307,9	272,2	-35,7	0,1938	237901,17	169,41
Polní 20	17	2005	2012	2005	R 10/99	1045,16	210,1	239,1	206	-33,1	0,1971	180042,76	172,26
Polní 22	17	2008	2008	2007	R 06/99	1043,54	211,3	244,1	208,9	-35,2	0,2002	182577,35	174,96
Polní 24	17	2007	2013	2007	R 06/01	1045,16	209,1	230,9	183,1	-47,8	0,1752	160028,30	153,11
Polní 26	17	2007	2013	2004	R 03/98	1036,82	180,7	212,9	181,4	-31,5	0,1750	158542,51	152,91
Polní 28	17	2009	2009	2009	R 09/01	1045,16	184,5	211,4	173,2	-38,2	0,1657	151375,76	144,84
Polní 31	23	2007	2007	2007	R 12/02	1404,28	216,9	257,3	214,9	-42,4	0,1530	187821,31	133,75
Polní 33	23	2008	2008	2007	R 10/00	1404,28	254,1	288	226,1	-61,9	0,1610	197610,04	140,72
Polní 35	17	2007	2007	2007	R 10/00	1045,16	134,5	158,9	138	-20,9	0,1320	120611,17	115,40
Polní 37	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	164,7	191	147	-44,0	0,1406	128477,12	122,93
Polní 39	17	2007	2007	2007	R 10/01	1045,16	211,8	260,1	202,3	-57,8	0,1936	176808,99	169,17
Polní 41	17	2007	2007	2007	R 10/02	1045,16	218,5	239,6	183,8	-55,8	0,1759	160640,10	153,70
Polní 43	17	2007	2007	2007	R 11/02	1045,16	181,6	210,2	182,8	-27,4	0,1749	159766,10	152,86
Polní 45	32	2012	2011	2004	R 10/02	2091,16	400	463,9	389,5	-74,4	0,1863	340420,66	162,79
Polní 30	32	2007	2007	2007	R 2003	2111,9	471,1	535	431	-104,0	0,2041	376691,41	178,37
Svibická 4	17	2008	2008	2008	R 2003	1055,5	224,2	241,2	193,3	-47,9	0,1831	168943,04	160,06
Svibická 6	17	2007	2013	2006	R 2003	1055,5	293,2	305,8	251,3	-54,5	0,2381	219634,69	208,09

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m2	2020 spotřeba GJ	2021 spotřeba GJ	2022 spotřeba GJ	rozdíl 22-21 GJ	2022 měrná GJ/m2	2022 spotřeba Kč	2022 měrná Kč/m2
Kysucká 2	17	2008	2008	2008	R 06/98	1056,14	178,1	203,7	168,8	-34,9	0,1598	147530,19	139,69
Kysucká 4	23	2008	2008	2008	R 10/01	1415,26	222,4	266,1	219,1	-47,0	0,1548	191492,09	135,31
Kysucká 6	23	2011	2010	2005	R 10/01	1415,26	272,2	297,3	242,8	-54,5	0,1716	212205,74	149,94
Kysucká 13	32	2006	2013	2005	R 05/01	2152,28	436	499	408,1	-90,9	0,1896	356676,95	165,72
Čáslavská 1	32	2008	2008	2007	R 2008	2152,28	444,1	496,7	420,6	-76,1	0,1954	367601,88	170,80
Polní 14	23	2008	2008	2008	R 09/06	1418,22	223	260	223,2	-36,8	0,1574	195075,46	137,55
Polní 18	23	2008	2008	2008	2005	1394,92	301,2	330,5	268,6	-61,9	0,1926	234754,79	168,29
Kysucká 12	60	2009	2009	2009	R 09/99	3895,32	542	650,8	532,2	-118,6	0,1366	465139,61	119,41
Čáslavská 10	60	2007	2007	2007	W+R/00	3895,32	581,8	666,3	528,7	-137,6	0,1357	462080,63	118,62
Čáslavská 9	60	2007	2007	2007	R 10/02	3895,32	667,2	787,3	658,6	-128,7	0,1691	575612,45	147,77
Čáslavská 6	32	2007	2007	2007	R 09/01	2166,4	363,9	422,7	354,6	-68,1	0,1637	309918,27	143,06
Čáslavská 4	32	2008	2008	2005	R 08/00	2166,4	366,4	434	354,4	-79,6	0,1636	309743,47	142,98
Čáslavská 2	32	2008	2008	2004	R 11/00	2152,28	351	411,2	352,4	-58,8	0,1637	307995,49	143,10
Čáslavská 7	23	2006	2010	2006	R 09/99	1404,72	207,8	262,2	226,7	-35,5	0,1614	198134,44	141,05
Čáslavská 5	23	2006	2013	2005	R 05/01	1404,72	236,1	281,3	220,7	-60,6	0,1571	192890,48	137,32
Čáslavská 3	23	2006	2000	2004	R 03/98	1418,86	238,1	289	254,3	-34,7	0,1792	222256,67	156,64
Frýdecká 62,64	24	2006	2018		R 09/00	1226,6	328	366,2	326,6	-39,6	0,2663	285446,44	232,71
Frýdecká 56,58,60	36	2007	2006	2006	R 10/00	1870,28	476,4	561,7	452,3	-109,4	0,2418	395307,49	211,36
Frýdecká 50,52,54	36	2008	2006	2007	R 09/04	1840,08	471	565,5	479	-86,5	0,2603	418643,13	227,51
Frýdecká 42	15	2007	nadst.	2005	R 2005	755,78	150,7	170,1	150,1	-20,0	0,1986	131186,50	173,58
Frýdecká 38	15	2007	nadst.	2005	R 2005	757	215,1	264,3	213,1	-51,2	0,2815	186248,12	246,03
Ostravská 66	29	2008	2003	2008	R 09/03	1749,3	430,8	498	397,5	-100,5	0,2272	347412,62	198,60
Ost.56,58,60,62,64	90	2008	2006	2008	R 12/03	5193,36	1280,1	1439	1215,4	-223,6	0,2340	1062252,31	204,54
Koperník. 1,3,5,7,9	105	2007	1999	2007	R 1997	5650,37	1108,1	1328,9	1095,2	-233,7	0,1938	957198,23	169,40
Koperníkova 11,13	48	2007	1999	2006	R 1997	2809,82	608,1	675,8	549,6	-126,2	0,1956	480347,10	170,95
Koperníkova 19	29	2008	2008	2008	R 05/03	1749,3	362,9	418,7	346,9	-71,8	0,1983	303188,52	173,32
Koperníkova 21	29	2007	2007	2007	R 10/00	1749,3	414	475,3	393,1	-82,2	0,2247	343567,04	196,40
Koperníkova 15	29	2007	2007	2006	R 2003	1812,91	380,4	444,3	401	-43,3	0,2212	350471,59	193,32
Zelená 9,5,7	54	2011	2002	2011	R 12/04	3140,97	718,6	863,7	721,8	-141,9	0,2298	630848,87	200,85
Ostravská 50,52,54	54	2008	2008	2008	R 2003	3144,22	779,6	899,7	755,8	-143,9	0,2404	660564,67	210,09
Hornická 5	23	2007	2007	2007	R 2004	1465,04	295,3	336,6	280,4	-56,2	0,1914	245067,92	167,28
Hornická 7	23	2007	2007	2007	R 2004	1346,64	263,1	311,7	254,9	-56,8	0,1893	222781,07	165,43
Hornická 9	23	2007	2007	2007	R 2004	1465,02	301	344,8	286,9	-57,9	0,1958	250748,88	171,16
Ostravská 72,74,76	33	2007	2021	2007	R 06/02	2103,73	507,1	590,6	462,1	-128,5	0,2197	403872,63	191,98
Hornická 11	72	2000	2000	2006	R 11/98	3728,9	889,9	1042,1	837,3	-204,8	0,2245	731795,18	196,25
Hornická 15,17,19	33	2007	2019	2007	R 04/02	2103,73	449,4	518,9	433,5	-85,4	0,2061	378876,40	180,10
Hornická 4	23	2008	2008	2008	R 11/03	1466,11	301	347,9	290,2	-57,7	0,1979	253633,06	173,00
Hornická 6	23	2008	2008	2008	R 09/99	1347,54	225,1	268,1	231	-37,1	0,1714	201892,61	149,82
Hornická 8	23	2008	2008	2008	R 05/00	1466,17	272	306,5	241	-65,5	0,1644	210632,55	143,66
Hornická 10	23	2008	2008	2008	R 06/01	1466,17	285,4	333,4	263,1	-70,3	0,1794	229947,82	156,84
Hornická 12	23	2008	2008	2008	R 05/02	1466,17	292,5	321,8	305,4	-16,4	0,2083	266917,77	182,05
Hornická 21	72	2001	2001	skla 2001	2001	3728,9	953,4	1132,5	904,2	-228,3	0,2425	790265,37	211,93
Slezská 5	72	2022	2000	2006	R 11/99	3728,9	994	1140,9	925,8	-215,1	0,2483	809143,65	216,99
U Mlékárny 3, 4	24	2007	2007	2007	R 2007	1368,32	348	414,8	353,5	-61,3	0,2583	308956,88	225,79
U Mlékárny 2,1	24	2018	2007	2009	R 12/03	1402,24	341,9	376,4	317,5	-58,9	0,2264	277493,10	197,89
U Mlékárny 5, 6	24	2011	2011	2006	R 11/03	1249,36	330,5	378,5	317,3	-61,2	0,2540	277318,30	221,97
U Mlékárny 7,8,9	36	2008	2006	2008	R 11/02	2015,2	490,9	585,9	489,5	-96,4	0,2429	427820,06	212,30
Slezská 12	11	2008	2008	2008	R 9/2006	694,07	166,8	198,6	165,6	-33,0	0,2386	144733,41	208,53

ulice	počet bytů	zateplená fasáda	zatepl. střecha	výměna oken	regulace	vytápěná plocha m ²	2020 spotřeba GJ	2021 spotřeba GJ	2022 spotřeba GJ	rozdíl 22-21 GJ	2022 měrná GJ/m ²	2022 spotřeba Kč	2022 měrná Kč/m ²
Úvoz 1,3,5	36	2007	2007	2007	R 4/2005	2142,36	580,1	678,8	562,3	-116,5	0,2625	491446,83	229,40
Úvoz 7,9,11	36	2007	2007	2007	R 4/2005	2138,8	550,8	650	538,6	-111,4	0,2518	470733,17	220,09
Slezská 8,10	22	2021	2006	2008	R 09/98	1391,91	413,3	439,9	281,6	-158,3	0,2023	246116,71	176,82
Slezská 18,16	47	2022	2019	2007	R 09/96	3168,65	860,4	955	613,1	-341,9	0,1935	535845,72	169,11
Slezská 20,22	47	2022	2019	2007	R 09/96	3168,47	866	963,4	641,3	-322,1	0,2024	560492,35	176,90
Slezská 26,24	47	částečně	1994	24/2010	R 10/98	3168,47	841,7	963,6	809,2	-154,4	0,2554	707235,94	223,21
Slezská 28,30	47	částečně	2013		R 03/96	3168,59	760,3	910,9	762,5	-148,4	0,2406	666420,43	210,32
Slezská 34,32	47	2019	2014	2009	R 10/99	3148,91	536	638,5	532,6	-105,9	0,1691	465489,20	147,83
Slezská 36,38	47	2019	2014	2009	R 10/99	3148,91	568,1	649,9	543	-106,9	0,1724	474578,74	150,71
Slezská 40	24	2006	2007	2006	R 09/99	1615,28	350,2	423,6	339,7	-83,9	0,2103	296895,76	183,80
Slezská 9	12	2008		2008	R 05/00	737,24	152,1	182,3	141,3	-41,0	0,1917	123495,35	167,51
Slezská 11	12	2008		2008	R 05/00	684,24	125,9	148,2	115,6	-32,6	0,1689	101033,71	147,66
Slezská 13	12	2008		2008	R 05/00	737,08	151,5	179,8	162,2	-17,6	0,2201	141761,83	192,33
Úvoz 13,15,17	36	2016	2007	2006	R 10/99	2150,76	498,6	574,1	505,5	-68,6	0,2350	441803,97	205,42
Hrabinská 49	48	1998	2019	2007	R 02/95	2600,34	682,9	766,5	628,3	-138,2	0,2416	549130,43	211,18
Hrabinská 48	48	1998	2020	2007	R 1997	2585,76	647,7	737,4	616,3	-121,1	0,2383	538642,50	208,31
Hrabinská 47	48	2007	2006	2007	R 04/00	2614,92	576,9	646	531,1	-114,9	0,2031	464178,21	177,51
Hrabinská 46	48	2008	2005	2007	R 11/99	2585,76	594,5	688,8	587,4	-101,4	0,2272	513384,08	198,54
Smetanova 26,28	22			2007	R 10/98	1323,07	435,5	522,9	431	-91,9	0,3258	376691,41	284,71
Střelníční 9	10	2009	2009	2008	R2010	568,05	133,4	143,1	128,6	-14,5	0,2264	112395,63	197,86
Dukelská 10,12	16	2008	2008	2008	R 11/01	1383,6	200	251	202	-49,0	0,1460	118329,58	85,52
Pražská 1,3,5	35	2012	2020	2005	R 12/03	1748,51	328	379	339	-40,0	0,1939	198057,36	113,27
Celkem	3555					215254	45954	52993	43655	-9338	0.20	37997764	-

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 již jen E-RTN s dálkovým odečtem, jak ukládá legislativa.

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 2022 nižší oproti roku 2021 o 9338 GJ (tj. -17,62 %). Počet denostupňů byl v roce 2022 nižší oproti roku 2021 o 461 D°, což představuje „mírnější zimu“ o -13,35 % (v roce 2022: 2992 D° a v roce 2021: 3453 D°, pro průměrnou výpočtovou vnitřní teplotu 19 °C). Z uvedených hodnot vyplývá, že díky pokračujícím úsporným opatřením na některých domech, přesahuje procentuální snížení spotřeby tepla hodnotu procentuálního snížení počtu denostupňů. **Cena tepla v roce 2022 byla 873,99 Kč/GJ**, tedy vyšší o 58 % než v roce 2021 (553,30 Kč/GJ). Zvýšení ceny bylo způsobeno extrémním nárůstem ceny zemního plynu, přestože dodavatel tepla měl podstatnou část zemního plynu nakoupenou již v předchozích letech.

Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší měrnou spotřebou tepla u domů napojených na CZT je 0,1938 GJ/m² (Polní 35: 0,1320 GJ/m²; Smetanova 26, 28: 0,3258 GJ/m²), což představuje při stejné podlahové ploše bytu (např. 70 m²) vyšší roční náklady na vytápění o 169,38 Kč x 70 m² = 11 857 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	2022					
Denostupně	2931	3453	2992					
Koeficient	1,069	0,907	1,047					
Skutečná spotřeba (GJ)	45954**	52993**	43655**					
Přepočtená spotřeba (GJ)	49105**	48067**	45707**					
Úroveň (%)	52,6	51,5	49,0					
Cena tepla (Kč/GJ)	558,80	553,30	873,99					
Úspora (%)	47,4	48,5	51,0					
Úspora (GJ)	44239	45277	47637					
Úspora (Kč)	24 720 753	25 051 764	41 634 262					
Úspora celkem (Kč)	347 901 316	372 953 080	414 587 342					

* 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 51 %, resp. 47 637 GJ. Celkově lze od roku 2004 počítat s úsporou cca 414,587 mil. Kč vlivem provedených úsporných opatření.

Stav kotelen tepelného hospodářství ve vlastnictví SBD

SPOTŘEBA ZEM. PLYNU V KOTELNÁCH SBD [m ³ /rok]											
Kotelna	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Pražská	38450	40983	38851	38731	32399	31022	22655	20052	21385	22824	23311
Dukelská	23115	19954	16091	16227	14388	15441	11966	10075	10616	12175	12593
	2018	2019	2020	2021	2022						
Pražská	20612	19098	19938	21333	19035						
Dukelská	11903	11619	12077	13170	11831						

VÝROBA TEPLA V KOTELNÁCH SBD [GJ/rok]						
	2021			2022		
Kotelna	TV	UT	CELKEM	TV	UT	CELKEM
Pražská	209	379	588	203	339	542
Dukelská	144	251	395	143	202	345

Kotelna Pražská

Toto rekonstruované odběrné plynové zařízení, kde jsou instalovány 2 atmosférické kotle o celkovém výkonu 98 kW, dosáhlo celkové roční účinnosti výroby tepla 83,53 %. Zařízení je nyní v dobrém technickém stavu. Cena tepla v roce 2022 byla 584,24 Kč/GJ (v roce 2021 byla 454,28 Kč/GJ), v ceně za rok 2022 se promítla výměna měřičů.

Kotelna Dukelská

V tomto odběrném plynovém zařízení jsou provozovány 2 kondenzační kotle o celkovém výkonu 97 kW. I přes poměrně malou výrobu tepla dosáhlo toto OPZ celkové roční účinnosti 85,54 %. Na spotřebě tepla se výrazně projevuje vliv zateplení objektu provedeného v průběhu roku 2008, kdy měrná spotřeba tepla za rok 2022 opět patří mezi nejnižší ze všech domů. Cena tepla v roce 2022 byla 585,79 Kč/GJ (v roce 2021 byla 509,93 Kč/GJ), v ceně za rok 2022 se promítla výměna měřičů.

Cena tepla ve vlastních kotelnách byla výrazně nižší než cena tepla z CZT díky dlouhodobé fixaci ceny plynu.

Spotřeba teplé vody v domech ve správě SBD

V roce 2022 byla spotřeba tepla na přípravu teplé vody z CZT 27 819 GJ za 24 313 977 Kč včetně DPH. To představuje 39,2 % z celkové dodávky tepla (teplo na vytápění + teplo na přípravu teplé vody). Pro srovnání: v roce 2021 byla spotřeba tepla na přípravu teplé vody z CZT 29 235 GJ za 16 175 978 Kč včetně DPH, spotřeba tedy představovala 35,8 % z celkové dodávky tepla. V rámci úsporných opatření je vhodné provést tepelnou izolaci rozvodů teplé vody a cirkulace. V některých domech dochází k praskání polypropylenových rozvodů, které už mají 25 a více let, a proto je vhodné sloučit izolování potrubí s jejich výměnou.

Rok 2022 byl opět výjimečný zejména kvůli válce na Ukrajině, která mimo jiné nepříznivě ovlivnila ceny energií a zasáhla do mnoha oblastí života každého člověka. I když výše uvedené informace ohledně ceny tepla vyznívají ve srovnání s jinými dodavateli tepla 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 2023 budou i nadále značně ovlivněny ekonomickou a politickou situací na trhu s energiemi. Dochází k neúměrnému růstu těchto cen a je třeba počítat s celkově vyššími náklady za topnou sezónu 2023.

4.3. Středisko bytového hospodářství

Zúčtování zálohového nájemného

blok	adresa	celkové zálohové nájemné	náklady celkem	zůstatek zálohového nájemného	stav dlouhodobé zálohy k 31.12.22 (účetní)	poznámka
C	Smetanova 26,28	75 816,00	61 828,87	13 987,13	3 784 421,31	
D	Dukelská 10,12	66 944,00	66 515,48	428,52	2 833 069,94	
HB	Havlíčk. 7,9, Bezruč. 22	6 242,50	3 330,00	2 912,50		byty ve správě SVJ Havlíčková, Bezručova
A2	U mlékárny 1,2	94 522,00	95 866,30	-1 344,30	1 475 227,68	
A3	U mlékárny 5,6	82 356,00	81 175,98	1 180,02	703 058,72	
B2	U mlékárny 7,8,9	124 524,00	122 723,85	1 800,15	4 233 911,19	
F1	Frydecká 62,64	82 224,00	80 349,29	1 874,71	981 560,68	
F2	Frydecká 56,58,60	126 160,00	118 145,12	8 014,88	264 861,48	
H2	Slezská 16,18,20,22	329 480,00	316 507,35	12 972,65	1 626 782,12	
H3/24	Slezská 24	84 960,00	83 072,03	1 887,97	2 295 803,12	
H3/26	Slezská 26	85 732,00	84 953,73	778,27	2 407 577,80	
H3	Slezská 28,30	164 908,00	162 505,74	2 402,26	4 222 043,89	
H4	Slezská 32,34,38	249 556,00	248 691,78	864,22	1 744 984,39	
H4/36	Slezská 36	79 984,00	77 837,55	2 146,45	183 477,06	
H5	Úvoz 13,15,17	125 568,00	123 923,97	1 644,03	2 937 350,31	
H9	Hrabinská 47	163 392,00	162 542,20	849,80	3 341 525,09	
H10	Hrabinská 46	163 536,00	128 381,15	35 154,85	1 690 709,81	
O1	Ostravská 66	105 208,00	104 446,88	761,12	2 674 297,71	
O2	Ostravská 56,58,60,62,64	320 442,00	318 332,30	2 109,70	5 825 704,31	
O6/2	Koperníkova 11,13	165 684,00	163 506,97	2 177,03	4 606 133,44	
O9	Koperníkova 19	101 728,00	100 105,60	1 622,40	4 094 599,17	
O10	Koperníkova 21	103 580,00	102 313,74	1 266,26	921 469,95	
M02	Hornická 11	274 280,00	268 920,97	5 359,03	6 668 092,68	
M04	Hornická 15,17,19	122 064,00	122 895,84	-831,84	686 339,57	
M06/4	Hornická 4	80 524,00	79 334,60	1 189,40	1 030 426,99	
M06/6	Hornická 6	79 660,00	69 961,66	9 698,34	1 161 057,38	
M06/8	Hornická 8	80 356,00	79 565,61	790,39	1 108 244,78	
M06/10	Hornická 10	80 440,00	79 585,38	854,62	1 295 236,81	
M06/12	Hornická 12	83 116,00	82 784,53	331,47	223 049,82	
M12	Ostravská 72,74,76	131 326,00	140 534,08	-9 208,08	195 888,03	
M13	Slezská 9,11,13	137 980,00	136 009,97	1 970,03	4 413 612,78	
M14	Slezská 40	141 984,00	139 684,75	2 299,25	1 380 036,11	
S02	Okružní 28,30	156 000,00	155 370,71	629,29	800 595,76	
S06	Okružní 16	248 184,00	252 033,11	-3 849,11	5 576 977,63	
S07	Okružní 4,6	166 828,00	162 663,66	4 164,34	843 834,76	
S08/8	Okružní 8	77 508,00	78 043,59	-535,59	1 139 946,24	
S08/10	Okružní 10	79 960,00	78 186,17	1 773,83	245 695,22	
S11	Okružní 7,9,	135 488,00	134 910,95	577,05	1 856 711,39	
S12	Okružní 5	206 386,00	205 096,18	1 289,82	6 065 239,25	
S13	Okružní 3	209 664,00	172 024,24	37 639,76	7 995 832,05	
S16A	Mládežnická 5	79 960,00	78 239,46	1 720,54	3 040 950,07	
S17	Polní 36	196 156,00	178 202,38	17 953,62	1 084 977,22	
S18B/4	Mládežnická 4	79 987,00	78 270,30	1 716,70	1 079 897,64	
S18B/6	Mládežnická 6	80 152,00	86 564,87	-6 412,87	1 286 846,80	
S18C/8	Mládežnická 8	80 140,00	77 843,99	2 296,01	1 088 142,33	
S18C/10	Mládežnická 10	80 140,00	79 342,15	797,85	1 179 280,05	
S19	Mládežnická 12	112 588,00	112 093,83	494,17	1 779 953,33	
S20A/34	Polní 34	62 428,00	61 074,65	1 353,35	2 368 379,71	
S20B/1	Svibická 1	59 212,00	58 051,43	1 160,57	689 625,59	

blok	adresa	celkové zálohové nájemné	náklady celkem	zůstatek zálohového nájemného	stav dlouhodobé zálohy k 31.12.22 (účetní)	poznámka
S20B/3	Svibická 3	59 284,00	51 938,87	7 345,13	1 012 905,70	
S20B/5	Svibická 5	59 140,00	58 606,46	533,54	418 089,88	
S22A	Polní 28	93 944,00	87 962,11	5 981,89	1 484 660,84	
S22B/24	Polní 24	96 304,00	93 740,50	2 563,50	564 098,53	
S22B/26	Polní 26	96 076,00	83 172,20	12 903,80	823 478,76	
S23A/41	Polní 41	62 752,00	62 178,38	573,62	576 506,07	
S23A/43	Polní 43	59 692,00	58 615,86	1 076,14	1 003 221,93	
S23A/45	Polní 45	112 672,00	112 121,21	550,79	1 423 979,99	
S23B/31	Polní 31	80 140,00	78 170,72	1 969,28	1 374 956,92	
S23B/33	Polní 33	80 140,00	78 185,52	1 954,48	707 606,75	
S23B/35	Polní 35	61 408,00	61 195,31	212,69	988 619,97	
S23B/37	Polní 37	59 368,00	60 164,34	-796,34	732 473,43	
S23B/39	Polní 39	59 368,00	61 184,84	-1 816,84	1 010 462,38	
S24	Kysucká 13	112 864,00	112 263,94	600,06	2 036 133,15	
S25A/2	Kysucká 2	54 918,00	54 213,29	704,71	1 542 326,72	
S25A/4	Kysucká 4	80 152,00	83 815,20	-3 663,20	2 448 488,59	
S25A/6	Kysucká 6	80 152,00	75 124,07	5 027,93	1 801 737,29	
S27/3	Čáslavská 3	102 232,00	101 744,49	487,51	-270 364,21	usn. 67/9/2021 max. do 9/2023 (rek. střechy)
S27/5	Čáslavská 5	80 140,00	78 980,56	1 159,44	1 148 156,14	
S27/7	Čáslavská 7	80 140,00	78 280,10	1 859,90	1 402 157,27	
S28	Kysucká 12	210 720,00	207 833,70	2 886,30	4 561 880,49	
S29	Čáslavská 2	124 396,00	123 772,10	623,90	4 380 793,94	
S30	Čáslavská 4	147 964,00	146 855,09	1 108,91	2 548 474,06	
S31	Čáslavská 6	116 776,00	116 132,07	643,93	828 197,08	
S33	Čáslavská 9	239 556,00	237 830,00	1 726,00	3 313 050,10	
S34	Čáslavská 10	211 032,00	211 554,56	-522,56	4 187 293,77	
S35A/20	Polní 20	59 488,00	58 604,16	883,84	1 871 377,15	
S35A/22	Polní 22	59 488,00	58 085,84	1 402,16	503 017,59	
S35B/1	Kysucká 1	59 212,00	65 022,89	-5 810,89	348 876,91	
S35B/3	Kysucká 3	79 864,00	79 625,35	238,65	3 154 294,01	
S35B/5	Kysucká 5	79 864,00	78 263,95	1 600,05	2 511 641,48	
S35C/7	Kysucká 7	82 816,00	82 386,17	429,83	2 925 437,55	
S35C/9	Kysucká 9	91 096,00	90 686,46	409,54	2 825 304,87	
S35C/11	Kysucká 11	80 056,00	63 061,15	16 994,85	3 998 436,88	
F5/38	Frýdecká 38	58 488,00	58 406,57	81,43	1 044 933,86	
F5/42	Frýdecká 42	51 276,00	50 004,31	1 271,69	1 041 815,86	
A1/3,4	U mlékárny 3,4	81 820,00	79 750,49	2 069,51	1 152 758,34	
H1/12	Slezská 12	38 812,00	30 584,30	8 227,70	676 643,60	Instal. výtahu – dotace; 79/11/2019 max 2,5 let od zúčt. dotace; 2/2021+2,5 => 8/2023 (k 31. 12. 2022 -85 tis.)
H6	Úvoz 1,3,5,7,9,11	251 748,00	247 782,51	3 965,49	680 504,03	
O3/50	Ostravská 50	64 988,00	63 969,97	1 018,03	2 083 603,76	
O3/52	Ostravská 52	66 126,00	71 065,61	-4 939,61	2 345 656,73	
O3/54	Ostravská 54	66 114,00	64 593,56	1 520,44	2 070 929,27	
O7	Koperníkova 15	101 740,00	100 344,52	1 395,48	1 457 774,58	
M01	Hornická 5,7,9	240 588,00	221 550,21	19 037,79	2 932 626,76	
M05	Hornická 21	246 052,00	241 565,26	4 486,74	1 408 602,72	
S01	Okružní 2	209 728,00	205 209,25	4 518,75	1 877 181,22	
S03	Okružní 24	59 944,00	59 053,26	890,74	1 361 988,14	
S25B	Čáslavská 1	112 876,00	111 366,12	1 509,88	5 220 612,63	
S21B/4	Svibická 4	59 416,00	58 059,13	1 356,87	243 011,43	
S21B/6	Svibická 6	58 936,00	57 968,30	967,70	323 649,77	
S25B/14	Polní 14	80 140,00	71 396,90	8 743,10	1 165 910,81	

blok	adresa	celkové zálohové nájemné	náklady celkem	zůstatek zálohového nájemného	stav dlouhodobé zálohy k 31.12.22 (účetní)	poznámka
S25B/18	Polní 18	79 960,00	78 894,31	1 065,69	2 006 470,64	
S21A	Polní 30	112 588,00	111 212,15	1 375,85	939 924,35	
K1	Komenského 14	24 108,00	25 293,01	-1 185,01	580 835,95	
Sl.2	Slezská 2	14 000,00	11 052,61	2 947,39	284 705,42	
Sl.4	Slezská 4	14 000,00	13 449,26	550,74	-57 856,44	72/10/2022 do max. do 12/2025 (nátěr střechy)
Hrab.43,45	Hrabinská 43,45	28 480,00	27 697,90	782,10	1 155 435,46	
Havl.8	Havlíčkova 8	42 180,00	33 216,97	8 963,03	638 071,50	
Střel.9	Střelníční 9	35 240,00	36 395,70	-1 155,70	575 227,97	DZ k dispoz. celkem:
		11 637 619,50	11 335 598,58	302 020,92	202 532 229,50	152 228 750,51

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 14 případech, tj. o 6 méně než v r. 2021. Průměrný záporný zůstatek činil tak cca -3 005 Kč (2021: -3 208 Kč), tj. na byt cca -112 Kč.

Do dlouhodobé zálohy nebyly zatím účtovány úroky z úvěrů (což je dáno pravidly dotačního programu) v celkové výši 50 303 478,99 Kč (r. 2021: 87 396 976,80 Kč).

Z tabulky uvedené v kap. 4.6. vyplývá, že čerpání dlouhodobé zálohy i v r. 2022 představovalo ve většině případů především splácení úvěrů. V případech zapojených do programu PANEL / NOVÝ PANEL, kde ještě nedošlo k zúčtování příspěvku na úroky, 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. Díky tomu, že v jednotlivých případech už došlo a dále bude docházet po uplynutí 15 let k ukončení výplaty příspěvku na úroky, byl/bude v těchto případech změněn způsob účtování a do dlouhodobé zálohy jsou/budou od okamžiku vypořádání příspěvku účtovány splátky jistiny vč. úroků a bankovních poplatků za úvěrový účet.

4.4. Středisko prádelny

Středisko vykázalo zisk +372 Kč, přitom v roce 2021 již nevykázalo žádné obraty, jak výše uvedeno. Jedná se o prádelnu v domě Střelniční 9. Pokud po odsouhlasení roční zprávy nebude písemně dohodnuto jinak, bude zisk prádelny převeden do dlouhodobé zálohy dané samosprávou.

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

blok	adresa	zisk	ztráta	pozn.
B3	Pražská 1,3,5	1 669,00		SVJ
F1	Frýdecká 62,64	935,20		
F2	Frýdecká 56,58,60	1 802,80		
F3	Frýdecká 50,52,54	1 402,80		
H1	Slezská 8,10	2 173,91		SVJ
H7	Hrabinská 49	30 639,17		SVJ
H8	Hrabinská 48	34 844,53		SVJ
H9	Hrabinská 47	45 333,60		
06/I	Kopernikova 1–9	5 733,43		SVJ
O14	Zelená 5,7,9	1 656,87		SVJ
M02	Hornická 11	26 730,00		
M06/8	Hornická 8	900,00		
M06/10	Hornická 10	1 200,00		
M06/12	Hornická 12	600,00		
M08	Slezská 5	23 743,50		SVJ
S02	Okružní 28,30	400,00		
S06	Okružní 16	58 818,00		
S08	Okružní 7,9	400,00		
S12	Okružní 5	18 344,00		
S16A	Mládežnická 5	400,00		
S18B/4	Mládežnická 4	1 698,00		
S20A/32	Polní 32	1 052,08		SVJ
S25A/2	Kysucká 2	550,61		
S28	Kysucká 12	47 200,00		
S29	Čáslavská 2	22 082,40		
S33	Čáslavská 9	75 180,40		
S34	Čáslavská 10	79 831,40		
S35B/5	Kysucká 5	400,00		
F5/38	Frýdecká 38	467,60		
F5/42	Frýdecká 42	467,60		
M05	Hornická 21	21 398,40		
S01	Okružní 2	3 967,00		
ST9	Střelniční 9	53 385,00		
SL2	Slezská 2	20 000,00		
vchody dotčené Vodafone Czech Republic a.s. (dle seznamu z příslušné smlouvy)		47 871,20		
a dále				
vchody dotčené smlouvou s SilesNet		141 619,00		
vchody dotčené smlouvou s Coprosys NeTron		103 372,80		
vchody dotčené smlouvou s T-Mobile Czech Republic a. s.		56 822,96		
vchody dotčené smlouvou s Telco Infrastructure, s.r.o.		0,00		jednoráz. úhrada
Hospodářský výsledek celkem:		935 093,26		

Zisk z nebytových prostor za r. 2022 byl celkem +935 093,26 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 2022**

adresa	poč. stav	tvorba	mim. tvorba	čerpání	kon. stav. (účetní)	DZ po započtení úroků	poznámka	
Smetanova 26,28	3 515 236,63	482 928,00	8 523,99	222 267,31	3 784 421,31	3 784 421,31		PD – zateplení fasády a stropu
Dukelská 10,12	2 645 686,57	667 776,00	48 094,82	528 487,45	2 833 069,94	1 236 161,69	spl.	V E-RTN
U mlékárny 1,2	1 101 932,16	486 348,00	7 662,58	120 715,06	1 475 227,68	1 475 227,68		
U mlékárny 5,6	234 043,94	528 520,00	326 429,96	385 935,18	703 058,72	703 058,72	spl. K12/22	opr. solárního systému pro ohřev TV
U mlékárny 7,8,9	3 893 558,12	803 364,00	3 768,63	466 779,56	4 233 911,19	2 202 675,53	spl.	PD – přístup, chodníky
Frýdecká 62,64	595 540,13	442 488,00	13 937,94	70 405,39	981 560,68	981 560,68		
Frýdecká 56,58,60	49 497,42	699 336,00	76 535,04	560 506,98	264 861,48	264 861,48	spl.	
Slezská 16,18,20,22	8 505 954,53	2 326 908,00	37 716,33	9 243 796,74	1 626 782,12	1 626 782,12		IROP zatepl. – zrealizováno, dotace zúčtována
Slezská 28,30	3 595 065,04	972 116,00	5 225,17	350 362,32	4 222 043,89	4 222 043,89		V E-RTN, PD – zateplení fasády + regulace
Slezská 32,34,38	286 074,74	1 686 792,00	28 180,42	256 062,77	1 744 984,39	1 744 984,39		izolace zdiva – štít, výměna dveří do sklep. pr., malování sklep. pr.
Úvoz 13,15,17	2 234 197,82	785 568,00	5 328,86	87 744,37	2 937 350,31	2 937 350,31		PD – instalace výtahů (dotace)
Hrabinská 47	4 139 528,55	989 004,00	45 896,27	1 832 903,73	3 341 525,09	3 341 525,09		PD – rek. vody a plynu + realizace rek. vč. výměny vodoměrů
Hrabinská 46	4 712 697,97	1 136 448,00	22 866,38	4 181 302,54	1 690 709,81	1 690 709,81	spl. K9/23	výměna dveří do bytů po požáru, instal. průchozího výtahu
Ostravská 66	2 561 265,26	766 784,00	14 292,69	668 044,24	2 674 297,71	942 212,69	spl.	úprava osvětlení spol. pr. LED
Ostravská 56–64	5 421 714,19	2 166 600,00	10 844,02	1 773 453,90	5 825 704,31	1 537 192,00	spl.	rek. řízení výtahu (64)
Koperníková 19	3 928 535,91	832 212,00	3 447,75	669 596,49	4 094 599,17	1 863 167,84	spl.	nátěr podlah a výměna dveří v suterénu
Koperníková 21	713 492,84	727 044,00	61 762,74	580 829,63	921 469,95	921 469,95	spl.	nátěr podlah ve sklep. pr.
Hornická 11	5 593 993,52	1 167 492,00	64 337,94	157 730,78	6 668 092,68	6 668 092,68		
Hornická 15,17,19	241 035,45	857 520,00	4 550,06	416 765,94	686 339,57	686 339,57		opr. zídek u sjezdů ke garážím
Ostravská 72,74,76	227 774,00	891 204,00	15 073,68	938 163,65	195 888,03	195 888,03	spl. K6/22	V E-RTN, rek. dešť. svodu
Slezská 9,11,13	3 797 771,06	968 400,00	10 484,54	363 042,82	4 413 612,78	4 413 612,78		V E-RTN, rek. zvonn. systému s čip PV
Slezská 40	771 636,03	662 568,00	7 308,20	61 476,12	1 380 036,11	1 380 036,11		
Okružní 28,30	-36 983,16	905 328,00	20 806,37	88 555,45	800 595,76	800 595,76		
Okružní 16	5 100 466,90	1 638 696,00	118 223,27	1 280 408,54	5 576 977,63	1 320 469,14	spl.	výměna těsnění zasklení lodžii, opr. střechy nad strojovnou
Okružní 4,6	1 466 555,23	757 740,00	76 950,55	1 457 411,02	843 834,76	843 834,76	spl.	vyzdění sklepů + rek. osvětlení
Okružní 7,9	1 115 437,69	798 360,00	14 281,98	71 368,28	1 856 711,39	1 856 711,39		
Okružní 5	5 092 941,17	1 190 904,00	44 803,52	263 409,44	6 065 239,25	6 065 239,25		rek. kamer. systému
Okružní 3	7 195 034,76	1 546 956,00	11 189,12	757 347,83	7 995 832,05	7 995 832,05		instal. nových výtahů – zahájení
Mládežnická 5	2 833 039,15	762 576,00	6 444,67	561 109,75	3 040 950,07	932 392,15	spl.	V E-RTN
Polní 36	1 483 228,05	866 736,00	28 641,33	1 293 628,16	1 084 977,22	1 084 977,22	spl. K3/23	
Mládežnická 12	1 037 102,60	882 504,00	6 841,45	146 494,72	1 779 953,33	1 779 953,33		V E-RTN
Polní 28	1 352 353,97	489 636,00	42 353,02	399 682,15	1 484 660,84	589 506,99	spl.	
Kysucká 13	1 434 416,91	949 284,00	8 581,90	356 149,66	2 036 133,15	2 036 133,15		výměna dveří v suterénu, výměna vchod. dveří ZV
Kysucká 12	4 345 409,19	1 641 168,00	49 015,61	1 473 712,31	4 561 880,49	4 092 983,57	spl.	výměna dveří v suterénu, výměna PVC – spol. pr.
Čáslavská 2	4 154 852,70	1 014 360,00	28 475,27	816 894,03	4 380 793,94	1 248 768,49	spl.	
Čáslavská 4	2 348 862,36	919 320,00	7 978,47	727 686,77	2 548 474,06	98 255,49	spl.	
Čáslavská 6	1 819 471,19	778 956,00	10 432,84	1 780 662,95	828 197,08	828 197,08	spl.	

adresa	poč. stav	tvorba	mim. tvorba	čerpání	kon. stav. (účetní)	DZ po započtení úroků	poznámka
Čáslavská 9	5 046 322,67	1 544 256,00	95 963,07	3 373 491,64	3 313 050,10	3 313 050,10	PD výměna zábradlí a zasklení lodžii + realizace, výměna dveří spol. pr., vymalování spol. pr. (komplet)
Čáslavská 10	3 011 784,60	1 882 080,00	74 270,75	780 841,58	4 187 293,77	4 187 293,77	spl. K6/22 výměna těsnění zasklení lodžii
Slezská 24	1 689 740,24	645 312,00	2 371,61	41 620,73	2 295 803,12	2 295 803,12	
Slezská 26	2 052 884,62	436 188,00	2 956,84	84 451,66	2 407 577,80	2 407 577,80	vymalování spol. pr.
Slezská 36	-339 442,26	557 316,00	2 340,47	36 737,15	183 477,06	183 477,06	
Koperníkova 11,13	3 569 766,41	1 132 692,00	8 890,17	105 215,14	4 606 133,44	4 606 133,44	
Hornická 4	1 951 289,07	609 108,00	7 933,27	1 537 903,35	1 030 426,99	1 030 426,99	spl. K8/23 V E-RTN, vymalování spol. pr.
Hornická 6	1 741 357,49	544 260,00	2 168,08	1 126 728,19	1 161 057,38	1 161 057,38	spl. K9/22 V E-RTN
Hornická 8	1 812 411,94	627 528,00	2 962,27	1 334 657,43	1 108 244,78	1 108 244,78	spl. K12/22
Hornická 10	2 414 612,66	698 856,00	5 711,72	1 823 943,57	1 295 236,81	1 295 236,81	spl. K12/22 V E-RTN, malování + nátěry spol. pr., výměna madel zábradlí, výměna dveří sklep. pr., výměna dešť. svodu
Hornická 12	1 134 825,21	626 796,00	3 340,10	1 541 911,49	223 049,82	223 049,82	spl. K8/23
Okružní 8	1 031 550,60	473 460,00	12 350,95	377 415,31	1 139 946,24	1 139 946,24	spl. K6/22
Okružní 10	503 216,86	536 952,00	6 238,35	800 711,99	245 695,22	245 695,22	spl. K9/23
Mládežnická 4	2 700 289,14	651 204,00	22 084,20	2 293 679,70	1 079 897,64	1 079 897,64	spl. V E-RTN
Mládežnická 6	2 680 483,71	658 164,00	7 184,12	2 058 985,03	1 286 846,80	1 286 846,80	spl.
Mládežnická 8	832 365,03	676 260,00	7 230,91	427 713,61	1 088 142,33	1 088 142,33	spl. K12/22
Mládežnická 10	988 274,00	676 260,00	6 592,27	491 846,22	1 179 280,05	1 179 280,05	spl. K6/22 PD – výměna otop. těles (A1)
Polní 34	2 272 609,70	523 224,00	6 312,05	433 766,04	2 368 379,71	490 248,05	spl. V E-RTN
Svibická 1	1 076 160,83	463 440,00	6 451,38	856 426,62	689 625,59	689 625,59	spl. PD – rek. vody
Svibická 3	1 340 925,59	464 520,00	7 013,16	799 553,05	1 012 905,70	1 012 905,70	spl.
Svibická 5	885 475,78	446 700,00	6 389,59	920 475,49	418 089,88	418 089,88	spl. V E-RTN, rek. zvonk. systému, PD – rek. schodiště
Polní 24	1 792 210,54	486 216,00	6 109,74	1 720 437,75	564 098,53	564 098,53	spl.
Polní 26	1 966 244,09	506 472,00	5 997,27	1 655 234,60	823 478,76	823 478,76	spl.
Polní 41	1 003 087,45	421 188,00	6 425,60	854 194,98	576 506,07	576 506,07	spl.
Polní 43	1 260 714,88	557 676,00	6 032,09	821 201,04	1 003 221,93	1 003 221,93	spl.
Polní 45	679 739,40	973 494,00	7 507,27	236 760,68	1 423 979,99	1 423 979,99	rek. kamer. systému, PD – výměna otop. těles (A1)
Polní 31	2 549 035,47	718 836,00	7 720,78	1 900 635,33	1 374 956,92	1 374 956,92	spl. V E-RTN
Polní 33	2 163 402,59	666 804,00	6 160,49	2 128 760,33	707 606,75	707 606,75	spl. výměna kabinových dveří výtahu
Polní 35	1 320 253,78	489 972,00	6 195,70	827 801,51	988 619,97	988 619,97	spl.
Polní 37	995 371,51	525 492,00	6 541,96	794 932,04	732 473,43	732 473,43	spl. rek. zvonk. systému s čipy PV + VZ
Polní 39	1 351 979,88	477 036,00	5 738,77	824 292,27	1 010 462,38	1 010 462,38	spl.
Kysucká 2	1 450 602,68	448 116,00	11 488,95	367 880,91	1 542 326,72	612 859,88	spl.
Kysucká 4	2 239 473,33	700 428,00	9 773,06	501 185,80	2 448 488,59	370 149,06	spl.
Kysucká 6	1 510 297,02	571 656,00	34 754,62	314 970,35	1 801 737,29	1 801 737,29	spl.
Čáslavská 3	140 991,14	600 924,00	20 035,74	1 032 315,09	-270 364,21	-270 364,21	usn. 67/9/2021 max. do 9/2023 – rek. střechy, rek. zvonk. systému s čipy PV, rek. schodiště PV + ZV (+výměna stříšky), výměna dveří v suterénu
Čáslavská 5	1 065 374,34	618 120,00	8 490,11	543 828,31	1 148 156,14	1 148 156,14	rek. schodiště ZV + výměna stříšky
Čáslavská 7	1 154 628,81	611 220,00	49 120,92	412 812,46	1 402 157,27	1 402 157,27	výměna PVC – spol. pr., vymalování spol. pr., výměna madel
Polní 20	1 525 693,91	382 836,00	6 353,26	43 506,02	1 871 377,15	1 871 377,15	
Polní 22	1 725 815,57	509 724,00	6 356,24	1 738 878,22	503 017,59	503 017,59	spl.
Kysucká 1	1 654 182,81	560 964,00	8 953,56	1 875 223,46	348 876,91	348 876,91	spl. výměna vchod. dveří PV + ZV

adresa	poč. stav	tvorba	mim. tvorba	čerpání	kon. stav. (účetní)	DZ po započtení úroků	poznámka
Kysucká 3	2 959 707,74	685 824,00	6 726,01	497 963,74	3 154 294,01	1 255 274,96	spl.
Kysucká 5	2 264 526,68	702 912,00	6 071,99	461 869,19	2 511 641,48	615 645,72	spl.
Kysucká 7	2 585 532,26	739 620,00	6 536,17	406 250,88	2 925 437,55	1 232 214,52	spl.
Kysucká 9	2 410 362,46	462 852,00	6 381,19	54 290,78	2 825 304,87	2 825 304,87	dílčí rek. PV + ZV (dlažba, omítky)
Kysucká 11	3 725 486,76	722 532,00	20 459,92	470 041,80	3 998 436,88	1 767 234,22	spl. rek. vstup. schodišť a přístup. chodníků PV + ZV
Frydecká 38	1 378 974,75	345 864,00	3 997,14	683 902,03	1 044 933,86	1 044 933,86	spl. K12/22
Frydecká 42	1 411 234,04	363 024,00	1 383,02	733 825,20	1 041 815,86	1 041 815,86	spl. K12/22 instal. kamer. systému
U mlékárny 3,4	1 217 254,18	632 664,00	30 198,04	727 357,88	1 152 758,34	1 152 758,34	spl.
Slezská 12	576 687,68	306 660,00	1 529,27	208 233,35	676 643,60	-85 183,96	spl. Instal. výtahu – dotace; 79/11/2019 max 2,5 let od zúčt. dotace; 2/2021+2,5 => 8/2023 (k 31. 12. 2022 -85 tis.)
Úvoz I–11	1 320 689,66	1 568 112,00	10 676,22	2 218 973,85	680 504,03	680 504,03	spl.
Ostravská 50	1 863 793,58	622 068,00	9 491,00	411 748,82	2 083 603,76	402 825,19	spl. nátěr vstup. dveří, malování spol. pr.
Ostravská 52	2 244 948,10	507 480,00	1 989,99	408 761,36	2 345 656,73	668 608,82	spl. PD – oprava balkonů vč. výměny zábradlí
Ostravská 54	1 972 545,61	503 676,00	7 990,49	413 282,83	2 070 929,27	402 664,21	spl. PD – oprava balkonů vč. výměny zábradlí
Kopernikova 15	1 202 357,28	790 128,00	67 624,00	602 334,70	1 457 774,58	1 457 774,58	spl.
Hornická 5,7,9	2 001 965,67	1 829 676,00	32 020,78	931 035,69	2 932 626,76	2 932 626,76	spl. K6/22 V E-RTN, úprava kamer. systému, seřízení oken
Hornická 21	1 275 214,48	1 336 494,00	354 691,35	1 557 797,11	1 408 602,72	1 408 602,72	spl.
Okružní 2	5 757 335,86	1 788 528,00	48 825,80	5 717 508,44	1 877 181,22	1 877 181,22	spl. výměna dveří do denní místnosti
Okružní 24	1 488 642,78	547 824,00	8 515,23	682 993,87	1 361 988,14	559 087,66	spl. V E-RTN, výměna vstup. dveří PV + ZV vč. schránek
Čáslavská 1	4 818 530,52	1 067 616,00	12 752,22	678 286,11	5 220 612,63	2 052 912,45	spl.
Svibická 4	2 263 427,96	502 536,00	5 868,02	2 528 820,55	243 011,43	243 011,43	spl. PD – výměna otop. těles (A1) + realizace, instal. okenních sítí
Svibická 6	231 603,37	463 896,00	75 227,20	447 076,80	323 649,77	323 649,77	spl.
Polní 14	2 789 206,47	623 232,00	13 599,28	2 260 126,94	1 165 910,81	1 165 910,81	spl.
Polní 18	2 254 059,86	766 536,00	9 263,30	1 023 388,52	2 006 470,64	327 628,41	spl. rek. a oprava schodiště PV + ZV, výměna stříšky
Polní 30	2 477 942,46	995 892,00	7 028,67	2 540 938,78	939 924,35	939 924,35	spl. zasklení lodžii, instal. sušáků
Komenského 14	550 931,66	113 268,00	994,31	84 358,02	580 835,95	580 835,95	spl. PD – oprava balkonů vč. výměny zábradlí
Slezská 2	252 564,78	96 096,00	36 336,90	100 292,26	284 705,42	284 705,42	spl.
Slezská 4	19 099,03	120 144,00	683,09	197 782,56	-57 856,44	-57 856,44	spl. 72/10/2022 do max. do 12/2025 – nátěr střechy
Hrabinská 43,45	1 090 895,14	262 320,00	30 845,92	228 625,60	1 155 435,46	243 876,75	spl.
Havlíčková 8	613 621,20	245 160,00	55 327,53	276 037,23	638 071,50	638 071,50	spl. vymalování sklep. pr.
Střelníční 9	471 615,61	286 308,00	41 827,88	224 523,52	575 227,97	417 581,98	spl.
celkem:	220 945 181,31	81 890 636,00	2 728 660,77	103 032 248,58	202 532 229,50	152 228 750,51	76

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. Kmm/rr = 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; V E-RTN = výměna/instalace elektronických poměrových měřičů na teplo **dálkově odečitatelných** (po životnosti baterií); 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 (řazeno dle termínu podpisu ÚS, má-li samospráva 2 úvěry, je uvedena 2x)	celková výše čerpaného úvěr (aktivní ÚS)	2022		zůstatek úvěru – výše nesplacené jistiny, STAV k 31.12.2022	konečná splatnost úvěru*
		splacená jistina za rok	úrok za rok		
Okružní 4,6	5 300 000	271 680,00	72761,62	817 280,00	12/2025 SW
Kopernikova 15	7 457 000	432 600,00	107 566,33	1 228 000,00	10/2025 SW
Kopernikova 21	7 000 000	357 000,00	85 519,86	996 642,00	10/2025 SW
Slezská 4	1 200 000	96 000,00	6 432,63	268 300,00	8/2025
Svibická 6	5 608 000	280 320,00	104 083,37	1 286 400,00	7/2027 SW
Čáslavská 6	10 980 000	571 200,00	55 660,12	1 711 700,00	12/2025 SW
Čáslavská 10	17 500 000	515 200,00	2 977,79	0,00	6/2022 SW
Mládežnická 10	6 434 000	225 620,00	1 624,42	0,00	6/2022 SW
Mládežnická 8	6 590 000	282 820,00	3 842,06	0,00	12/2022 SW
Okružní 8	6 190 000	203 350,00	1 440,56	0,00	6/2022 SW
Okružní 10	5 782 000	427 200,00	13 939,55	322 850,00	9/2023 SW
Ostravská 72,74,76	5 892 000	199 410,00	1 150,48	0,00	6/2022 SW
Úvoz 1–11	20 831 000	1 050 600,00	105 937,62	4 207 150,00	12/2026 SW
Polní 36	9 070 000	688 800,00	13 614,56	169 560,00	3/2023 SW
Hornická 5,7,9	14 435 000	500 940,00	2 914,00	0,00	6/2022 SW
Svibická 1	5 744 548	290 760,00	56 546,56	1 455 838,00	12/2027 SW
Svibická 3	5 759 213	288 000,00	58 606,05	1 511 213,00	3/2028 SW
Svibická 5	5 828 693	291 960,00	59 070,28	1 522 283,00	3/2028 SW
Polní 35	5 748 000	287 400,00	58 511,59	1 508 850,00	3/2028 SW
Polní 37	5 000 000	253 200,00	49 297,19	1 265 300,00	12/2027 SW
Polní 39	5 660 726	283 080,00	57 601,32	1 485 296,00	3/2028 SW
Polní 41	5 840 000	291 960,00	59 468,10	1 533 590,00	3/2028 SW
Polní 43	5 811 000	290 520,00	59 167,91	1 525 830,00	3/2028 SW
Polní 30	11 459 858	573 600,00	105 187,34	2 699 258,00	9/2027 SW
U Mlékárny 3,4,	6 172 534	344 400,00	40 828,38	1 006 534,00	12/2025 SW
Frýdecká 56,58,60	7 007 433	376 560,00	98 199,43	1 130 003,00	12/2025 SW
Frýdecká 38 (2)	2 268 000	176 560,00	2 649,09	0,00	12/2022 SW
Hornická 4	6 000 000	399 960,00	13 436,92	267 240,00	8/2023 SW
Hornická 6	5 117 000	255 160,00	2 994,39	0,00	9/2022 SW
Hornická 8	5 550 000	365 600,00	5 413,65	0,00	12/2022 SW
Hornická 10	6 041 000	411 400,00	6 269,09	0,00	12/2022 SW
Hornická 12	6 177 000	411 840,00	14 303,97	273 960,00	8/2023 SW
Polní 14	7 800 000	390 000,00	70 417,52	2 145 000,00	6/2028 SW
Polní 26 (2)	5 233 000	271 320,00	49 021,53	1 493 350,00	6/2028 SW
Frýdecká 42 (2)	2 370 000	178 620,00	2 680,18	0,00	12/2022 SW
Polní 24	5 748 000	287 400,00	51 892,31	1 580 700,00	6/2028 SW
Hrabinská 46	8 000 000	570 960,00	21 209,21	427 520,00	9/2023 SW
Kysucká 1	5 703 000	285 120,00	53 630,56	1 640 040,00	9/2028 SW
Svibická 4	5 805 000	290 280,00	54 564,90	1 668 510,00	9/2028 SW
Polní 22	5 739 000	298 080,00	56 049,52	1 713 960,00	9/2028 SW
Mládežnická 4	7 680 000	384 000,00	72 205,50	2 208 000,00	9/2028 SW
Mládežnická 6	7 075 000	353 760,00	66 513,33	2 033 920,00	9/2028 SW
Čáslavská 1	11 838 000	591 960,00	102 300,51	3 102 570,00	3/2028 SW
Polní 31	6 350 000	317 520,00	57 318,74	1 745 960,00	6/2028 SW
Polní 33	7 300 000	365 040,00	65 886,86	2 006 920,00	6/2028 SW
Okružní 2	20 049 000	1 002 480,00	183 486,25	5 596 580,00	7/2028 SW
Polní 18	7 672 000	403 800,00	60 825,68	1 816 900,00	6/2027 SW
Dukelská 10,12	6 212 000	391 800,00	41 490,84	1 176 900,00	12/2025 SW
Kysucká 3	7 930 000	413 760,00	57 183,51	2 240 800,00	5/2028 SW
Kysucká 5	8 000 000	417 360,00	57 704,35	2 261 300,00	5/2028 SW
Čáslavská 2 (2)	10 900 000	714 000,00	58 576,46	2 303 920,00	3/2026 SW
Ostravská 66	8 069 000	516 000,00	35 878,67	1 416 200,00	9/2025 SW

dům (řazeno dle termínu podpisu ÚS, má-li samospráva 2 úvěry, je uvedena 2x)	celková výše čerpaného úvěr (aktivní ÚS)	2022		zůstatek úvěru – výše nesplacené jistiny, STAV k 31.12.2022	konečná splatnost úvěru*
		splacená jistina za rok	úrok za rok		
Čáslavská 4 (2)	10 600 000	663 600,00	71 957,47	2 384 030,00	7/2026 sw
Mládežnická 5	8 700 000	453 840,00	62 765,43	2 459 700,00	5/2028 sw
Kysucká 2	5 140 850	318 600,00	12 419,01	398 705,62	3/2024 sw
Kysucká 4	8 497 616	443 400,00	61 269,29	2 400 866,00	5/2028 sw
Ostravská 56-64	21 600 000	1 452 000,00	70 069,50	2 435 030,00	8/2024 sw
Slezská 12	3 411 226	177 240,00	24 827,32	974 176,00	6/2028 sw
Hrabinská 43,45	3 200 000	180 000,00	25 467,62	854 850,00	9/2027 sw
Polní 34	6 913 000	356 040,00	60 459,24	2 017 450,00	8/2028 sw
Polní 32	6 300 000	415 200,00	37 808,72	1 245 280,00	12/2025 sw
Kysucká 11	8 102 183	426 480,00	126 032,30	2 344 703,00	6/2028
Ostravská 50	6 100 000	316 920,00	97 534,68	1 821 580,00	9/2028
Ostravská 52	6 100 000	316 920,00	97 534,69	1 821 580,00	9/2028
Ostravská 54	6 100 000	316 920,00	97 534,69	1 821 580,00	9/2028
Koperníková 19	8 600 000	458 640,00	129 994,97	2 408 360,00	3/2028
Kysucká 7	6 300 000	331 560,00	98 035,08	1 823 940,00	6/2028
U Mlékárny 7,8,9	7 733 198	405 240,00	119 792,64	2 228 688,00	6/2028
Okružní 24	6 324 139	362 520,00	94 699,95	2 296 153,02	4/2029 sw
Kysucká 12	16 000 000	916 680,00	62 439,89	1 150 220,00	7/2024 sw
Střelníční 9	2 845 283	195 600,00	7 864,44	225 083,00	2/2024
Polní 28	5 620 000	336 000,00	49 018,77	1 516 044,44	6/2027 sw
Okružní 16	16 875 000	960 000,00	221 533,52	6 819 079,18	1/2030 sw
U Mlékárny 5,6	4 858 204	326 179,59	11 766,72	0,00	12/2022 sw
Slezská 2	1 027 999	63 000,00	26 533,85	324 183,72	2/2028 sw
Kysucká 6	2 310 324	178 920,00	55 477,30	625 493,69	6/2026 sw
Čáslavská 4	2 787 930	139 411,78	59 984,54	1 688 344,81	12/2032
Hornická 21	8 000 000	897 600,00	463 830,57	6 803 200,00	7/2030 sw
celkem		31 546 471,37	4 792 504,86	117 660 447,48	

*stav aktual. k 4/2023, 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. 2022 zůstává aktivních 66 úvěr. smluv), tedy ty, u kterých stále probíhají splátky. (V roce 2022 družstvo jako předseda Společenství vlastníků pro dům Slezská ul. č. p. 484 v Českém Těšíně pro toto společenství podepsalo úvěrovou smlouvu na částku 11 milionů Kč na revitalizaci domu.) K 31. 12. 2022 z úvěrů čerpaných k tomuto datu zbývalo družstvu splatit **117 660 447,48 Kč** jistiny (k 31. 12. 2021 to bylo 149 206 918,85 Kč). Za r. 2022 družstvo splatilo jistinu ve výši **31 546 tis. Kč**, úroky za dané období dosáhly výše cca **4 793 tis. Kč**. Většina úvěrů byla provázána na dotační program PANEL (později NOVÝ PANEL) a celkové příspěvky na úroky z programu v roce 2022 činily cca **5 709 tis. Kč** (8 503 tis. Kč v roce 2021). 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, v roce 2023 je toto téma aktuální pro domy: Koperníková 19, Kysucká 7, 11, Ostravská 50, 52, 54, U Mlékárny 7, 8, 9. Již od roku 2013 je využíván úrokový SWAP (úrokové zajištění, pevná sazba, měsíční/čtvrtletní lineární splácení).

5. Zpráva právního úseku za rok 2022

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
31.12.2011	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
31.12.2022	15 214 393,33	944 952,84	414	2 282,49

Struktura dluhů k 31. 12. v uvedených letech

Dluhy po lhůtě splatnosti	Celková výše dluhů v Kč v dané kategorii	
	2021	2022
Do 30 dnů	329 833,00	381 595,00
Od 31–90 dnů	110 635,00	253 148,00
Od 91–180 dnů	58 420,84	185 496,00
Nad 181 dnů	96 907,00	124 713,84

Počet dlužníků s dluhy nad 30 dnů: 356 (rok 2021 325); výše počtu dlužníků 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. Nárůst celkového dluhu souvisí zejména se změnou předpisů – navýšením záloh na služby k 7/2022, kdy právě řada nájemců nereagovala patřičně na dané změny.

Dluhy nad 20 000 Kč a postupy v jejich řešení

město/Svibice	Dluh Kč	Řešení dluhu (DP – družstevní podíl)
Svibice	106 002,00	upomínky, předžalobní výzva, výstraha před vyloučením, pl. r., přihláška do exekuční dražby DP – v řízení
Svibice	50 736,00	upomínky, předžalobní výzva, výstraha před vyloučením, pl. r., dohoda o uznání dluhu, insolvence – v řízení
město	66 404,00	výstraha před vyloučením z družstva, převod DP – uhrazeno
město	44 626,00	dědictví – převod DP – uhrazeno
město	26 574,00	dědictví – převod DP – uhrazeno
Svibice	26 222,00	žaloba o vyklizení, zápočet dluhu s vypořádacím podílem – uhrazeno
město	43 605,00	dědictví – v řízení
Svibice	23 263,00	dohoda o splátkách, ústní – uhrazeno
Svibice	29 676,00	upomínky, předžalobní výzva, výstraha před vyloučením – uhrazeno
Svibice	24 422,00	upomínky – uhrazeno
město	20 176,00	upomínky – uhrazeno
město	22 133,00	upomínky, předžalobní výzva – uhrazeno
město	23 621,00	upomínky, předžalobní výzva – uhrazeno

Na nákladech řízení a úrocích z prodlení byla naúčtována v průběhu roku 2022 nájemcům částka ve výši 48 381,00 Kč. Bylo vystaveno celkem 180 upomínek na dlužnou částku včetně úroků z prodlení s příslušenstvím. Z celkového počtu upomenutých nezaplatilo ke konci roku 31 dlužníků.

Z důvodu nezaplacení předpisu nájemného a záloh na poskytování plnění spojených s užíváním bytu (dále jen služby) po dobu delší tří měsíců byly v průběhu roku 2022 schváleny představenstvem 4 výstrahy před vyloučením z družstva. Po převzetí výstrahy zaplatili celkem 2 členové-nájemci.

Dále bylo představenstvem schváleno 5 výstrah před vyloučením z důvodu opakovaného porušení povinností člena-nájemce, zejména porušením Domovního řádu a Stanov SBD Těšíňan.

Představenstvo neschvalovalo žádné vyloučení člena-nájemce z družstva z důvodu opakovaného porušování členských povinností vyplývajících z nájmu.

Počet uzavřených dohod o uznání dluhu (o splátkách)

Období	Počet dohod
Rok 2021	1
Rok 2022	3

V průběhu roku 2022 byla splacena 1 dohoda o uznání dluhu, splácení dalších dohod o uznání dluhu pokračuje v roce 2023. 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 vyzooměn 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 7 případů.

Přehled soudních sporů podaných u soudu před rokem 2022 – ukončených v 2022 či dále pokračujících v řízení

město/Svibice	Řešení (pl. r. – platební rozkaz)
město	pl. r., vymáhá Ex. úřad Český Těšín – odpis pohledávek
město	pl. r., vymáhá Ex. úřad Český Těšín – odpis pohledávek
Svibice	pl. r., návrh na výkon srážkou z důchodu – v řízení
Svibice	exekuce, srážky z důchodu – v řízení
Svibice	žaloba o vyklizení – smírem
Svibice	pl. r., započteno – zastaveno
Svibice	žaloba o vyklizení – v řízení

Přehled soudních sporů zahájených v roce 2022 – ukončených v 2022 či dále pokračujících v řízení

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

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	2021	2022
Veškeré případy řešené soudně	7	11
Platební rozkazy	1	5
vymáhání dlužné částky v celkové výši	32 712,00 Kč	123 676,00 Kč
Žaloby o vyklizení	2	2
Rozhodnutí o výkonu vyklizení	0	0
z toho realizovaná vystěhování	0	0
Zabavení věcí movitých	0	0
vymáhání dlužné částky v celkové výši	0	0
Ostatní (exekuce – srážky z důchodu, ze mzdy; odvol. proti vyloučení, vyklizení)	4	4

Při převodech družstevního podílu došlo k úhradě celkem 232 618,00 Kč dlužného nájemného a neuhrazených služeb, a to v 9 případech. V roce 2022 byl počet dluhů řešených tímto způsobem vyšší oproti roku 2021 (2021: úhrada celkem 118 592,00 Kč, 4 případy).

Celková částka dlužného nájemného k 31. 12. 2022 se zvýšila oproti roku 2021 o 349 157,00 Kč, celkové pohledávky z titulu dlužného nájemného k uvedenému datu činí 944 952,84 Kč, zvýšil se rovněž celkový počet dlužníků, a to o 24 osob (viz 1. tabulka této kapitoly).

V roce 2022 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 v roce 2022 celková výše dluhů narostla, tím se zvýšilo i 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 2022 včetně informace o pronajímání nebytových prostor

6.1. Informace bytového úseku

Stavební bytové družstvo Těšíňan v průběhu roku 2022 vykonávalo správu pro celkem 3589 bytových jednotek a 51 garáží. Komplexní správa byla družstvem zajišťována pro 72 jednotek (67 bytů a 5 garáží), které jsou ve vlastnictví nečlenů. Ve vlastnictví družstva bylo po převedení níže zmíněných jednotek do vlastnictví k 31. 12. 2022 celkem 3523 bytových jednotek a 46 garáží, a to včetně 1 bytové jednotky v domě Havlíčkova 7, 9, Bezručova 22, pro kterou správu vykonává jiný subjekt.

Na konci roku 2022 byly převedeny 2 jednotky do vlastnictví členů družstva.

Za období roku 2022 bylo uskutečněno celkem 135 převodů družstevního podílu, z tohoto počtu 97 na cizí osobu a 38 převodů družstevního podílu na přímého rodinného příslušníka. V průběhu roku 2022 bylo schváleno družstvem 165 dohod o přenechání družstevního bytu nebo jeho části do podnájmu. Ke konci roku družstvo evidovalo celkem 439 trvajících podnájmů.

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

V roce 2022 byla provedena jedna výměna bytů mezi členy družstva.

Nadále zůstává ke konci roku v platnosti jedna nájemní smlouva na dobu určitou uzavřená s nečlenem družstva.

K 31. 12. 2022 v družstevních bytech bydleli na základě původní nájemní smlouvy 3 nečlenové družstva (jedná se o privatizované obecní byty), k uvedenému dni byl dále v evidenci 1 nečlen, kterému 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.

Během roku 2022 došlo k předání bytu po nečlenovi zpět družstvu.

V roce 2022 nebyla představenstvem družstva projednávána žádná žádost o přidělení uvolněného bytu po nečlenovi.

Na základě ukončených dědických řízení vzalo představenstvo družstva na vědomí 65 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 2022 bylo družstvem poskytnuto 131 součinností exekutorským úřadům na stávající členy družstva i na ty, kteří v našich družstevních bytech již v 2022 nebydleli a nebyli členy, nebo i na ty, kteří nikdy členy našeho družstva nebyli. V roce 2022 bylo družstvu exekutorskými úřady doručeno 8 exekuční příkazů, v 6 případech se jedná o provedení exekuce postižením majetkových práv – prodejem družstevního podílu v dražbě (v jednom případě k prodeji družstevního podílu v dražbě došlo), ve dvou případech se jednalo o exekuční příkazy k provedení exekuce příkázáním jiné peněžité pohledávky.

Ke konci roku 2022 bylo vedeno v evidenci 8 insolvenčních řízení.

6.2. Pronájem nebytových prostor

Prostory sloužící podnikání (PSP)

V průběhu roku 2022 představenstvo schválilo nebo vzalo na vědomí:

- skončení nájmu PSP na ul. Mládežnické 4 dnem 31. 3. 2022, zůstalo jako sklad pronajímaný k soukromým účelům,
- změnu výše nájmu prostor sloužících podnikání od 1. 4. 2022 na 1 000 Kč/m²/rok (prodejny, kanceláře) a 900 Kč/m²/rok (sklady a ostatní místnosti), tj. uplatnění inflační doložky za roky 2018–2021 (poslední změna výše nájmu od 1. 4. 2018),
- sjednání dodatků ke smlouvám se 2 nájemci PSP – změna výše nájemného od 1. 4. 2022 (uplatnění inflační doložky),
- sjednání 5 nových smluv o nájmu prostor sloužících podnikání v souladu s občanským zákoníkem, tyto smlouvy nahradily stávající smlouvy a byla v nich uplatněna inflační doložka,
- skončení nájmu PSP na ul. Pražské 1 dnem 31. 5. 2022, byla provedena změna účelu užívání zpět na společné prostory.

K 31. 12. 2022 bylo v SBD Těšíňan pronajato celkem 6 prostor sloužících podnikání.

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. 2022 upraveny výše nájmu o 3,8 %.

K 31. 12. 2022 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. 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 2022 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 3 nové a 2 opakované souhlasy s umístěním sídla společnosti nebo spolku v bytě na dobu určitou (souhlas opravňuje pouze k přijímání korespondence společnosti, nikoliv k fyzickému podnikání v bytě). Byl skončen 1 souhlas.

K 31. 12. 2022 bylo evidováno celkem 28 platných souhlasů s umístěním sídla společnosti a 4 souhlasy s umístěním sídla spolku v bytech SBD Těšíňan.

7. Zpráva technického úseku za r. 2022

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 a BOZP, spalinových cest), periodické kontroly včetně porevizačních 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 2022.

Z pohledu investic byl rok 2022 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 lodžií, 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 – výhradně již jen za dálkově odečitatelné, jak ukládá legislativa. V té souvislosti po provedeném porovnání nabízených systémů přijalo představenstvo strategické rozhodnutí (usnesení 42/5/2022), aby budoucí povinnost provádět dálkově odečty a následně z dálkově odečitatelných indikátorů či měřidel průběžně poskytovat příjemcům služeb informace o aktuální spotřebě (v souladu se Směrnicí EU č. 2018/2002 z 11. 12. 2018 a navazujícími národními předpisy – zákon 406/2000 Sb. v platném znění a prováděcí vyhlášky) byla zajištěna prostřednictvím otevřeného systému LoRaWan, jehož síť vybuduje a bude spravovat společnost provádějící odečty poměrových měřidel (Hamrozi s.r.o.).

Počet komplexně revitalizovaných domů ke konci roku 2022 mírně narostl na cca 94,6 % (realizace projektů IROP), když ke konci roku 2021 bylo komplexně revitalizováno cca 91,8 % družstevních vchodů a několik dalších domů bylo revitalizováno částečně.

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 na zateplení. Jedná se o tyto projekty:

- **Zateplení fasády a střechy, rekonstrukce lodžií, 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, stále v realizaci;
- **Zateplení fasády, modernizace otopné soustavy – bytový dům Slezská 1435/8, 1436/10** (realizace ukončena, dotace zúčtována v 2/2022, 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, běží 5leté období udržitelnosti;

- **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, běží 5leté období udržitelnosti;
- **Zateplení fasády – bytový dům Slezská 1397/16, 1398/18, 1399/20, 1400/22** (ukončeno, zúčtováno; dotace 30 % ze způsobilých výdajů, tj. 3 435 474,82 Kč (díky nižším skutečným způsobilým výdajům nebyla dotace poskytnuta v původně očekávané výši 4 027 940,40 Kč, žadatelem je družstvo), běží 5leté období udržitelnosti.

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 17–20 % ze způsobilých výdajů – v závislosti na komplexnosti realizovaných opatření, je to tedy minimálně 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 plísni 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**, ukončeno, zúčtováno; dotace 1 333 043 Kč, žadatelem je Společenství vlastníků pro dům ul. Slezská, č. p. 1435, 1436 v Českém Těšíně;
- **vybudování bezbariérového vstupu do domu Slezská 484/5**, ukončeno, zúčtováno; dotace 200 000 Kč, žadatelem je Společenství vlastníků pro dům Slezská ul. č. p. 484 v Českém Těšíně.

V rámci dotačního programu MMR ČR **Bezbariéry** byla v 12/2022 podána žádost o dotaci pro projekt **vybudování 3 ks výtahů v bytovém domě Úvoz 1405/13, 1406/15, 1407/17**, žádost zatím nebyla úspěšná, je v seznamu doporučených žádostí nad finanční alokaci výzvy (náhradníci).

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.

V roce 2022 museli navíc vynaložit velké úsilí při zajištění likvidace škod po mimořádné události (požár bytu 48 na ul. Hrabinská 48), bohužel od 12/2022 řeší ještě rozsáhlejší mimořádnou událost (požár bytu 46 na ul. Hrabinská 46).

8. Rozbor pojištění majetku družstva za r. 2022

Majetek SBD Těšíňan byl v roce 2022 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

	2020	2021	2022
pojistné po odečtení množstevní slevy	859 909 Kč	859 909 Kč	859 909 Kč
bonifikace	0 Kč	0 Kč	*
sleva za počet družstev	85 991 Kč	85 991 Kč	*
mimořádná bonifikace SČMBD	51 590 Kč	51 590 Kč	51 590 Kč
<i>počet pojistných událostí (PU)</i>			
- živelní pojištění	16	10	13
- odcizení, vandalismus	12	12	11
- pojištění skel	8	9	10
- odpovědnost	21	18	14
- stroje, elektronika, přepětí	3	7	2
- desinfekční a desinsekční náklady	30	19	23
- potrubí a rozvody	10	8	1
celkem PU	100	83	74
Kooperativa zaplatila SBD	1 243 870 Kč	2 124 926 Kč ¹⁾	573 080 Kč ²⁾
Kooperativa zaplatila poškozeným	181 124 Kč	226 552 Kč	211 779 Kč

* bude vyúčtováno v průběhu roku 2023

1) Do částky vyplaceného pojistného plnění za rok 2021 byla nově zahrnuta částka 1 507 578 Kč za pojistnou událost ze dne 16. 12. 2021 – požár bytového domu Hrabinská 1422/48 (SVJ). Pojistné plnění bylo vyplaceno v říjnu roku 2022.

2) Největší pojistnou událostí v roce 2022 byl požár bytového domu na ul. Hrabinské 46, ke kterému došlo dne 30. 11. 2022. Pojistná událost je stále v šetření, výše škody se odhaduje na 7 500 000 Kč. Do částky vyplaceného pojistného plnění bude zahrnuta po skončení šetření.

Jedna škoda ve výši 5 000 Kč byla uplatněna z odpovědnostní pojistky nájemce, který škodu způsobil. Tato částka není zahrnuta ve srovnávací tabulce.

9. Návrh usnesení SD o vypořádání HV za rok 2022

Shromáždění delegátů schvaluje:

- a) Roční účetní závěrku SBD Těšíňan za rok 2022 dle předložených výkazů (výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2022, rozvaha k 31. 12. 2022), současně schvaluje Zprávu o hospodaření a činnosti Stavebního bytového družstva Těšíňan za rok 2022.
- 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 zisk prádelny Střelníční 9 byl po zdanění převeden do dlouhodobé zálohy samosprávy, nebude-li členskou schůzí samosprávy do 30 dnů od schválení účetní závěrky rozhodnuto jinak.
- f) Aby ztráta střediska TKR k 31. 12. 2022 (-347 105,03 Kč) byla zúčtována do dlouhodobé zálohy střediska TKR.
- g) Aby zisk střediska správa k 31. 12. 2022 (+455 890,76 Kč před zdaněním) v souladu s čl. 92 stanov byl po zdanění a po přidělu 5 % + 30 tis. Kč do sociálního fondu (v souladu s Kolektivní smlouvou a čl. 102 stanov) převeden do nedělitelného fondu; s ohledem na výsledky hospodaření je tímto schváleno vyplacení odměn členům představenstva a kontrolní komise v souladu se zásadami pro odměňování volených funkcionářů.

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 2022.

Zpracovala: správa SBD Těšíňan

Předkládá: představenstvo