



# *Výroční zpráva 2024*



*Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa  
Barviřská 738  
Česká Lípa*



## Obsah

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| Úvodní slovo předsedkyně představenstva ..... | 3  |
| Profil OSBD Česká Lípa .....                  | 4  |
| Předmět činnosti .....                        | 4  |
| Základní informace.....                       | 5  |
| Volené orgány družstva .....                  | 8  |
| Významné události roku 2024.....              | 10 |
| Zpráva o činnosti družstva.....               | 16 |
| Technický úsek .....                          | 17 |
| Ekonomický úsek .....                         | 25 |
| Úsek právní a správní .....                   | 28 |
| Zaměstnanecká politika .....                  | 31 |
| Hospodaření družstva .....                    | 32 |
| Záměry družstva v roce 2025 .....             | 38 |
| Zpráva kontrolní komise.....                  | 39 |
| Finanční část .....                           | 40 |
| Příloha k účetní závěrce.....                 | 55 |
| Usnesení Shromáždění delegátů .....           | 62 |
| Usnesení SD z 30. 5. 2024.....                | 62 |
| Usnesení SD z 28. 11. 2024.....               | 64 |
| Zpráva auditora.....                          | 65 |



## Úvodní slovo předsedkyně představenstva

Vážení členové družstva, vážení klienti a partneři,

s potěšením Vám předkládáme výroční zprávu za uplynulý rok, která podává přehled o našich aktivitách, výsledcích hospodaření a projektech, které jsme úspěšně spustili. V uplynulém roce jsme se i nadále zaměřili na zajištění kvalitní správy našich nemovitostí a rozvoj moderních služeb pro naše klienty. Úspěšně jsme pokračovali v investicích do oprav, údržby a revitalizace bytových domů. Tyto kroky jsou součástí naší dlouhodobé strategie zvyšování komfortu pro všechny obyvatele domů a zajištění jejich dlouhodobé udržitelnosti. Rok 2024 jsme uzavřeli s vynikajícím hospodářským výsledkem, kterým navazujeme na předchozí úspěšný rok. Tento výsledek zahrnuje efektivní hospodaření a správné nakládání s volnými finančními prostředky. V rámci dlouhodobé strategie rozvoje družstva chceme v roce 2025 navázat na výstavbu bytů v nebytových prostorech družstva v České Lípě. Projekt výstavby představuje další významnou investici družstva financovanou z vlastních zdrojů, která přispěje ke zhodnocení nemovitostí družstva. Dovolte mi poděkovat všem členům, zaměstnancům a partnerům za jejich podporu a spolupráci, která je pro nás klíčová.



Žaneta Kolářová  
předsedkyně představenstva  
OSBD Česká Lípa

## Profil OSBD Česká Lípa

|                 |                                                    |                                |
|-----------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|
| Název firmy:    | <b>Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa</b> |                                |
| Označení firmy: | <b>OSBD Česká Lípa</b>                             |                                |
| Právní forma:   | <b>bytové družstvo</b>                             |                                |
| Adresa:         | <b>Barvířská 738</b>                               |                                |
|                 | <b>470 01 Česká Lípa</b>                           | tel.: <b>487 809 811</b>       |
|                 |                                                    | e-mail: <b>info@osbd.cz</b>    |
|                 |                                                    | www: <b>http://www.osbd.cz</b> |

Zapsané do obchodního rejstříku: Krajský soud Ústí nad Labem, odd. DrXXVI, vložka 320

Zapisované základní jmění: **5 mil. Kč**  
IČO: **00005622**  
Bankovní spojení: **1697049/0300**  
Úřední hodiny na správě družstva: pondělí a středa: **7:00 – 16:30**

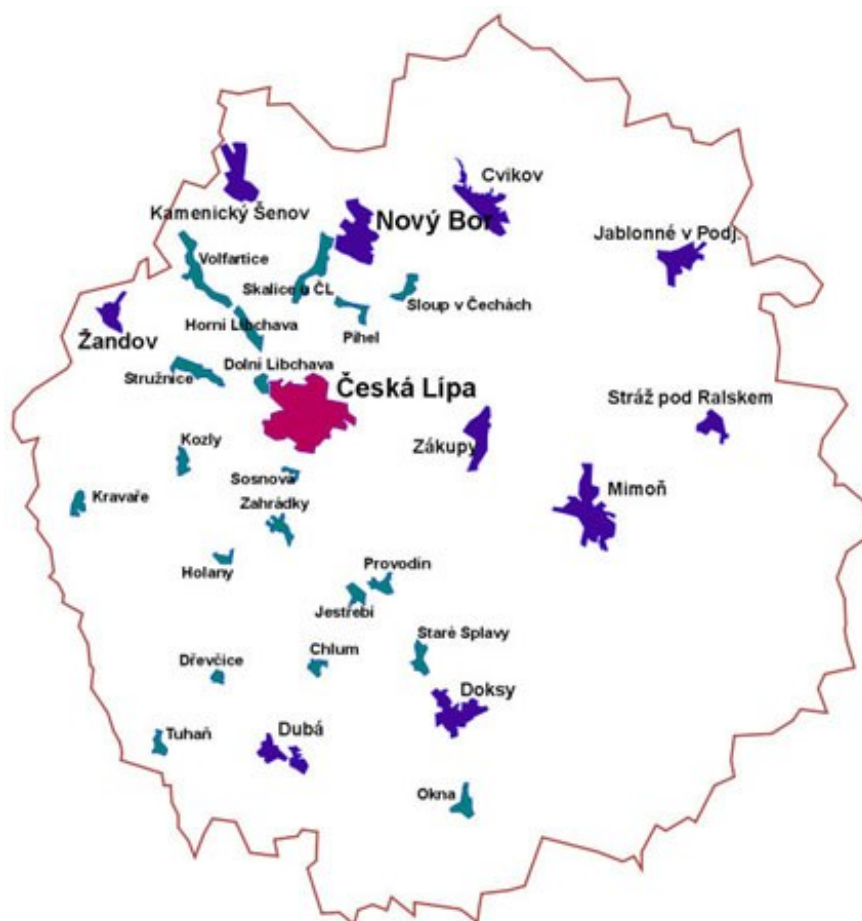
## Předmět činnosti

Předmětem činnosti je především komplexní správa a údržba nemovitostí. Družstvo zajišťuje provoz bytových a nebytových objektů ve svém vlastnictví i ve vlastnictví jiných osob. Svou činností zabezpečuje služby spojené s užíváním domů, bytů, nebytových prostor a garáží. Provádí údržbu, opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domů, nebytových prostor a garáží. Vedle toho má živnostenská oprávnění na výrobu a rozvod tepelné energie s instalovaným výkonem nad 50 kW a nepodléhající licenci. Dále na činnost účetních poradců a vedení účetnictví. Rovněž má živnostenské oprávnění na provádění revizí a zkoušek vyhrazených plynových zařízení. Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů, pokud k jejich vykonávání získá příslušná oprávnění a neohrozí tím uspokojování bytových potřeb svých členů.

- Okresní stavební bytové družstvo bylo založeno na ustavující schůzi již 20. 12. 1973 a integrací všech malých družstev vzniklo na přelomu let 1980/81 velké družstvo s celookresní působností.
- Družstvo spravuje 10811 bytů (390 domů) a 118 garáží vestavěných v domech. Je největším bytovým družstvem v Libereckém kraji.
- Družstvo má bytový fond rozmístěný v 30 městech a obcích.
- Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem, se řídí stanovami družstva, přijatými na shromáždění delegátů dne 29. 11. 2001 novelizovanými dne 23. 11. 2006, 20. 11. 2008, 24. 11. 2011, 21. 11. 2013 a 25. 11. 2021.
- Družstvo je právnickou osobou. Statutárním orgánem družstva je 7členné představenstvo. Nejvyšším orgánem je shromáždění delegátů.
- Pro zvýšení informovanosti svých členů družstvo vydává a rozesílá zdarma jednou za tři měsíce Zpravodaj OSBD Česká Lípa. Další informace prezentuje na svých internetových stránkách [www.osbd.cz](http://www.osbd.cz).
- OSBD Česká Lípa je aktivním členem Svazu českých a moravských bytových družstev a úzce spolupracuje s regionálními orgány státní správy a samosprávy.

## Základní informace

Rozmístění domů OSBD Česká Lípa ve vlastnictví, spoluvlastnictví a správě bývalých domů OSBD Česká Lípa



| Obec           | Počet bytů |
|----------------|------------|
| Česká Lípa     | 5949       |
| Nový Bor       | 1140       |
| K. Šenov       | 406        |
| Stráž p. R.    | 320        |
| Doksy          | 219        |
| Cvikov         | 234        |
| Mimoň          | 223        |
| Jablonné v P.  | 138        |
| Dubá           | 85         |
| Zákupy         | 72         |
| Žandov         | 72         |
| Zahrádky       | 49         |
| Stružnice      | 39         |
| Sosnová        | 36         |
| Jestřebí       | 34         |
| Tuhaň          | 28         |
| Okna           | 28         |
| Holany         | 24         |
| Dřevčice       | 24         |
| Pihel          | 33         |
| Chlum          | 20         |
| Sloup v Č.     | 20         |
| Kravaře        | 18         |
| Skalice u Č.L. | 12         |
| H. Libchava    | 10         |
| D. Libchava    | 9          |
| Provodín       | 8          |
| Staré Splavy   | 6          |
| Kozly          | 4          |
| Volfartice     | 4          |

## Přehled spravovaných objektů

| Počet bytů ve správě | Počet nájemních bytů ve vlastnictví OSBD | Počet pronajímaných družstevních bytů z původních nebyt. prostor | Počet dočasně pronajímaných družstevních bytů | Počet spravovaných bytů vlastníků | Počet spravovaných garáží | Počet garáží ve vlastnictví OSBD |
|----------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 10811                | 3937                                     | 8                                                                | 6                                             | 6860                              | 118                       | 39                               |

Počet domů ve správě celkem k 31. 12. 2024 činí 390 z toho 194 družstevních a 196 cizích.

## Členská základna

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| Počet členů                   | 6210 |
| Počet členů vlastníků         | 2307 |
| Počet vlastníků nečlenů v BD  | 578  |
| Počet vlastníků nečlenů v SVJ | 3563 |
| Počet nově přijatých členů    | 9    |
| Zánik členství dohodou        | 263  |
| Zánik členství vystoupením    | 0    |
| Zánik členství vyloučením     | 2    |

## Počet SVJ (společenství vlastníků) s právní subjektivitou ve správě OSBD Česká Lípa ke konci roku 2024

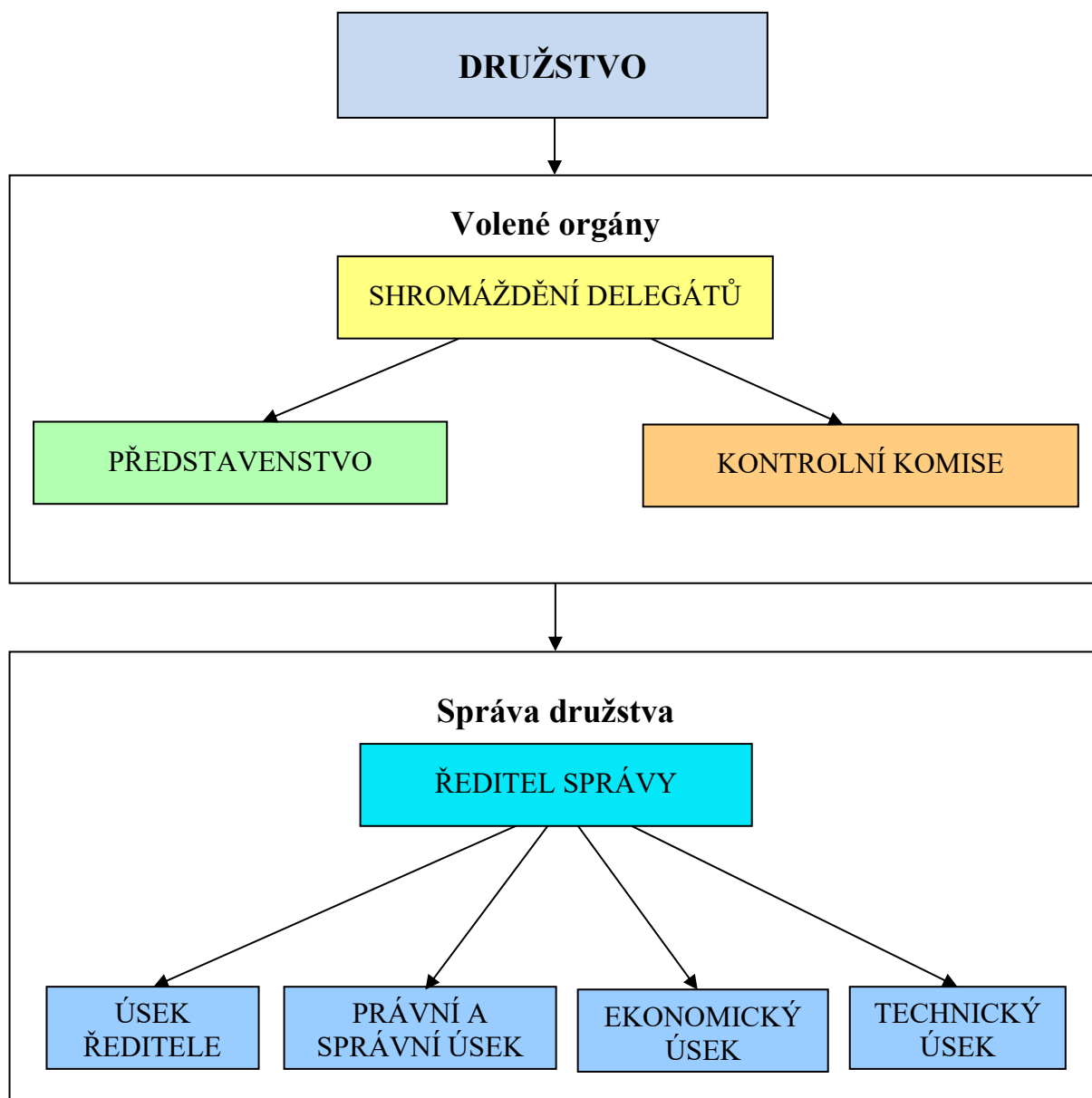
| SVJ vlastní (vzniklá z domů OSBD) |           | SVJ cizí |           |
|-----------------------------------|-----------|----------|-----------|
| 137 domů                          | 3540 bytů | 59 domů  | 1558 bytů |

Pozn.: V SVJ, která vznikla převodem družstevních bytových jednotek do vlastnictví členů, tj. 137 s počtem 3540. bytů, je 732 bytů ve vlastnictví OSBD Česká Lípa.

Ve správě máme 17 malých domů se 4 byty, kde jsou všichni vlastníci, ale nevzniklo tam SVJ, z toho převodem z OSBD Česká Lípa: 17, bytů 68, cizí: domů 2, bytů: 8 (sam 644, 645).



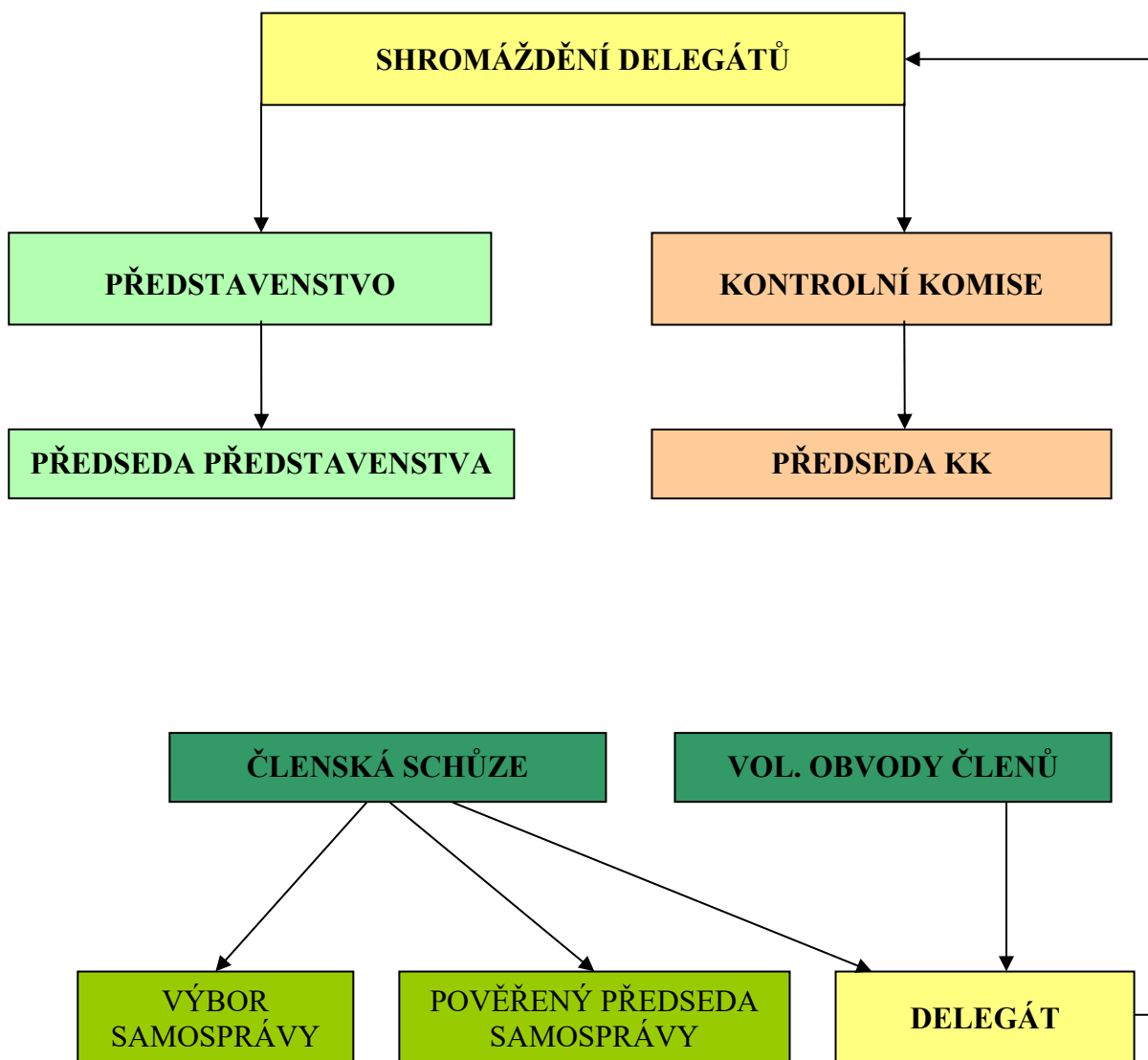
## Organizační struktura



## Volené orgány družstva

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů (SD)
- b) představenstvo
- c) kontrolní komise (KK)
- d) členská schůze samosprávy
- e) výbor samosprávy
- f) pověřený předseda samosprávy



- Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva.
- Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím SD vyhrazeny jinému orgánu.
- Předseda představenstva jedná jménem představenstva.
- Kontrolní komise je nezávislý kontrolní orgán družstva.
- Předseda kontrolní komise řídí jednání kontrolní komise.
- Samospráva je samostatnou organizační jednotkou a tvoří ji zpravidla členové družstva užívající prostory daného bytového domu. OSBD Česká Lípa má své bytové domy rozděleny na 194 samospráv (k 31. 12. 2024).
- Členská schůze samosprávy je orgánem, ve kterém členové družstva projednávají veškeré záležitosti spadající do okruhu působnosti samosprávy.
- Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy.
- Pověřený předseda samosprávy může být zvolen v případě, že není zvolen výbor samosprávy a plní funkci výkonného orgánu samosprávy.

### Členové představenstva

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Předseda představenstva | Žaneta Kolářová      |
| Místopředseda           | Ing. Pavel Mothejzík |
| Členové                 | Bc. Břetislav Chlup  |
|                         | Martin Ponocný       |
|                         | Pavel Tille          |
|                         | Ing. Bohdan Pánek    |
|                         | Ing. Blanka Fialová  |

### Členové kontrolní komise

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Předseda kontrolní komise | Jiří Doutnáč           |
| Místopředseda             | Zbyněk Zoubek          |
| Členové                   | Mgr. Světlana Pilařová |
|                           | Dana Holubová          |
|                           | Yvona Jungwirthová     |

## Významné události roku 2024

### Mimořádná pomoc

V roce 2024 poskytlo OSBD Česká Lípa finanční pomoc ve výši 50 000 Kč Stavebnímu bytovému družstvu Jeseník (IČ: 00053571) jako příspěvek na likvidaci škod způsobených ničivými povodněmi, které v daném roce postihly jejich oblast. Tímto krokem družstvo vyjádřilo solidaritu a podporu dalšímu bytovému družstvu v rámci sektoru družstevního bydlení.



### Investice

Vysoká poptávka po nájemním bydlení byla pro družstvo podnětem ke změně v hospodaření s uvolněnými družstevními byty. Ty jsou nově zhodnocovány a nabízeny jako nájemní. V roce 2024 družstvo převzalo jeden byt v Novém Boru, který byl následně zrekonstruován s využitím finančních prostředků z vlastních zdrojů. Po dokončení bude nabídnut k nájmu. Celkově takto družstvo spravuje ke konci roku 2024 již 7 družstevních bytů.



### Investice do obnovitelných zdrojů

V roce 2024 jsme realizovali ve spolupráci se specializovanou firmou instalaci prvních dvou fotovoltaických elektráren na bytových domech ve správě družstva. Realizace dvou projektů

započaly v bytovém domě v ulici Mimoňská ve Stráži pod Ralskem a bytovém domě v ulici Brněnská v České Lípě. Obě instalace využívají systém jednotného odběrného místa s bateriovým uložištěm, které zajišťuje efektivnější využití vyrobené energie a její akumulaci.



### **Spolupráce s městem Česká Lípa**

V rámci přípravy a zpracování nové Strategie rozvoje města Česká Lípa pro období let 2025–2034 jsme byli městem Česká Lípa osloveni a přizváni k účasti v pracovní skupině zaměřené na oblast bydlení. Jako největší správce bytového fondu v regionu jsme se aktivně podíleli na tvorbě koncepce dalšího rozvoje bytového fondu, výstavby a podpory dostupného bydlení ve městě. Děkujeme městu Česká Lípa za pozvání ke spolupráci, která byla přínosná a vedla k řadě konstruktivních podnětů.

## **Činnost shromáždění delegátů (SD)**

V roce 2024 se konala dvě shromáždění delegátů (SD) svolaná představenstvem družstva v termínech 30. května 2024 a 28. listopadu 2024.

Jarní shromáždění delegátů se tradičně konalo v sále Kulturního domu Crystal v České Lípě a proběhlo ve čtvrtek 30. 5. 2024. Na jarní shromáždění bylo pozváno 86 delegátů z celkového počtu 91 volebních obvodů. Za volební obvod č. 2, 16, 22, 48 a 86 nebyl ke dni konání shromáždění ve funkci delegát. Při zahájení shromáždění bylo přítomno 64 z 86 pozvaných delegátů. Nejvyšší orgán družstva se na svém jarním zasedání seznámil s činností představenstva a kontrolní komise za uplynulé období, projednal Výroční zprávu OSBD Česká Lípa za rok 2023, účetní závěrku za rok 2023 s návrhem na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023 a nerozdělených zisků z předchozích let. Dále byla na programu SD předložena rozpočtová změna pro rok 2024, která zahrnovala změnu zaměstnaneckých benefitů a navýšení rozpočtu mezd o nového zaměstnance na mzdové účtárně. Rok 2023 družstvo uzavřelo s čistým ziskem ve výši 23 421 906 Kč. Z této částky bylo schváleno k přerozdělení samosprávám do fondu bytového hospodářství (FBH) celkem 11 643 801 Kč. Současně shromáždění delegátů schválilo tvorbu rezervy pro budoucí činnost správy družstva v celkové výši 14,9 milionu Kč. V závěru zasedání bylo usnesení přijato v předloženém znění téměř všemi přítomnými delegáty. V době hlasování o usnesení bylo přítomno 66 z 86 pozvaných delegátů, což bylo 76,7 %. Pro předložený návrh usnesení hlasovalo 65 delegátů, 1 delegát hlasoval proti.

Podzimní shromáždění delegátů se konalo v sále Základní umělecké školy v České Lípě dne 28. 11. 2024. Od jarního shromáždění klesl počet volebních obvodů zastoupených delegátem na 84. Zasedání proběhlo s vysokou účastí. V době zahájení bylo přítomno 64 delegátů z 84 pozvaných, což činilo 73,8 %. V průběhu zasedání se dostavili dva delegáti. V úvodní zprávě o činnosti družstva za uplynulé období předsdkyně představenstva paní Žaneta Kolářová informovala o splnění úkolů stanovených usnesením z května 2024. Ve zprávě uvedla průběžný hospodářský výsledek za I. čtvrtletí roku 2024, ve kterém družstvo vykázalo zisk 4,1 mil. Kč, pokles dluhů v oblasti nájmu a stabilní růst výnosů. Se zprávou o činnosti kontrolní komise delegáty seznámil předseda kontrolní komise pan Jiří Doutnáč. Poděkoval za spolupráci odstoupujícímu členu kontrolní komise panu Jiřímu Vičanovi, informoval o nástupu paní Dany Holubové do funkce člena kontrolní komise za odstoupivšího člena a krátce shrnul provedené kontroly za uplynulé období. Za kontrolní komisi doporučil schválení předloženého rozpočtu družstva pro rok 2025. Návrh rozpočtu pro rok 2025 s výkladem následně představil ředitel družstva Ing. Petr Mertin. V dalším bodě byla předložena změna smlouvy o výkonu funkce pro členy představenstva a kontrolní komise, která zahrnovala úpravu odměňování za výkon funkce člena orgánu. Z technické a investiční oblasti byl na podzimní shromáždění předložen návrh IV. etapy modernizace výtahů a návrh II. etapy rekonstrukce nebytových prostor OSBD na sídlišti Lada v České Lípě. Návrh II. etapy navazuje na výstavbu bytů realizovanou ve stejné lokalitě v roce 2019 a zahrnuje výstavbu 6 nových investičních bytů. Předpokládaná realizace je plánována v letech 2025/2026. V závěru zasedání mandátová komise potvrdila usnášenischopnost zasedání, následně byl předložený návrh usnesení schválen všemi 66 přítomnými delegáty. Podzimní shromáždění probíhalo v konstruktivní atmosféře a delegáti byli seznámeni s klíčovými informacemi o činnosti družstva a připravovanými záměry.

## Činnost představenstva

V roce 2024 zasedalo představenstvo v termínech:

30. 1. 2024, 27. 2. 2024, 2. 4. 2024, 30. 4. 2024, 28. 5. 2024, 25. 6. 2024, 27. 8. 2024, 24. 9. 2024, 29. 10. 2024, 26. 11. 2024, 17. 12. 2024. Účast členů představenstva na zasedáních dosahovala téměř 100 %. Každého zasedání se účastnil ředitel družstva Ing. Petr Mertin, předseda kontrolní komise pan Jiří Doutnáč a místopředseda kontrolní komise pan Zbyněk Zoubek. Představenstvo pracovalo dle schváleného plánu práce na dané pololetí. Mimo zasedání pracovali členové představenstva v odborných komisích a účastnili se členských schůzí samospráv.

V ekonomické oblasti představenstvo čtvrtletně sledovalo hospodaření správy v oblasti čerpání mzdových prostředků správy, pololetně vyhodnocovalo hospodaření správy z pohledu celkových nákladů a výnosů. V pololetních výkazech sledovalo přehledy uzavřených smluv za OSBD Česká Lípa ve výši nad 500 tis. Kč, stavy dluhů na nájmu a platbách vlastníků a přehledy čerpání rozpočtu volených orgánů. Měsíčně sledovalo výnosy z rozmístění finančních prostředků a vyhodnocovalo stav volných finančních prostředků a jejich zhodnocování. Dále představenstvo měsíčně vyhodnocovalo průběh insolvenčních řízení se společnostmi Arca Investments, a.s., která probíhají v České republice a na Slovensku. Na březnovém zasedání představenstvo schválilo zhodnocení a závěr hlavní inventarizační komise z inventarizace roku 2023. Dále schválilo řádnou roční závěrku a návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023, který současně předložilo ke schválení na jarní shromáždění delegátů (SD) dne 30. 5. 2024. Dále představenstvo schválilo návrh rozpočtové změny pro rok 2024 s úpravou zaměstnaneckých benefitů a navýšením rozpočtu mezd v souvislosti s navýšením pracovního úvazku jednoho zaměstnance na úseku mzdové účtárny. Na jarní zasedání SD představenstvo předložilo návrh na zavedení administrativního poplatku za zpracování mezd DPP a DPČ s platností od 1. 7. 2024 ve výši 200 Kč za jednu zpracovanou výplatu touto formou. Následně bylo dle schváleného klíče do 30. 6. 2024 provedeno rozdělení zisku roku 2023 ve výši 11 643 801 Kč jednotlivým samosprávám do fondu bytového hospodářství. Návrh rozpočtu družstva na rok 2025 představenstvo projednalo na říjnovém zasedání a následně jej předložilo ke schválení na podzimní shromáždění delegátů konané dne 28. 11. 2024. Rozpočet zahrnoval navýšení poplatku na správu družstva pro členy nájemce na částku 185 Kč/byt/měsíc a částku 50 Kč/garáž/měsíc. Dále zahrnoval navýšení správního poplatku pro vlastníky členy na částku 205 Kč a částku 248 Kč s DPH pro vlastníky nečleny. V rámci rozpočtu pro rok 2025 bylo předloženo navýšení správního poplatku za evidenci podnájmu družstevního bytu na částku 92 Kč/byt/měsíc u všech družstevních bytů, kde je udělen písemný souhlas s podnájmem družstevního bytu nebo je poskytnuta výjimka k přenechání družstevního bytu do podnájmu třetí osobě. Dále rozpočet zahrnoval navýšení ročního poplatku člena družstva na částku 160 Kč. V ekonomické oblasti představenstvo dále schválilo plán investic a oprav pro rok 2025, a zrušení poplatku za vedení kontaktní adresy u družstevních domů s platností od 1. 1. 2025.

V oblasti technické představenstvo schválilo finanční objem ve výši 25 mil. Kč pro poskytování vnitrodružstevních půjček k realizaci velkých oprav samospráv v roce 2025. V průběhu roku 2024 sledovalo zajištění havarijních oprav v bytových domech a seznámilo se s roční závěrečnou zprávou o stavu požární ochrany na domech ve vlastnictví OSBD a domech SVJ ve správě družstva. Průběžně bylo informováno o velkých opravách bytových domů OSBD s přehledem čerpání finančních prostředků samospráv a SVJ, kde družstvo vykonává funkci statutárního orgánu. Z technické oblasti představenstvo projednalo návrh IV. etapy modernizace výtahů na domech OSBD a jeho předložení na podzimní SD. Návrh IV. etapy modernizace výtahů, který zahrnuje výměnu pohonů výtahů s protiváhou a výměnu komunikačních zařízení v kabinách výtahů, je předkládán jako nutná oprava za účelem odstranění rizik. Před podzimním zasedáním SD byl tento návrh konzultován s delegáty a se zástupci dotčených samospráv na seminářích, které se konaly na správě družstva.

V oblasti správní byly představenstvem měsíčně projednávány záležitosti z úseku členské a bytové evidence. V rámci správní činnosti bylo představenstvo informováno o převodech bytů do osobního vlastnictví a počtu založených SVJ včetně domů, kde po založení společenství vlastníků OSBD Česká Lípa vykonává funkci statutárního orgánu společenství. V souladu s čl. 76, odst. 1 stanov OSBD Česká Lípa, představenstvo zrušilo k 31. 12. 2024 tyto samosprávy: č. 152, Okružní 2672, Česká Lípa, č. 247, Sluneční 2488, 2489, Česká Lípa, č. 303, Šluknovská 2875, 2876, 2877, Česká Lípa, č. 308, Špálova 2884, 2885, 2886, 2887, Česká Lípa, č. 745, Okna 34, Okna. Dle Směrnice o odměňování volených a poradních orgánů představenstvo vyhodnotilo činnost samospráv za hodnotící období od 1. 11. 2023 do 31. 10. 2024. Dále v oblasti správní představenstvo schválilo k 1. 4. 2024 navýšení nájemného o inflaci za rok 2023 u všech nebytových prostor OSBD Česká Lípa, které mají ve smlouvě zakotveno zvýšení ceny nájmu.

V oblasti legislativy a metodiky představenstvo schválilo:

- novelizaci Směrnice k provozu kamerových systémů se záznamem a ochraně osobních údajů
- novelizaci Směrnice pro ustanovení správce
- novelizaci příloh č. 1 a č. 2 Organizačního řádu OSBD Česká Lípa
- plán práce představenstva a termíny zasedání na II. pololetí 2024
- úpravu smlouvy o výkonu funkce pro členy představenstva a členy kontrolní komise
- novelizaci Spisového a skartačního řádu
- novelizaci Směrnice pro ustanovení domovníka na domech SVJ
- plán práce představenstva a termíny zasedání na I. pololetí 2025
- novelizaci Směrnice k vymáhání pohledávek po lhůtě splatnosti
- novelizaci Směrnice pro odměňování volených a poradních orgánů
- novelizaci Směrnice zadávání oprav nemovitého majetku družstva

V oblasti investiční představenstvo schválilo návrh II. etapy rekonstrukce tří nebytových prostor v ulici Pražská 2923–2926 v České Lípě, se změnou užívání občanské vybavenosti, na 6 bytových jednotek.

V průběhu roku 2024 představenstvo zajistilo prostřednictvím redakční rady 4 vydání družstevního Zpravodaje OSBD Česká Lípa.

### **Činnost kontrolní komise (KK)**

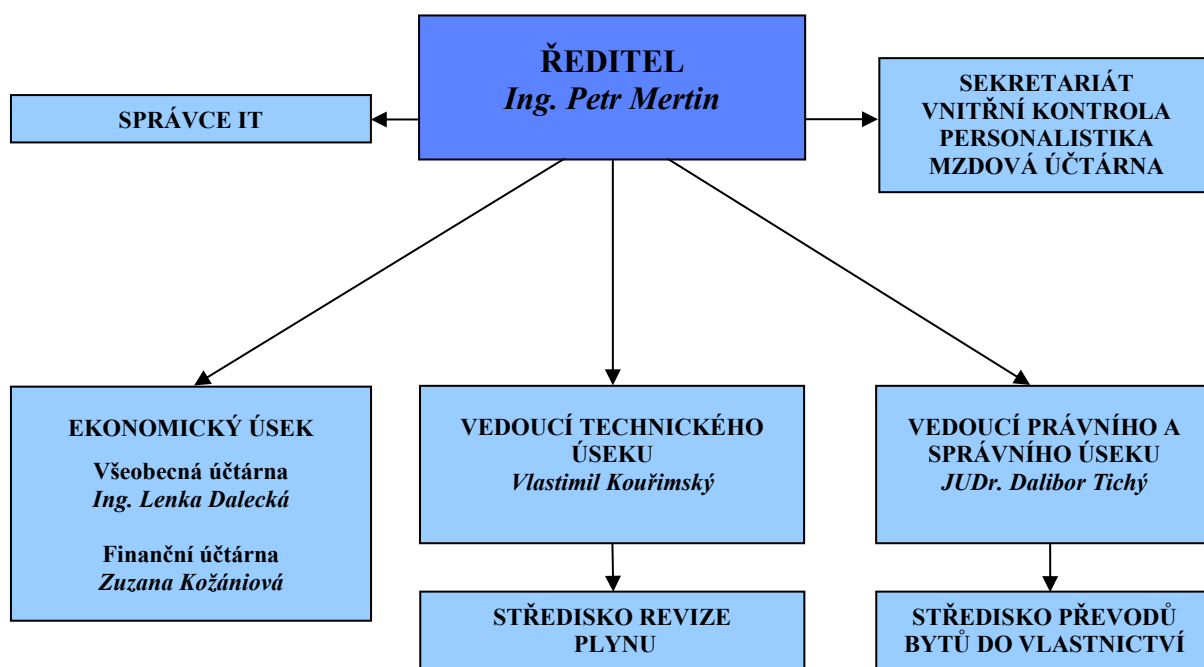
V roce 2024 pracovala KK v plném stavu, tedy pět členů + náhradník. V září 2024 odstoupil člen KK a v souladu s čl. 56 odst. 3 Stanov OSBD nastoupil náhradník. Základním dokumentem pro práci kontrolní komise je plán činnosti, který se připravuje vždy na jedno pololetí s termíny plánovaných zasedání a konkrétními kontrolními úkoly. V souladu s tímto plánem KK uskutečnila 11 zasedání. Při každém jednání byla KK usnášení schopná.

Komise svoji kontrolní činnost dle plánu splnila v celém rozsahu a závěry z kontrol byly formou zpráv předány a projednány na zasedáních představenstva. Účast na těchto zasedáních byla zastoupena předsedou a místopředsedou KK, kde se vyjadřovali k závěrům provedených kontrol i k projednávaným materiálům. Jednotliví členové KK se rovněž podíleli na práci odborných komisí představenstva OSBD Česká Lípa, jako jejich řádní členové. Jednalo se o komisi pro velká výběrová řízení a komisi inventarizační. Kontrolní komise zrealizovala šest kontrol se zaměřením na jednotlivé oblasti činnosti družstva. Před shromážděním delegátů byla provedena kontrola plnění usnesení SD. Ze zpracovaných písemných protokolů vyplývá, že nebyly zjištěny žádné zásadní nedostatky. V hodnoceném období KK nemusela řešit problémy, které by ohrožovaly činnost a chod družstva.



## Správa družstva

Správu družstva tvoří 34 zaměstnanců v pracovním poměru. Organizačně je rozdělena na 3 základní úseky. V čele technického a právního a správního úseku jsou vedoucí, kteří spolu s ředitelem tvoří vedení správy družstva. Ekonomický úsek je rozdělen na dvě účtárny. Každá má svou vedoucí. Z ekonomického úseku je vyčleněn správce IT, který podléhá přímo řediteli. Součástí náplně vnitřní kontroly je i personální agenda a pod ni spadá také mzdová účtárna. Správa družstva vede odborné agendy související s provozem, opravami a modernizací bytových a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva i ve vlastnictví jiných osob. Činnost správy zahrnuje služby v oblasti technické, ekonomické, právní a organizační. Ředitel správy družstva je vedoucím pracovníkem družstva a je rovněž prokuristou. Řídí a organizuje jeho běžnou činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.



## Zpráva o činnosti družstva

Rok 2024 byl ve znamení poklesu inflace i úrokových sazeb na všech trzích. ČNB nadále drží úrokové sazby na hodnotě 3,75 % p.a. Ceny elektřiny a plynu jsou relativně stabilní a ani cena ropy neprochází turbulencemi.

Po roce 2023, ve kterém se o umělé inteligenci (AI) hodně mluvilo v souvislosti s růstem akciových trhů, je rok 2024 ve znamení různých školení o tom, jak AI lze využít a co může firmám přinést. Tahounem všech akciových trhů zůstávají technologické firmy, u kterých je očekáván profit z rozšíření AI. Ačkoli došlo ke snížení úrokových sazeb oproti roku 2023, hypoteční trh přešlapuje na místě. To už ale nelze říci o cenách nemovitostí. Do jejich cen se postupně propisuje vysoký růst cen práce i materiálů, který je důsledkem vysoké inflace v minulých letech.

Nadále v souladu s našimi stanovami opravujeme byty po neplatičích a dočasně pronajímáme za tržní nájem. Na konci roku 2024 máme takto uvolněných šest družstevních bytů a všechny jsou již v pronájmu.

V oblasti kapitálových trhů našich aktiv, která máme zainvestována do cenných papírů, byl rok 2024 ve znamení růstu, který je zachycen ve výsledcích družstva. V důsledku optimalizace firmy ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ a.s. a zajištění její ziskovosti a efektivity došlo k nákupu technologie od společnosti Českolipské teplo a.s., která byla dříve v nájmu. Vytvořený zisk zůstává nevyplacen do doby, než poklesnou úroky na úvěrech financujících tuto transakci. Po poklesu bankovních úvěrových úroků a částečném splacení úvěrů je následně plánován návrat k výplatě dividend z držby akcií ve společnosti ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ a.s. První dividendu lze očekávat již v roce 2026.

Pronájem budovy banky je nadále stabilním příjmem do hospodaření družstva, dosahujícím částku téměř 2,2 mil. Kč. S bankou jednáme o dodatku, který upraví ujednání o technickém zhodnocení realizovaném bankou v naší budově a současně o možnosti prodloužení nájmu do roku 2038.

V roce 2023 jsme spustili možnost nastavit si preferovaný kontakt do emailu pro všechnu běžnou poštu. Reakce na tento krok je veskrze pozitivní a na konci roku 2024 již evidujeme 1566 uživatelů s touto aktivovanou službou.

V průběhu roku o naši správu projevil zájem společenství vlastníků se 48 byty. Jedná se o šestipatrový panelový dům ve Stráži pod Ralskem. Tento dům jsme zařadili do naší správy od 1.1.2025. Současně nás na tomto domě zvolili předsedou společenství. Bývalý člen jejich výboru přijal funkci domovníka.

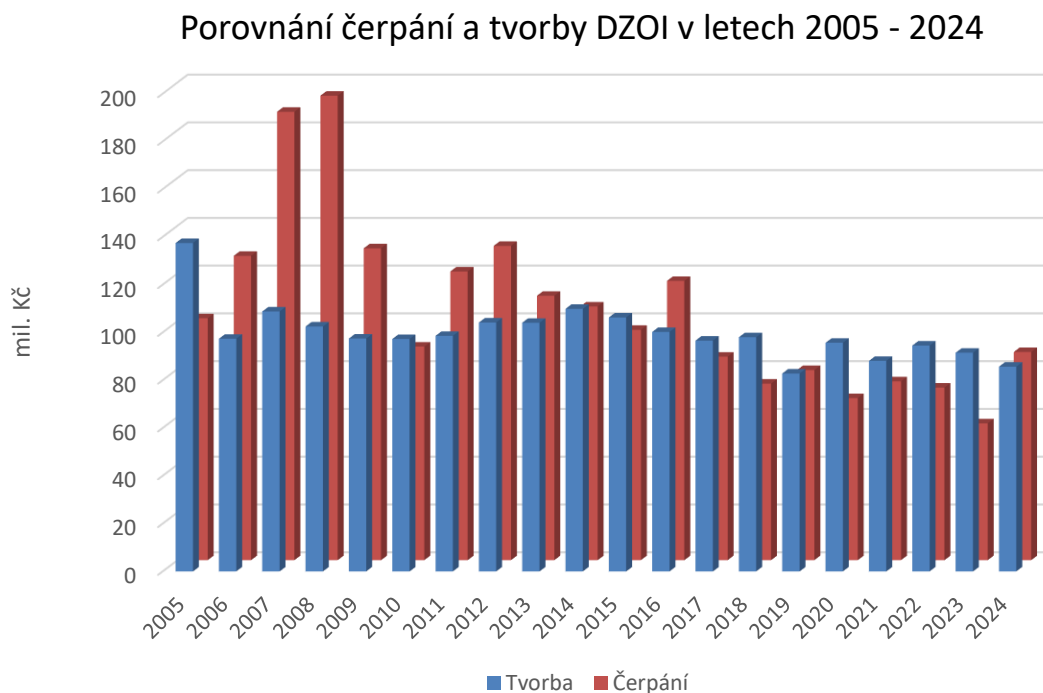
Stále pokračuje trend, že SVJ, kde družstvo již nemá žádnou majetkovou účast, a dokonce i SVJ, která vznikla z majetku města či jiného vlastníka, si přejí, aby se naše družstvo stalo jejich statutárním orgánem. Ke konci roku již vykonáváme statutární orgán u 72 společenství vlastníků. Cena za výkon funkce statutárního orgánu je od 125 Kč bez DPH za jednotku a měsíc. Správní poplatek činil v roce 2024 pro členy družstva nájemce 175 Kč/byt a měsíc, pro členy družstva vlastníky 205 Kč/byt a měsíc. Pro SVJ s právní subjektivitou jsme k 1. 4. 2024 valorizovali správní poplatek na základě příkazní smlouvy ze 185 Kč/byt na částku 205 Kč/byt a měsíc bez DPH. I v roce 2024 platili všichni členové družstva členský příspěvek na činnost družstva ve výši 120 Kč/rok.

V průběhu celého roku 2024 OSBD Česká Lípa řádně plnilo své závazky vůči všem partnerům a dodavatelům prací.

## Technický úsek

### Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI)

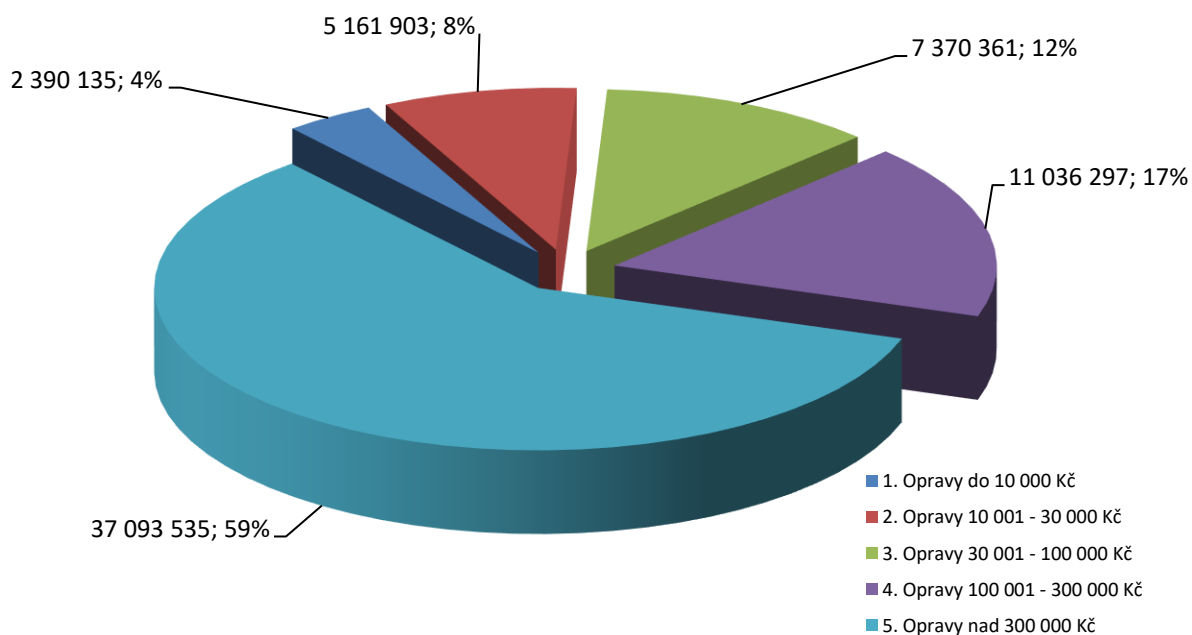
Za rok 2024 byly do DZOI na m<sup>2</sup> vytvořeny prostředky v celkové výši 85 673 837 Kč, celkové čerpání z DZOI na m<sup>2</sup> bylo 87 117 858 Kč. Díky pokračujícímu trendu vzniku společenství vlastníků z družstevních domů se opět snižuje počet těch, kteří přispívají a zároveň i čerpají z tohoto fondu. V následující grafické dokumentaci je uveden celkový přehled čerpání a tvorby DZOI na m<sup>2</sup>.



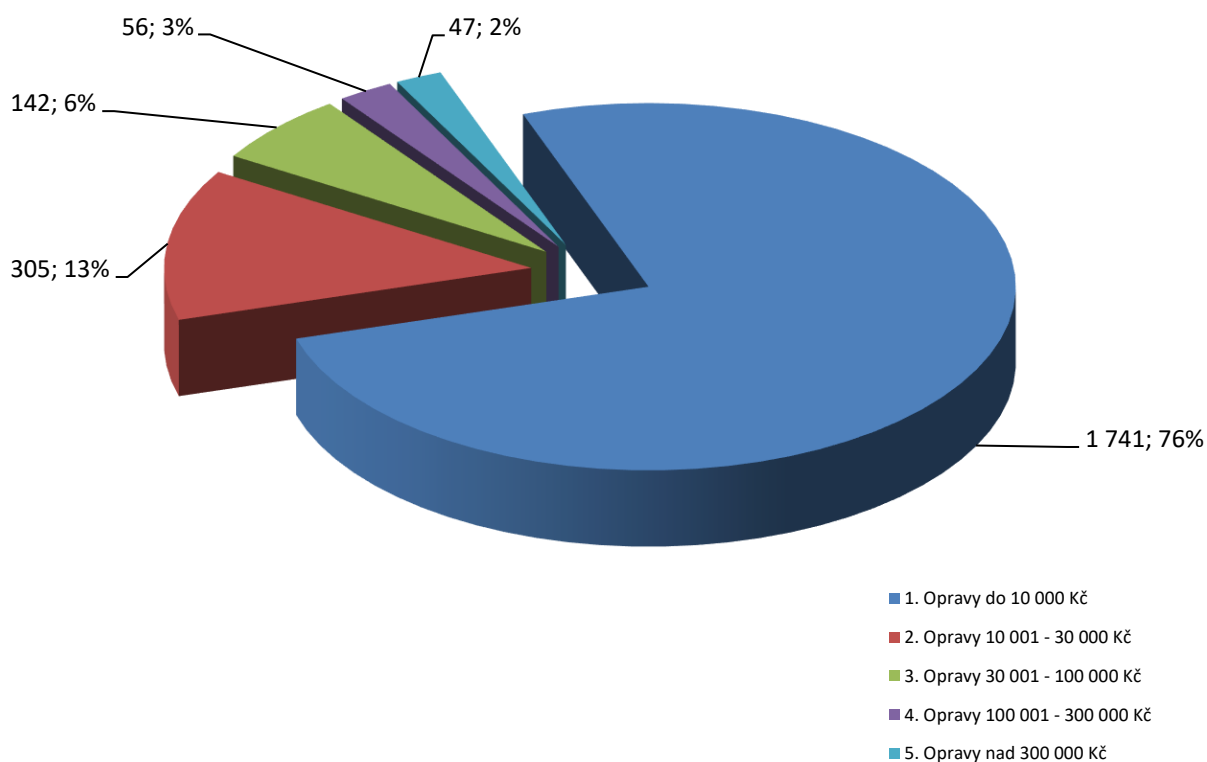
Po odfiltrování všech akcí, které nesouvisely s opravami společných částí domů (montáže poměrových měřidel tepla a vodoměrů, drobné nákupy, veškeré revize a následné opravy, dohody, posudky, deratizace, akontace půjček a úvěrů, projekty, stavební dozory apod.) činila celková výše oprav hrazených z DZOI 63 052 231 Kč, počet oprav byl 2 291.

Dále následuje grafický přehled provedených oprav na domech podle jejich rozdělení co do počtu a výše nákladu, dále pak podle typů oprav a přehled firem, které se na opravách nejvíce podílely.

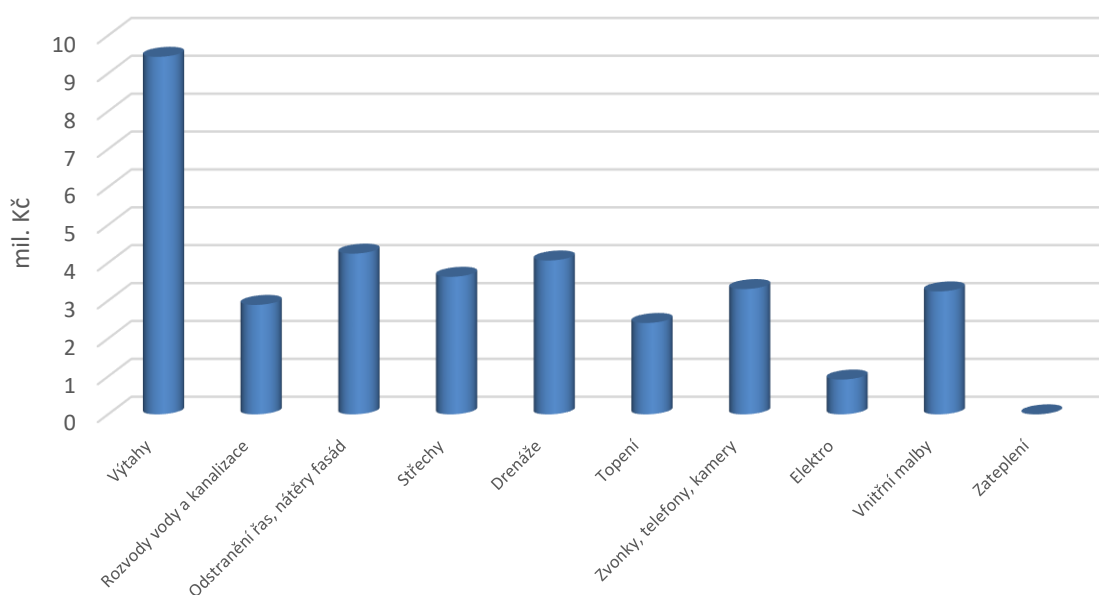
### Rozdělení oprav roku 2024 podle výše čerpání



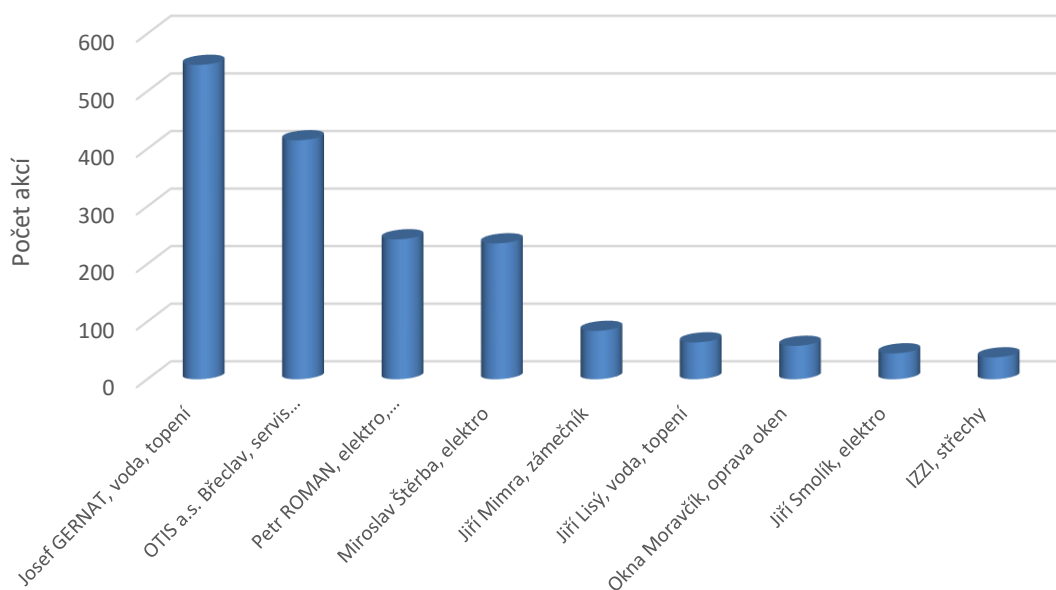
### Rozdělení oprav v roce 2024 podle počtu



### Výše čerpání DZOI za jednotlivé druhy oprav v roce 2024



### Pořadí firem podle počtu akcí v roce 2024



Pořadí firem na předních místech v počtu akcí se nemění již několik let, stejně tak samotný počet akcí. Je to dáno neměnným charakterem běžné drobné údržby. Každý rok některý obor nebo typ práce „vyskočí“ z nějakého vyššího důvodu. Ve druhé polovině roku jsme začali připravovat plošnou výměnu původních pohonů výtahů. Díky tomu se tato oblast dostává do popředí, což se projevilo už ve výši vynaložených prostředků.

Celkem v roce 2024 pro OSBD Česká Lípa pracovalo 154 různých dodavatelů prací a služeb. Rok 2024 byl spíše rokem příprav na velké akce. Minimálně 5 domů si schválilo akci zateplení domu s pomocí dotace Nová Zelená úsporám a jsou v etapě zajišťování projektu a stavebního povolení. Podmínkou žádosti o dotaci a úvěr je však přeměna domu ve společenství. Tím se ovšem dům dostane mimo „radar“ družstevní statistiky a neobjeví se v této zprávě.

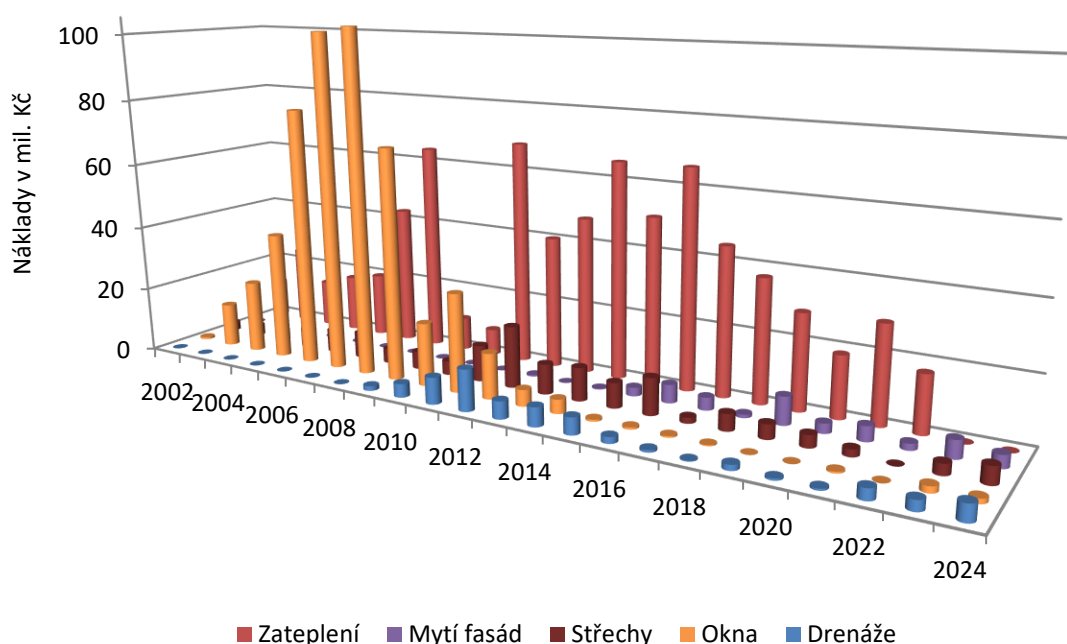
## Vývoj velkých oprav domů

(náklad v mil. Kč, financováno z DZOI + z družstevních půjček a bankovních úvěrů):

| Rok           | Zateplení  |               | Odstraňování<br>řas, nátěry<br>fasád |              | Okna       |               | Zateplené<br>střechy |               | Drenáže   |              |
|---------------|------------|---------------|--------------------------------------|--------------|------------|---------------|----------------------|---------------|-----------|--------------|
|               | poč.       | náklad        | poč.                                 | náklad       | poč.       | náklad        | poč.                 | náklad        | poč.      | náklad       |
| 2002          | 16         | 12,05         |                                      |              | 1          | 0,65          | 6                    | 2,66          |           |              |
| 2003          | 22         | 24,31         |                                      |              | 8          | 13,28         | 6                    | 3,47          |           |              |
| 2004          | 13         | 14,55         |                                      |              | 21         | 22,10         | 6                    | 3,45          |           |              |
| 2005          | 13         | 17,66         |                                      |              | 39         | 38,92         | 11                   | 5,61          |           |              |
| 2006          | 6          | 19,74         |                                      |              | 50         | 78,44         | 13                   | 6,90          |           |              |
| 2007          | 13         | 42,95         |                                      |              | 74         | 101,79        | 11                   | 7,80          |           |              |
| 2008          | 15         | 64,00         |                                      |              | 58         | 103,57        | 8                    | 4,41          |           |              |
| 2009          | 6          | 10,06         |                                      |              | 51         | 69,74         | 10                   | 5,37          | 6         | 1,40         |
| 2010          | 13         | 8,06          |                                      |              | 32         | 19,06         | 7                    | 4,24          | 10        | 4,12         |
| 2011          | 27         | 68,18         |                                      |              | 47         | 29,76         | 17                   | 10,96         | 16        | 8,07         |
| 2012          | 17         | 40,25         | 2                                    | 0,45         | 41         | 13,73         | 22                   | 18,60         | 16        | 12,46        |
| 2013          | 23         | 47,57         | 0                                    | 0            | 14         | 4,97          | 11                   | 9,07          | 11        | 5,32         |
| 2014          | 32         | 65,59         | 1                                    | 0,26         | 9          | 4,22          | 11                   | 10,04         | 8         | 5,79         |
| 2015          | 21         | 50,50         | 4                                    | 2,59         | 7          | 0,60          | 7                    | 7,60          | 7         | 5,13         |
| 2016          | 17         | 65,96         | 4                                    | 5,52         | 8          | 0,65          | 5                    | 11,10         | 3         | 1,94         |
| 2017          | 13         | 44,78         | 3                                    | 3,84         | 1          | 0,49          | 2                    | 1,78          | 1         | 0,72         |
| 2018          | 12         | 37,16         | 1                                    | 1,01         | 1          | 0,32          | 5                    | 5,07          | 1         | 0,26         |
| 2019          | 8          | 28,31         | 5                                    | 8,4          | 0          | 0             | 4                    | 4,4           | 2         | 1,65         |
| 2020          | 4          | 18,61         | 3                                    | 2,93         | 0          | 0             | 2                    | 3,73          | 2         | 0,58         |
| 2021          | 5          | 29,30         | 4                                    | 4,50         | 2          | 0,50          | 2                    | 2,17          | 1         | 0,57         |
| 2022          | 7          | 17,28         | 4                                    | 1,96         | 0          | 0             | 0                    | 0             | 3         | 3,3          |
| 2023          | 0          | 0             | 3                                    | 5,37         | 4          | 1,86          | 2                    | 3,27          | 2         | 3,04         |
| 2024          | 0          | 0             | 2                                    | 3,79         | 1          | 1,39          | 2                    | 5,17          | 3         | 4,86         |
| <b>Celkem</b> | <b>303</b> | <b>726,87</b> | <b>36</b>                            | <b>40,62</b> | <b>469</b> | <b>506,04</b> | <b>170</b>           | <b>136,87</b> | <b>92</b> | <b>59,21</b> |

Platí, že máme za sebou první vlnu zateplování, výměn oken a zateplených střech a že se v nejbližších letech k číslům z prvních vln nevrátíme. Pokud nepříjde další vlna, budeme spíše na spodní hranici čísel. Navíc vznikem společenství se velké opravy už neobjevují v této družstevní evidenci. V rámci běžné údržby jsou domy díky vysokým cenám a celkové nejistotě spíše zdrženlivé.

### Vývoj celkových nákladů na velké opravy v letech 2002-2024

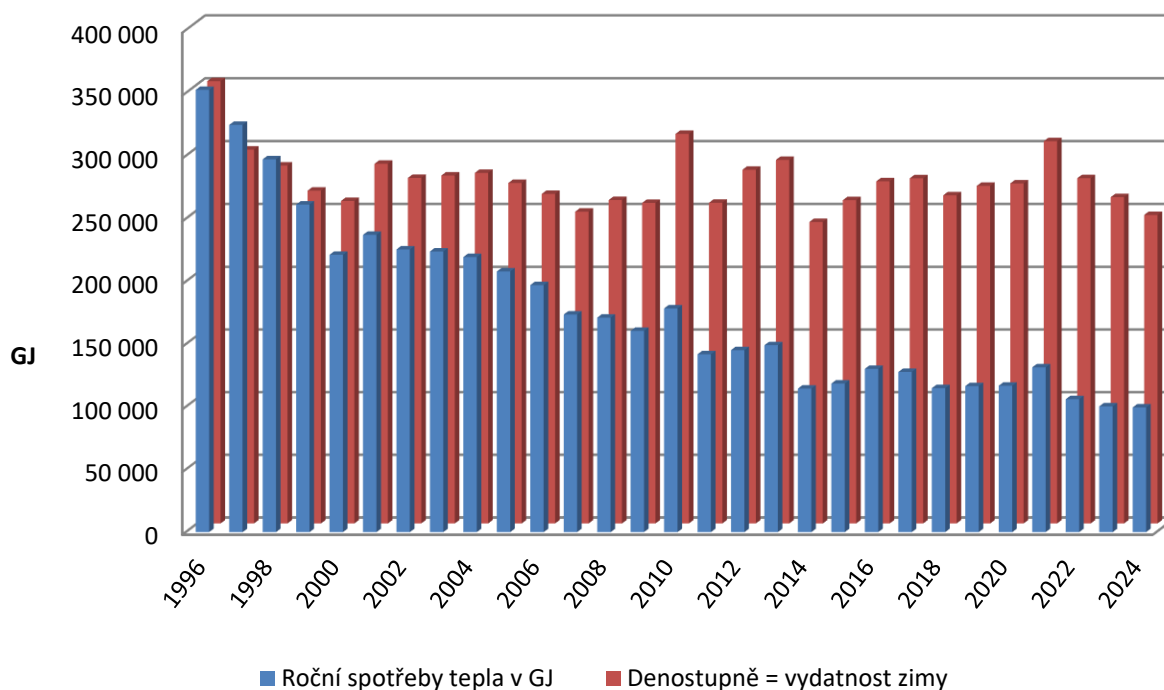


### Spotřeby tepla u domů na centrálním zdroji tepla

Z hlediska intenzity zimy patřil rok 2024 k těm spíše teplým. Ceny energií jsou vyšší, ale už nestoupají, spíše mírně klesají. Spotřebitelé se proto pomalu vrací z hlediska spotřeb do obvyklého chování. Tomu nahrává i stále teplejší průběh zim.

Měrná spotřeba tepla na vytápění se drží v poměrně širokém spektru od 0,11 až po 0,39 GJ/m<sup>2</sup> vytápěné plochy, podle stavu domu a podle chování lidí. Pro lepší trendový přehled vývoje je „zakonzervován“ počet domů bez ohledu na skutečnost, že jsou již společenstvím. Spotřeba tepla je korigována denostupni, aby se zohlednila intenzita zimy a potřeba dotápění.

## Vývoj spotřeby tepla v GJ v letech 1996 - 2024



## Ceny tepla

Do našich domů dodává centrální teplo celkem 8 různých dodavatelů. Rok 2024 byl ve znamení dalšího mírného poklesu cen. Ty jsou však stále relativně vysoko, zhruba na dvojnásobku před rokem 2022. Na rok 2025 je očekáván další mírný pokles.

Ceny tepla v Kč/GJ v jednotlivých letech a lokalitách:

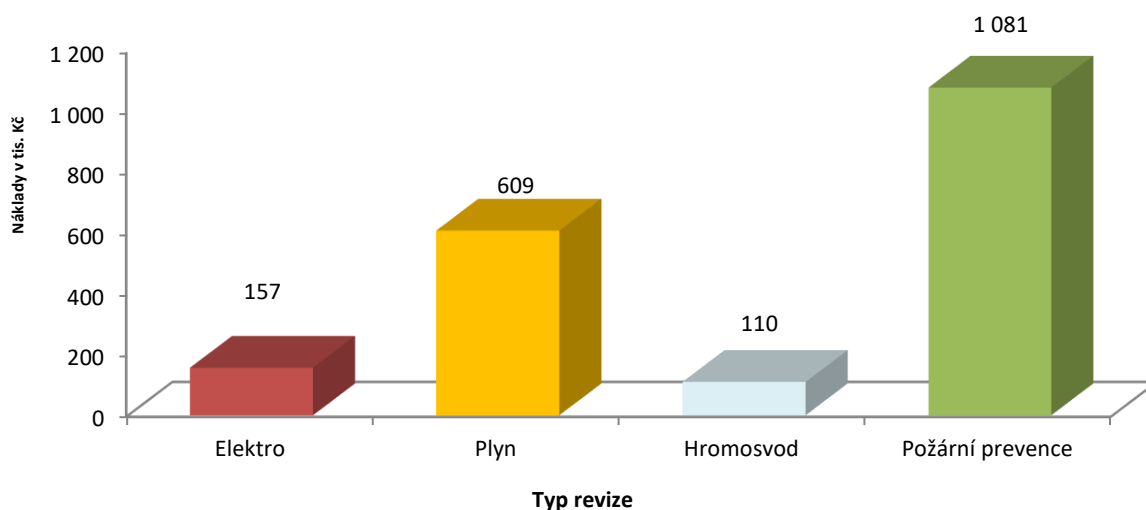
| Obec            | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Odhad 2025 |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------|
| Nový Bor        | 664  | 637  | 614  | 535  | 535  | 588  | 561  | 528  | 1085 | 1417 | 1259 | 991        |
| Česká Lípa      | 746  | 739  | 703  | 651  | 646  | 669  | 652  | 614  | 1160 | 1486 | 1319 | 1117       |
| Stráž p. R.     | 660  | 649  | 588  | 592  | 562  | 620  | 620  | 606  | 1309 | 1280 | 1306 | 1283       |
| Mimoň           | 584  | 591  | 597  | 597  | 599  | 636  | 609  | 609  | 729  | 977  | 1156 | 1153       |
| Zákupy          | 666  | 693  | 651  | 598  | 598  | 598  | 572  | 571  | 1033 | 1362 | 1067 | 1064       |
| Dubá            | 673  | 613  | 604  | 558  | 581  | 613  | 589  | 581  | 1055 | 1412 | 1254 | 1066       |
| Doksy           | 804  | 738  | 694  | 616  | 620  | 618  | 616  | 536  | 658  | 1470 | 1325 | 1142       |
| Kamenický Šenov | 534  | 469  | 351  | 336  | 413  | 431  | 387  | 323  | 682  | 1084 | 888  | 873        |



## Povinné revize

Celkové náklady za povinné revize v roce 2024 činily 1,96 mil. Kč za 397 revizí. Vyšší náklady byly způsobeny zvýšením cen revizí, zejména v oblasti požární prevence. V tomto součtu nejsou zahrnuty prohlídky výtahů a komínů ani následné odstraňování závad. Samotné odstraňování závad z těchto revizí stojí naše domy další více jak 1 mil. Kč.

Náklady za povinné revize v roce 2024



## Požární ochrana

Požární ochrana v našich domech a v domech společenství vlastníků v naší správě se skládá z několika oblastí kontrol a prevence. Jde o kontroly ručních hasicích přístrojů, kontroly hydrantů a suchovodů, kontroly požárních uzávěrů dveří, kontroly přirozeného odvětrávání a konečně preventivní požární prohlídky.

Požární ochrana v číslech: v loňském roce bylo provedeno celkem 196 komplexních požárních kontrol na domech družstva. Celkem jsme do kontrol požární techniky a do preventivních požárních prohlídek investovali za loňský rok 1 080 582 Kč. V této částce nejsou zahrnuty náklady za odstranění zjištěných vad a za opravy požární techniky, které činí dalších 0,6 mil. Kč.

V roce 2024 nebyl hlášen žádný případ odcizení hasební techniky. To je pravděpodobně poprvé od doby, co tento údaj sledujeme. Všechny naše samosprávy jsou proti krádeži pojištěny, spoluúčast je 100 Kč za každý nahlášený případ.

V loňském roce neproběhly žádné požární kontroly našich domů ze strany HZS Libereckého kraje.

V roce 2024 jsme zaznamenali jediný požár, a to na domě, kde jsme správcem. Dům je společenstvím vlastníků s vlastním statutárním orgánem. Plnění od pojišťovny bylo ve výši 1 308 244 Kč. Požár podle požární zprávy vznikl v kuchyni. Kromě vybavení bytu došlo k poničení zateplení fasády domu, okna, střechy a kabiny výtahu.

## Záměry družstva v roce 2025

V oblasti tradičních velkých oprav máme v přípravě další tři domy na komplexní zateplení s dotací Nová zelená úsporám. Protože se však zároveň stanou společenstvím vlastníků, v našem přehledu oprav za rok 2025 nebudou.

Na dvou domech byla dokončena instalace systémů fotovoltaiky s napojením bytů způsobem tzv. jednotného odběrného místa (JOM). Znamená to, že celý dům má jeden fakturační elektroměr, byty pak mají pouze poměrové elektroměry. Dodávka elektřiny se stává součástí služeb poskytovaných s bydlením, stejně jako teplo a voda. Dá se tím lépe využít vlastní výroba elektřiny. Zároveň jsme prostřednictvím Elektroenergetického datového centra (EDC) vytvořili skupinu sdílení, ve které je správa družstva v roli odběratele přebytků z těchto domů. Snížíme tím, zejména v létě, možnost nežádoucích přetoků do sítě.

Dále jsme dokončili v Novém Boru vestavbu čtyř nových výtahů do domu, kde nikdy výtahy nebyly. Aktuálně máme požádáno o dotaci Domy bez bariér, kde je možnost získat dotaci 600 000 Kč na každý výtah. Další dům se schválenými pěti novými výtahy je již ve fázi přípravy, realizace může být na konci roku 2025, možná počátkem roku 2026.

## Ekonomický úsek

Rok 2024 proběhl na domech OSBD Česká Lípa z hlediska vývoje dluhů a počtu dlužníků bez výraznějších výkyvů. Příznivý vliv lze přičítat i tomu, že v průběhu roku nebylo nutné v žádné lokalitě, kde družstvo vlastní nebo spravuje byty, navyšovat ceny tepla a teplé vody, což jsou zpravidla největší položky předpisů nájmu či úhrad.

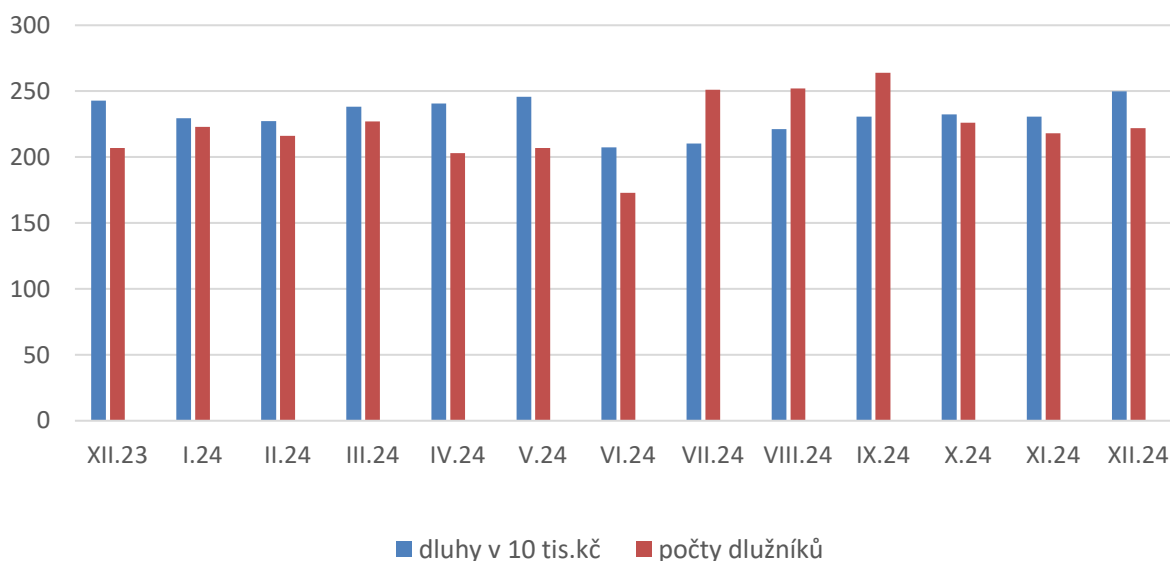
Pro ilustraci jsou porovnávány údaje se stavem na konci předchozího roku. Z grafu a přiložených tabulek je patrné, že dluhy v průběhu celého roku nepřesáhly 2,5 mil. Kč, avšak na konci roku 2024 se k této hranici přiblížily. Meziročně se tak dluhy zvýšily o 69 tis. Kč a počet dlužníků o 15 na 222. V červnu, při započtení vyúčtování zálohových plateb na dluhy, se obě námi sledované položky snížily na nejnižší úroveň za celý rok. Na těchto výsledcích má podíl i vymáhání dluhů prostřednictvím zasílání upomínek.

Při posuzování údajů je nutné brát v úvahu vznik nových společenství vlastníků (SVJ) z našich samospráv a příchod nových společenství do správy OSBD Česká Lípa.

Porovnání počtu dlužníků a výše dluhů v jednotlivých pásmech na domech OSBD

| OSBD                | Nájemné k  | 31.12.2023       | Nájemné k  | 31.12.2024       | Porovnání |                |
|---------------------|------------|------------------|------------|------------------|-----------|----------------|
| Saldo je S          | počet bj   | sum v tis.Kč     | počet bj   | sum v tis.Kč     | počet bj  | změna v tis.Kč |
| -500<=S<0           | 46         | -4,786           | 55         | -5,809           | 9         | -1,023         |
| -2000<=S<-500       | 28         | -30,431          | 29         | -34,272          | 1         | -3,841         |
| -5000<=S<-2000      | 43         | -141,032         | 50         | -177,683         | 7         | -36,651        |
| -15000<=S<-5000     | 55         | -444,509         | 53         | -400,205         | -2        | 44,304         |
| -30000<=S<-15000    | 16         | -337,758         | 14         | -265,817         | -2        | 71,941         |
| S<-30000            | 19         | -1470,290        | 21         | -1614,038        | 2         | -143,748       |
| <b>celkem dluhy</b> | <b>207</b> | <b>-2428,806</b> | <b>222</b> | <b>-2497,824</b> | <b>15</b> | <b>-69,017</b> |

Vývoj počtu dlužníků a celkové výše dluhů v roce 2024



#### Porovnání počtu dlužníků a výše dluhů na domech SVJ tzv. cizích

| SVJ - cizí          | Nájemné k | 31.12.2023       | Nájemné k | 31.12.2024       | Porovnání |                |
|---------------------|-----------|------------------|-----------|------------------|-----------|----------------|
| Saldo je S          | počet bj  | sum v tis.Kč     | počet bj  | sum v tis.Kč     | počet bj  | změna v tis.Kč |
| -500<=S<0           | 19        | -3,890           | 22        | -4,628           | 3         | -0,738         |
| -2000<=S<-500       | 6         | -6,785           | 11        | -11,834          | 5         | -5,049         |
| -5000<=S<-2000      | 7         | -29,473          | 11        | -39,329          | 4         | -9,856         |
| -15000<=S<-5000     | 23        | -209,159         | 25        | -219,619         | 2         | -10,460        |
| -30000<=S<-15000    | 12        | -238,583         | 12        | -263,082         | 0         | -24,498        |
| S<-30000            | 9         | -930,040         | 7         | -590,846         | -2        | 339,193        |
| <b>celkem dluhy</b> | <b>76</b> | <b>-1417,930</b> | <b>88</b> | <b>-1129,338</b> | <b>12</b> | <b>288,592</b> |

#### Porovnání počtu dlužníků a výše dluhů na domech SVJ vzniklých z bývalých samospráv OSBD

| SVJ-býv.samosp.     | Nájemné k  | 31.12.2023       | Nájemné k  | 31.12.2024       | Porovnání |                |
|---------------------|------------|------------------|------------|------------------|-----------|----------------|
| Saldo je S          | počet bj   | sum v tis.Kč     | počet bj   | sum v tis.Kč     | počet bj  | změna v tis.Kč |
| -500<=S<0           | 60         | -7,989           | 48         | -6,625           | -12       | 1,364          |
| -2000<=S<-500       | 17         | -22,076          | 21         | -27,161          | 4         | -5,085         |
| -5000<=S<-2000      | 40         | -148,561         | 38         | -127,856         | -2        | 20,705         |
| -15000<=S<-5000     | 35         | -271,192         | 41         | -326,161         | 6         | -54,969        |
| -30000<=S<-15000    | 7          | -130,586         | 5          | -103,724         | -2        | 26,862         |
| S<-30000            | 13         | -776,200         | 10         | -572,071         | -3        | 204,129        |
| <b>celkem dluhy</b> | <b>172</b> | <b>-1356,604</b> | <b>163</b> | <b>-1163,598</b> | <b>-9</b> | <b>193,006</b> |

Ve společenstvích vlastníků (SVJ) cizích se dluhy snížily o téměř 289 tis. Kč na 1,13 mil. Kč, při navýšení počtu dlužníků o 12 na celkových 88. K největšímu snížení došlo ve skupině nejvyšších dluhů, tedy nad 30 tis. Kč, a to o 339 tis. Kč.

V SVJ vzniklých z našich samospráv se dluhy snížily o 193 tis. Kč na 1,16 mil. Kč, při snížení počtu dlužníků o 9 na celkových 163. I zde se nejvíce snížily dluhy ve skupině nejvyšších dluhů, a to o 204 tis. Kč.

**Nebytové prostory** ve vlastnictví OSBD Česká Lípa byly získány od města Česká Lípa a Nový Bor jako občanská vybavenost. V České Lípě jich družstvo vlastnilo 9, nyní je jich 6, neboť 3 dlouhodobě neužívané v lokalitě Lada Pražská byly přestavěny na 8 malometrážních bytů, které byly zkolaudované v průběhu roku 2021 a na konci téhož roku byl zahájen komerční pronájem těchto bytů. Všechny tyto byty byly na konci roku 2024 obsazené. Na shromáždění delegátů v 11/2024 byla schválena přestavba dalších 3 nebytových prostor v této lokalitě na byty ke komerčnímu pronájmu a archiv písemností OSBD Česká Lípa, případně SVJ ve správě družstva.

V České Lípě nadále trvá pronájem celého objektu včetně pozemku na adrese Barvířská 1607 Československé obchodní bance a.s. Dle dodatku smlouvy o nájmu bylo uplatněno ze strany ČSOB a.s. právo na prodloužení trvání nájmu na dalších 5 let, tj. do 30.11.2028. Na adrese Lužická 1076 je pronajat dům pro nebytové účely firmě Vratislav Budský Artix do 31. 8. 2025. O prodloužení pronájmu se jedná. Na adrese Pražská 2925 je v pronájmu nebytový prostor, kde sídlí Stomatologie Lada s.r.o. Smlouva je uzavřena na dobu určitou do roku 2031. Na adrese Pražská 2924 je jeden nebytový prostor od roku 2019 pronajat dlouhodobě firmě OTIS a.s., v č. p. 2928 se dlouhodobě nachází zastavárna. V roce 2023 byl pronajat nebytový prostor na sídlišti Lada v ulici Pražská firmě Charita Česká Lípa, kde byl zahájen od 1. 7. 2023 provoz charitního obchodu Šatník. Tento pronájem byl firmou Charita ukončen k 30. 11. 2024. Prostor nebude nadále pronajímán.

V Novém Boru byly v roce 2024 všechny nebytové prostory obsazené. Nachází se v nich např. soukromá Gynekologie NB s.r.o. a soukromé Zdravotní středisko Hvozď s.r.o. V ostatních nebytových prostorech v Novém Boru se nachází menší provozovny – opravná oděvů, hodinářství, papírnictví či kosmetický salon.

V souladu se smluvními podmínkami byla od 1. 4. 2024 uplatněna valorizace nájmu ve výši oficiálního koeficientu roční inflace.

## Úsek právní a správní

Důležitou agendou právního a správního úseku je vedení členské evidence, které probíhá na bytovém oddělení. Na tomto oddělení pracují dva zaměstnanci. Zde se vyřizují převody družstevních podílů, změny vlastnických vztahů k bytovým jednotkám, schvalování podnájmu a dále veškerá evidence bydlících či spolubydlících osob. Bytové oddělení při převodu družstevního podílu provádí lustraci z Centrální evidence exekucí, kde se zjišťuje, zda proti převodci není vedeno exekuční řízení. Tím je nabyvateli družstevního podílu poskytována větší ochrana vůči případným pohledávkám, které by mohly zapříčinit neplatnost převodu družstevního podílu. Mimo tyto lustrace členská evidence poskytuje odpovědi exekutorům, notářům, insolvenčním správcům, soudům, policii a dalším správním orgánům na dotazy týkající se členství a jejich majetkové účasti členů družstva. Nově se na bytovém oddělení od ledna 2024 eviduje také odpadové hospodářství, které vyžaduje podrobnou evidenci osob žijících v družstevních bytech. Díky této zcela nové agendě byla současně provedena úprava softwaru zaměřená právě na tuto evidenci. Bytové oddělení také dohlíží nad evidencí tržních nájemních bytů, které bytové družstvo vlastní. Mluvíme zde o nájemních bytech vzniklých buď z přestavby původních nebytových prostor v ul. Pražská v České Lípě nebo po soudním vyklizení družstevních bytů.

### Statistika bytového oddělení (členská evidence):

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| počet převodů družstevního podílu:    | 221 |
| počet schválených podnájmu:           | 325 |
| počet družstevních nájmu:             | 14  |
| počet přidělených bytů:               | 0   |
| počet změn vlastníků:                 | 322 |
| počet žádostí o součinnost exekutorů: | 250 |
| počet vydaných exekučních příkazů:    | 6   |

Další důležitou agendou úseku je oddělení zaměřené na samosprávy a společenství vlastníků. Na tomto referátu je jeden zaměstnanec družstva, který kontroluje, eviduje a archivuje všechny zápisy z členských a výborových schůzí, včetně zápisů všech spravovaných společenství vlastníků s právní subjektivitou. Tyto zápisy se současně evidují na internetových stránkách družstva v elektronické podobě. Mimo to referát eviduje veškeré funkcionáře jak družstva, tak i statutární orgány spravovaných společenství vlastníků. Referát také pomáhá s přípravou schůzí, kde spolupracuje s funkcionáři družstva a společenství vlastníků. Při správě společenství vlastníků se nadále setkáváme se situací, kdy ve společenstvích vlastníků není jednoduché zajistit ochotné kandidáty pro výkon funkce statutárního orgánu. Tato neochota je zcela opodstatněná, neboť výkon statutárního orgánu v sobě zahrnuje časovou flexibilitu a potřebné znalosti, nemluvě o plné hmotněprávní, ale i trestněprávní odpovědnosti. S ohledem na tento stav naše družstvo vykonává funkci statutárního orgánu čím dál častěji. V současné době OSBD Česká Lípa vykonává funkci předsedy společenství už na 71 domech s vybraným domovníkem nebo domovním výborem.

### Statistika samosprávy a shromáždění vlastníků:

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| počet domů kde proběhla členská schůze:            | 161 |
| počet odevzdaných zápisů z čl. schůzí:             | 230 |
| počet domů kde proběhla výborová schůze:           | 47  |
| počet odevzdaných zápisů z výborové schůze:        | 74  |
| počet domů kde proběhlo shromáždění vlastníků:     | 293 |
| počet odevzdaných zápisů ze shromáždění vlastníků: | 386 |

Úsek právní a správní dále zajišťuje převody bytů do osobního vlastnictví. Na tomto referátu pracuje jeden zaměstnanec družstva. Převody jsou uskutečněny v souladu se Stanovami OSBD Česká Lípa, konkrétně čl. 12 písm. m) Stanov OSBD Česká Lípa. Mimo převody bytových jednotek do vlastnictví členů družstva referát zajišťuje také převody pozemků tvořících jeden funkční celek s domem (tzv. PTJFC) a vestavěných garáží. Převody bytů do osobního vlastnictví následně ovlivňují vznik nových společenství vlastníků s právní subjektivitou, která nadále spravujeme v rozsahu uzavřených příkazních (mandátních) smluv o správě nemovitostí. Referát převodů bytů do osobního vlastnictví má také na starosti archivaci a skartaci veškerých dokumentů OSBD Česká Lípa a společenství vlastníků s právní subjektivitou.

#### **Statistika převodů bytů do vlastnictví:**

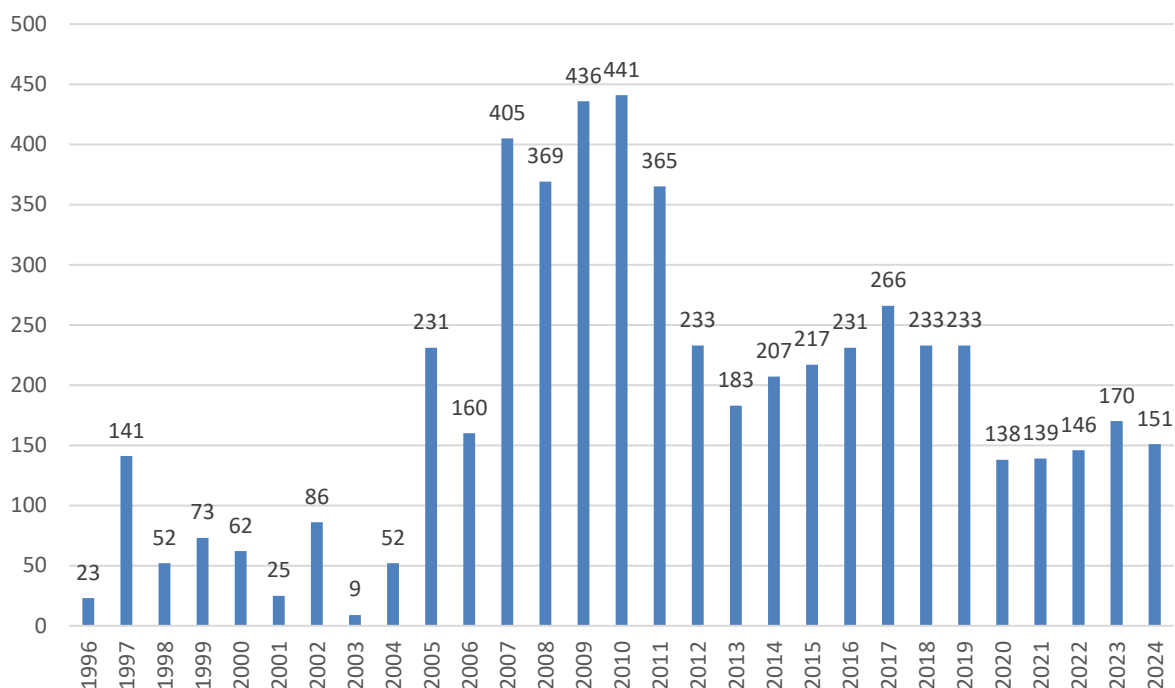
|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| počet převedených byt. jednotek:                                 | 151 |
| počet převedených pozemků tvořících jeden funkční celek (PTJFC): | 3   |

Poslední součástí úseku je právní oddělení, které se zabývá agendou vymáhání pohledávek po lhůtě splatnosti, vyřizováním žádostí a stížností, včetně zastupování družstva před soudy a správními orgány. Nejčastěji se vymáhání dluhů týká pohledávek vzniklých z neplacení úhrad za užívání bytů či nedoplatek na vyúčtování zálohových plateb. Pokud není pohledávka dlužníkem řádně splácena, může družstvo přistoupit k podání návrhu na vyklizení družstevního bytu. Vyklizení bytu pak řídí soudní vykonavatel za asistence právního úseku. Mimo to se zaměstnanci právního oddělení účastní soudních jednání o prodeji bytových jednotek formou dražeb. Právní a správní úsek se dále věnuje exekucím a insolvenčním řízením, do kterých se také přihlašujeme, popřípadě je sami zahajujeme. Poměrně velkou náplní právního oddělení je vyřizování stížností, které jsou nejčastěji směřovány na porušování občanského soužití v domě. Na právním oddělení pracují dva zaměstnanci družstva.

#### **Statistika právního oddělení:**

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| počet výstrah před vyloučením:       | 4  |
| počet odeslaných platebních rozkazů: | 19 |
| počet soudních jednání:              | 17 |
| počet vyklizených bytů:              | 1  |
| počet návrhů na výkon rozhodnutí:    | 4  |
| počet přihlášených insolvencí:       | 0  |
| počet řešených stížností:            | 75 |

## Počet bytů převedených do os. vlastnictví



### Vyřizování pojistných událostí

V roce 2024 bylo pojišťovnou Kooperativa a.s. vyřízeno 92 pojistných událostí, z toho dvě škody byly uzavřeny pojišťovnou bez plnění. Z celkového počtu výše uvedených pojistných událostí bylo správou družstva vyřízeno 61 škod pro námi spravovaná společenství vlastníků s právní subjektivitou a výše zaslaného plnění byla v částce 2 263 855 Kč, smluvní spoluúčast činila 2 000 Kč. Pojistné plnění ve výši 1 204 850 Kč se týkalo požáru v bytovém domě. Ostatní pojistné události se nejčastěji týkají vandalismu, kdy jsou poškozena sklepní okna, sklepní dveře, vchodové dveře, zvonková tabula, kamerový systém, dále vytopení společných prostor, zatečení při atmosférických srážkách, vyklované fasády od ptactva a další pojistné události. Celková výše zaslaného plnění za všechny pojistné události, na základě námi dodaných podkladů, činila za rok 2024 částku 2 744 019 Kč.

Smluvní spoluúčast z těchto pojistných událostí byla vyčíslena na 3 000 Kč.

### Vyřizování stížností a žádostí

Za období roku 2024 bylo na družstvo doručeno celkem 85 písemných podání od uživatelů bytů ve správě družstva, z toho je 75 stížností a 10 žádostí. Počet stížností oproti roku 2023 je navýšen o 11 stížností. Žádostí bylo představenstvem družstva projednáno 10, což je o čtyři méně než v roce 2023. Na všechna podání bylo písemně odpovězeno, nebo byla řešena přímo na domě pracovníky právního oddělení. Průměrná doba vyřízení podání činila cca 23 dní.

U některých stížností a žádostí byla překročena doba vyřízení, a to z důvodu čekání na vyjádření soudu, policie, představenstva způsobenému ověřováním potřebných skutečností.

Nejčastějším důvodem pro napsání stížnosti bylo narušování občanského soužití mezi nájemníky (hlasitá hudba, rušení nočního klidu, dupání, křik, arogance, naschvály, vandalismus, vulgární chování, kouření, užívání omamných látek, zápach vycházející z bytu), a to převážně u bytů s podnájemníky nebo nájemníky u vlastníků bytů. Těchto stížností bylo doručeno 64. Jedenáct došlých stížností se týkalo neoprávněného užívání a poškození



společných prostor domu, nesouhlasu s měsíčním poplatkem „Správa podnájmu“, prošetření zneužití údajů, zajištění nového stavebního řízení, osočování členů výboru samosprávy.

U žádostí podaných k projednání představenstvem družstva se jednalo především o obnovení členství či nájemní smlouvy, prominutí penále a nedoplatků na nájemném. Dále se týkaly např. ukončení podnájmu a odkoupení sušárny nájemníkem na patře.

Veškeré došlé stížnosti a žádosti jsou zaevidovány, je jim přiděleno jednací číslo, datum přijetí a vyřízení, splnění lhůty a jsou uloženy na sekretariátu družstva. Dle směrnice je zasláno sdělení o evidenci žádosti, stížnosti a informace o 30denní lhůtě na vyřízení žádosti či stížnosti. Žádosti a stížnosti také podléhají kontrole ze strany kontrolní komise. Závěr letošní kontroly zní, že nebylo zjištěno žádné porušení Směrnice o vyřizování stížností a žádostí č. 2-014-0818/18. Stížnosti a žádosti jsou evidovány řádně a svědomitě.

## Zaměstnanecká politika

Družstvo při naplňování zaměstnanecké a sociální politiky vycházelo a plnilo ustanovení kolektivní smlouvy uzavřené na rok 2024. Mzdy k 1. 1. 2024 byly valorizovány o 7 % plošně. V souladu s kolektivní smlouvou na rok 2024 byly vyplaceny nadstavbové složky mzdy a odměny při životních výročí. Zaměstnavatel rovněž v roce 2024 přispěl zaměstnancům na životní kapitálové pojištění částkou 46 420 Kč. Stejně jako v předchozích letech byl v roce 2024 sociální fond (SF) rozdělen podle směrnice o čerpání tohoto fondu. Zaměstnancům byly na osobní účty SF převedeny finanční prostředky, ze kterých čerpali finanční výdaje podle zásad použití sociálního fondu. Sociální fond je tvořen přídělem z čistého zisku a o výši přídělu každoročně rozhoduje shromáždění delegátů. Ze zisku roku 2023 byla do sociálního fondu přidělena pro rok 2024 částka 470 000 Kč. Zaměstnavatel poskytl všem zaměstnancům dovolenou v délce 28 pracovních dnů. Také v roce 2024 přispíval zaměstnavatel zaměstnancům na penzijní pojištění podílem ve výši 3 % vyměřovacího základu pro pojistné na sociální zabezpečení a státní politiku zaměstnanosti. Poukázal na jednotlivé penzijní společnosti celkem částku 551 334 Kč, včetně mimořádných příspěvků při příležitosti pracovních výročí dle kolektivní smlouvy. Počet zaměstnanců činil 35 zaměstnanců v THP profesi.

Struktura zaměstnanců OSBD Česká Lípa k 31. 12. 2024

| M U Ž I | Ž E N Y | C E L K E M |
|---------|---------|-------------|
| 9       | 26      | 35          |

Mzdové náklady (tis. Kč)

| Plán   | Čerpání | %     |
|--------|---------|-------|
| 18 150 | 18 147  | 99,98 |

Za rok 2024 bylo v pracovní neschopnosti (PN) 11 zaměstnanců a zameškali 142 pracovních dnů. 1 zaměstnankyně čerpala mateřskou dovolenou. Náhrady za nemoc podle zákona (prvních 14 dnů PN) činily 75 008 Kč. Náhrady za zákonné volno zaměstnanců činily 351 457 Kč.

## Hospodaření družstva

### Dlouhodobý nehmotný majetek, stav k 31. 12. 2024

3 211 tis. Kč

Jedná se o veškerý software zakoupený pro činnost správy družstva. Významnou položku představuje systém Integri a dále programy jako Windows, Office, apod. Počáteční stav majetku v pořizovacích cenách činil 3 198 tis. Kč. V roce 2024 byly zařazeny nové programy spolu s výpočetní technikou. Nově pořízený majetek činil 13 tis. Kč.

### Dlouhodobý hmotný majetek

#### Stavby odpisované, stav k 31. 12. 2024

58 407 tis. Kč

Jedná se o budovy správy družstva Barvířská 738, nebytový dům Lužická, budovu pronajímanou bance ČSOB, septiky a kotelny na samosprávách a nově vybudované byty v lokalitě Pražská. V průběhu roku 2024 nedošlo k technickému zhodnocení ani k žádnému vyřazení majetku.

#### Stavby družstevní, stav k 31. 12. 2024

689 571 tis. Kč

Jedná se o bytové domy a garáže na samosprávách. Převody bytů do vlastnictví členů družstva za rok 2024 a následné vyvedení jejich hodnoty z majetku činily 30 095 tis. Kč. V roce 2024 došlo také k navýšení majetku na samosprávách – jednalo se o dokončení čističek odpadních vod. Celkové navýšení činilo 2 637 tis. Kč.

#### Movítý majetek, stav k 31. 12. 2024

20 251 tis. Kč

Zahrnuje veškerý hmotný majetek správy i samospráv, kromě staveb. Počáteční stav majetku byl 19 245 tis. Kč. V roce 2024 byl pořízen movitý majetek v celkové výši 1 119 tis. Kč (406 tis. Kč na správě, 713 tis. Kč na samosprávách) a majetek v hodnotě 113 tis. Kč byl vyřazen, prodán či zlikvidován (45 tis. Kč na správě, 68 tis. Kč na samosprávách).

#### Pozemky, stav k 31. 12. 2024

11 797 tis. Kč

Evidujeme pozemky získané bezúplatně a koupí. K 1. 1. 2024 mělo družstvo ve vlastnictví pozemky v hodnotě 12 228 tis. Kč. V souvislosti s převody bytů do vlastnictví členů byly převedeny také pozemky v hodnotě 431 tis. Kč.

### Stavy kapitálových fondů k 31. 12. 2024

|                               | v tis. Kč |
|-------------------------------|-----------|
| Základní kapitál ZČV          | 6 283     |
| Fond družstevní výstavby      | 567 804   |
| Fond členských podílů         | 117 037   |
| Zdroje krytí pozemků od státu | 9 250     |
| Sociální fond                 | 406       |
| Ostatní fondy ze zisku        | 11 297    |
| Nerozdělený zisk              | 14 919    |
| Nedělitelný fond              | 18 205    |

## Vývoj měsíčního předpisu úhrad

v mil. Kč

| Období změny předpisu | 01/2024 | 04/2024 | 07/2024 | 10/2024 |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|
| předpis za OSBD       | 36,7    | 36,7    | 34,4    | 34,8    |

## Stav dluhů na nájmu

| OSBD                | Nájemné k 31.12.2023 |                   | Nájemné k 31.12.2024 |                   | Porovnání |                 |
|---------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-----------|-----------------|
|                     | počet bj             | v tis. Kč         | počet bj             | v tis. Kč         | počet bj  | změna v tis. Kč |
| Saldo je S          |                      |                   |                      |                   |           |                 |
| -500<=S<0           | 46                   | -4,786            | 55                   | -5,809            | 9         | -1,023          |
| -2000<=S<-500       | 28                   | -30,431           | 29                   | -34,272           | 1         | -3,841          |
| -5000<=S<-2000      | 43                   | -141,032          | 50                   | -177,683          | 7         | -36,651         |
| -15000<=S<-5000     | 55                   | -444,509          | 53                   | -400,205          | -2        | 44,304          |
| -30000<=S<-15000    | 16                   | -337,758          | 14                   | -265,817          | -2        | 71,941          |
| S<-30000            | 19                   | -1 470,290        | 21                   | -1 614,038        | 2         | -143,748        |
| <b>celkem dluhy</b> | <b>207</b>           | <b>-2 428,806</b> | <b>222</b>           | <b>-2 497,824</b> | <b>15</b> | <b>-69,017</b>  |

## Vývoj výběru penále od roku 2020 do roku 2024

v Kč

| rok        | 2020      | 2021      | 2022    | 2023    | 2024    |
|------------|-----------|-----------|---------|---------|---------|
| předepsané | 2 071 609 | 2 538 973 | 666 489 | 663 548 | 421 730 |
| vybrané    | 2 456 888 | 2 484 920 | 593 321 | 510 475 | 436 962 |

## Stav finančních prostředků družstva

v Kč

|                     | 01.01.2024  | 31.12.2024  |
|---------------------|-------------|-------------|
| Pokladna - hotovost | 52 771      | 79 075      |
| Ceniny              | 427 745     | 0           |
| ČSOB a.s.           | 197 180 540 | 230 395 503 |
| ČS a.s.             | 2 250 444   | 94 451      |
| Celkem              | 199 911 500 | 230 569 029 |

## Cenné papíry nakoupené a držené do splatnosti

v Kč

|                                         |                   |            |
|-----------------------------------------|-------------------|------------|
| EPH Financing 4,5%/2025 ISIN: CZ3524464 | Nákup: 17.3.2020  | 5 000 000  |
| Stát.dluhopis CZGB 5,5/2028 CZ1006696   | Nákup: 3.2.2023   | 29 855 952 |
| GOVERNMENT BOND 5 09/30/30 CZ1006688    | Nákup: 27.10.2023 | 30 094 772 |
| GOVERNMENT BOND 4,5 11/11/32 CZ1007033  | Nákup: 27.10.2023 | 30 098 550 |
| GOVERNMENT BOND 6 02/26/26 CZ1006506    | Nákup: 1.12.2023  | 29 951 908 |

## Aktiva u správců aktiv

v Kč

| Investice CP          | 31.12.2023 | 31.12.2024 |
|-----------------------|------------|------------|
| ČS a.s. správce aktiv | 71 625 844 | 74 642 191 |

## Ostatní investice do CP

v Kč

|                                           |  |            |
|-------------------------------------------|--|------------|
| Nákup akcií ČLT v9/2018:                  |  |            |
| ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ a.s. 19,99% podíl |  | 29 787 638 |

## Výsledek hospodaření družstva za rok 2024

v tis. Kč

|           | náklady - účt. třída 5           | samosprávy a<br>kotelny | stř. ost.<br>hospod. | volené<br>orgány | správa aktiv    | správa a stř.<br>úroků | celkem OSBD      |
|-----------|----------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|-----------------|------------------------|------------------|
| účet      | druh nákladů                     |                         |                      |                  |                 |                        |                  |
| 501       | spotřeba materiálu               | 118,5                   | 5,1                  | 7,5              |                 | 404,5                  | 535,6            |
| 502       | spotřeba energie                 | 4 317,9                 | 13,3                 |                  |                 | 431,3                  | 4 762,4          |
| 503       | spotřeba neskl. dodávek          | 2,7                     |                      |                  |                 | 58,1                   | 60,8             |
| 511       | opravy a udržování               | 37 076,9                | 1 602,8              | 31,7             |                 | 372,3                  | 39 083,6         |
| 512       | cestovné                         |                         | 50,0                 |                  |                 | 9,5                    | 59,5             |
| 513       | náklady na reprezentaci          |                         |                      | 37,8             |                 | 18,2                   | 56,0             |
| 518       | ostatní služby                   | 2 269,4                 | 180,0                | 107,9            |                 | 2 571,4                | 5 128,7          |
| 521       | mzdové prostředky                | 5 987,6                 | 2 282,9              | 227,6            |                 | 18 146,8               | 26 644,9         |
| 523       | odměny voleným orgánům           | 3 775,8                 | 4,1                  | 1 204,4          |                 |                        | 4 984,3          |
| 524       | zákonné soc. a zdr. pojištění    | 94,0                    | 319,0                | 318,8            |                 | 6 274,9                | 7 006,7          |
| 525       | ostatní soc. příspěvky           |                         | 41,5                 |                  |                 | 753,5                  | 795,0            |
| 527       | příspěvky na stravné zaměstn.    |                         | 51,5                 | 17,9             |                 | 781,6                  | 851,0            |
| 532       | daně z nemovitosti               | 4 097,3                 | 96,3                 |                  |                 | 31,9                   | 4 225,6          |
| 538       | ostatní daně a poplatky          | 14,6                    | 15,7                 | 2,0              |                 | 22,2                   | 54,6             |
| 540       | jiné prov. výnosy SVJ            |                         |                      |                  |                 | 1 392,8                | 1 392,8          |
| 543       | dary                             |                         |                      |                  |                 | 50,0                   | 50,0             |
| 546       | odpis nedob. pohl.               | 23,3                    |                      |                  |                 |                        | 23,3             |
| 547       | mim. provozní náklady            | 6,4                     |                      |                  |                 |                        | 6,4              |
| 548       | pojištění a ost. provozní nákl.  | 1 535,6                 | 5,2                  | 20,7             |                 | 767,2                  | 2 328,7          |
| 551       | odpisy                           | 448,8                   | 1 031,4              | 66,2             |                 | 1 036,9                | 2 583,2          |
| 559       | tvorba opravných položek         |                         |                      |                  |                 | -119,9                 | -119,9           |
| 562       | placené úroky                    | 680,1                   |                      |                  |                 |                        | 680,1            |
| 564       | náklady přecenění CP             |                         |                      |                  | 323,0           |                        | 323,0            |
| 566       | náklady z prodeje CP             |                         |                      |                  | 14 974,5        |                        | 14 974,5         |
| 568       | ostatní finanční nákl.           | 2 838,8                 | 12,5                 | 18,1             | 836,5           | 249,7                  | 3 955,5          |
| 574       | tvorba rez. anuita               | -4,6                    |                      |                  |                 |                        | -4,6             |
| 588       | aktivace kotelny                 | -4 570,3                |                      |                  |                 |                        | -4 570,3         |
| 591       | daň z příjmu práv. osoby         |                         |                      |                  |                 | -12,0                  | -12,0            |
| 599       | vnitropodnikové náklady          | 14 205,6                | 3,0                  |                  |                 | 2,9                    | 14 211,5         |
| <b>5*</b> | <b>Celkem náklady</b>            | <b>72 918,4</b>         | <b>5 714,2</b>       | <b>2 060,5</b>   | <b>16 134,0</b> | <b>33 243,8</b>        | <b>130 071,0</b> |
|           | výnosy - účt. třída 6            |                         |                      |                  |                 |                        |                  |
| účet      | druh výnosů                      |                         |                      |                  |                 |                        |                  |
| 602       | tržby za služby                  | 31 857,7                | 3 282,6              |                  |                 | 14 370,3               | 49 510,6         |
| 640       | jiné prov. výnosy SVJ            |                         |                      |                  |                 | 1 392,8                | 1 392,8          |
| 641       | výnosy z vyř. DHM, aktivace kot. | 1,9                     |                      |                  |                 | 5,9                    | 7,8              |
| 644       | přijaté penále                   |                         |                      |                  |                 | 421,7                  | 421,7            |
| 646       | výnosy z odpisu pohl.            |                         |                      |                  |                 |                        | 0,0              |
| 648       | pronájmy, popl. za přev. a ost.  | 41 846,8                | 5 875,9              |                  |                 | 2 144,4                | 49 867,0         |
| 662       | úroky z úložek                   |                         |                      |                  | 4 272,6         | 6 166,7                | 10 439,3         |
| 664       | výnosy z přecenění CP            |                         |                      |                  | 1 808,6         |                        | 1 808,6          |
| 665       | výnosy z dl. fin. majetku        |                         |                      |                  | 7 858,1         |                        | 7 858,1          |
| 666       | výnosy z prodeje CP              |                         |                      |                  | 15 893,1        |                        | 15 893,1         |
| 668       | přijaté fin. poplatky            | 716,6                   |                      |                  |                 | 0,0                    | 716,6            |
| 674       | zúčt. rez. anuita                |                         |                      |                  |                 |                        | 0,0              |
| 6991*     | revize plynu, popl.projekt       |                         | 548,4                |                  |                 |                        | 548,4            |
| 6993*     | ost. vnitro výkony, půjčky       |                         |                      |                  |                 | 1 065,0                | 1 065,0          |
| 699ost    | správní poplatky                 |                         |                      |                  |                 | 12 598,1               | 12 598,1         |
| <b>6*</b> | <b>Celkem příjmy</b>             | <b>74 423,0</b>         | <b>9 706,9</b>       | <b>0,0</b>       | <b>29 832,3</b> | <b>38 164,9</b>        | <b>152 127,1</b> |
|           |                                  |                         |                      |                  |                 |                        |                  |
|           | <b>Hosp. výsledek = zisk</b>     | <b>1 504,6</b>          | <b>3 992,6</b>       | <b>-2 060,5</b>  | <b>13 698,3</b> | <b>4 921,1</b>         | <b>22 056,1</b>  |

## Rekapitulace hospodářského výsledku (HV)

v Kč

| Název                                                           | stř.       | náklady            | výnosy             | HV                |
|-----------------------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Nebyty a byty Česká Lípa                                        | 93**       | 613 617            | 1 468 845          | 855 228           |
| Nebyty Nový Bor                                                 | 94**       | 140 410            | 422 718            | 282 308           |
| <b>Nová budova - banka</b>                                      | <b>991</b> | <b>689 561</b>     | <b>2 335 346</b>   | <b>1 645 785</b>  |
| Nebyty Lužická CL                                               | 9904       | 13 327             | 242 397            | 229 070           |
| Revize plynu                                                    | 950        | 847 045            | 1 014 217          | 167 171           |
| Domovníci - SO v SVJ                                            | 960        | 1 346 581          | 2 822 356          | 1 475 775         |
| Byty v pronájmu                                                 | 970        | 1 365 710          | 545 170            | -820 540          |
| Stř. převodu bytů a garáží                                      | 980        | 590 929            | 748 761            | 157 832           |
| Středisko přefakturací                                          | 999        | 107 063            | 107 063            | 0                 |
| <b>Mezisosčet stř. ost. hosp.</b>                               |            | <b>5 714 243</b>   | <b>9 706 873</b>   | <b>3 992 630</b>  |
| Správa                                                          | 990        | 33 243 797         | 31 514 669         | -1 729 128        |
| Středisko úroků a půjček                                        | 992        | 0                  | 6 650 222          | 6 650 222         |
| <b>Mezisosčet Správy</b>                                        |            | <b>33 243 797</b>  | <b>38 164 891</b>  | <b>4 921 094</b>  |
| CP do splatnosti                                                | 9921       | 0                  | 410 075            | 410 075           |
| správa aktiv ČS                                                 | 9922       | 14 954 251         | 20 611 222         | 5 656 971         |
| osvobozené dluhopisy ČR                                         | 9923       | 1 179 785          | 8 811 047          | 7 631 262         |
| <b>Mezisosčet investice</b>                                     |            | <b>16 134 036</b>  | <b>29 832 344</b>  | <b>13 698 308</b> |
| Kontrolní komise                                                | 993        | 312 590            |                    | -312 590          |
| Představenstvo                                                  | 994        | 1 448 799          |                    | -1 448 799        |
| Shromáždění delegátů                                            | 996        | 299 137            |                    | -299 137          |
| <b>Mezisosčet vol. orgánů</b>                                   |            | <b>2 060 526</b>   | <b>0</b>           | <b>-2 060 526</b> |
| <b>Celkový mezisosčet</b>                                       |            | <b>57 152 602</b>  | <b>77 704 108</b>  | <b>20 551 506</b> |
| Bytová střediska                                                | 101-8999   | 72 918 351         | 74 422 989         | 1 504 638         |
| Kotelny                                                         |            |                    |                    | 0,00              |
| <b>Celkem za OSBD</b>                                           |            | <b>130 070 953</b> | <b>152 127 098</b> | <b>22 056 144</b> |
| Daň vypočtená daňovým poradcem                                  |            |                    |                    | 2 677 770         |
| <b>HV po zdanění</b>                                            |            |                    |                    | <b>19 378 374</b> |
| <b>Nerozdělený zisk z předchozích let na hospodaření správy</b> |            |                    |                    | <b>6 729 265</b>  |
| <b>Nerozdělený zisk na budoucí hospodaření s CP</b>             |            |                    |                    | <b>8 189 936</b>  |

V jednotlivých řádcích jsou zobrazeny výsledky hospodaření středisek. V blocích je potom rekapitulován hrubý hospodářský výsledek, tj. výsledek před započtením daně z příjmu právnických osob (DPPO).

První blok rekapituluje hospodaření na střediscích ostatních činností družstva (nebytové prostory, budova v pronájmu ČSOB, nebytový objekt Lužická ul. v České Lípě, revize plynu, středisko převodu bytů a garáží do vlastnictví). HV za tuto skupinu středisek činí **3 992 630 Kč**. K pronájmům bytů vybudovaných v roce 2021 v České Lípě (skupina středisek 93\*) jsme od roku 2023 přidali další pronájmy družstevních bytů po neplátcích, z nichž některé musely být zrekonstruovány (středisko 970). Tyto opravy vytváří ztrátu na tomto středisku i v roce 2024. Nově bylo vytvořeno středisko 960 na sledování výnosů a nákladů přímo souvisejících s novou činností pro SVJ. Tou je výkon statutárního orgánu, který zajišťuje správu s pomocí domovníka, který pracuje na dohodu o provedení práce.

Druhý blok spolu tvoří středisko správy družstva a středisko úroků. Správa ukončila rok se ztrátou 1 729 128 Kč a středisko úroků se ziskem 6 650 222 Kč. Celkový výsledek v roce 2024 za druhý blok je zisk **4 921 094 Kč**. Plánován byl zisk ve výši 1 590 tis. Kč.

Třetí blok rekapituluje výsledky investic do cenných papírů (CP). Ty jsou rozděleny do tří samostatných investičních středisek.

Středisko 9921 jsou investice do CP držných do splatnosti. Středisko 9922 vykazuje výsledky investic provedených správcem aktiv České spořitelny a. s. Středisko 9923 zobrazuje investice do státních dluhopisů nakoupených do splatnosti, u kterých jsou výnosy osvobozeny od daně z příjmu. Hospodářský výsledek za tento blok činí **13 698 308 Kč**. Tento již druhým rokem mimořádný výsledek je vytvořen díky aktivnímu přístupu k hospodaření s volnými finančními prostředky družstva.

Čtvrtý blok představují nákladová střediska volených orgánů. Dohromady náklady dosáhly částky **2 060 526 Kč**.

Poslední blok představují bytová střediska. Bytová střediska dosáhla zisku před DPPO ve výši **1 504 638 Kč**.

Celkem tedy družstvo vykázalo za rok 2024 účetní zisk **22 056 144 Kč**. Daň z příjmu v roce 2024 vypočtená daňovým poradcem je ve výši 2 677 770 Kč. Konečná výše zisku po zdanění za rok 2024 je **19 378 374 Kč**. Z minulých let je předkládán k vypořádání nerozdělený zisk ve výši **6 729 265 Kč** z hospodaření správy a nerozdělený zisk na hospodaření s cennými papíry ve výši **8 189 936 Kč** vytvořený v letech 2021–2023.

### Návrh na vypořádání HV 2024 a zisků z minulých let

|                                                                                           | v Kč              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:</b>                        | <b>1 504 638</b>  |
| 21% DPPO u samospráv s výnosy podléhající zdanění                                         | 399 607           |
| <b>Po dani z příjmu k rozdělení</b>                                                       | <b>1 105 031</b>  |
| <b>2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:</b> |                   |
| Úroky TÚ, BÚ a technická pomoc půjčky(3/4)                                                | 4 987 667         |
| 1/2 zisku z cenných papírů 9921                                                           | 205 038           |
| 1/2 zisku z cenných papírů 9922                                                           | 2 828 486         |
| 1/2 zisku z cenných papírů 9923                                                           | 3 815 631         |
| Daň z úroků a CP 9921 a 9922                                                              | 1 684 450         |
| <b>Pro samosprávy k rozdělení do FBH účet 423</b>                                         | <b>10 152 371</b> |
| <b>3/ Z nerozděleného zisku přidělit do soc. fondu 3 % rozpočtu mezd</b>                  | <b>550 000</b>    |
| <b>4/ Nerozdělený zisk na budoucí hospodaření s CP</b>                                    | <b>12 991 743</b> |
| <b>5/ Zůstatek nerozděleného zisku středisek správy</b>                                   | <b>9 498 430</b>  |

Návrh na vypořádání HV za rok 2024 a nerozdělených zisků z minulých let je připraven na základě konzultací vedení družstva a představenstva družstva. Ve schválené podobě jej předkládá představenstvo delegátům. Vychází již tradičně z principu rozdělit samosprávám část zisku k použití na údržbu bytových domů do jejich fondů bytového hospodářství.

1. HV bytových středisek po odečtení alikvotní části DPPO přidělit do FBH (fond bytového hospodářství) jednotlivých samospráv tak, jak si jej vytvořily. Vypočtený alikvotní podíl daně je ve výši 399 607 Kč a výše čistého zisku všech bytových středisek je **1 105 031 Kč**. V roce 2024 některé samosprávy skončily ve ztrátě a jiné v zisku. Daň je vypočtena ve výši 21 % ze zdanitelných příjmů jednotlivých samospráv.
2. Významnou položkou k rozdělení je ta část HV, která vzniká z úroků a ostatních finančních výnosů. V roce 2024 sem patří 3/4 výnosů dosažených střediskem 992 a 1/2 středisky cenných papírů 9921–9923. Na středisku 992 byl vytvořen zisk ve výši 6 650 222 Kč před zdaněním. Ten byl umožněn především pokračujícími vysokými úrokovými sazbami centrální banky, které byly snižovány velice pomalu. Dosažení takto mimořádné výše je však také výsledkem každodenního úsilí zaměstnanců správy o získání výjimečných úrokových sazeb na našich depozitních účtech. V rozpočtu bylo plánováno přerozdělit

samosprávám 3/4 výnosů z úroků. V návrhu na rozdělení zisku je ze střediska úroků vyčleněna částka k přerozdělení samosprávám ve výši 4 987 667 Kč. Po přičtení 50 % zisků středisek hospodařících s cennými papíry a odečtení daně je čistý zisk ve výši **10 152 371 Kč**. Tato částka bude rozdělena klíčem váženého zůstatku DZOI (účet 475) a ostatních účtů samospráv (423 = FBH, 324-315 = výsledek VZP minulého roku, 31120 = dlužné nájemné, 37810 = dlužné vyúčtování minulých let) k 31. 12. 2024 a bude přidělena do FBH jednotlivých samospráv do konce června 2025. SVJ obdrží podíl na HV 2024, pokud v uplynulém roce byla ještě samosprávou a delimitace proběhla v průběhu roku 2024 nebo k lednu 2025.

3. Ze zisku přidělit do sociálního fondu 550 000 Kč. Jedná se o příděl dle schválené směrnice. Příděl je ve výši 3 % z plánovaných mezd.
4. Odložit nerozdělený zisk na hospodaření s cennými papíry ve výši **12 991 743 Kč**.
5. Zbývající část nerozděleného zisku ve výši **9 498 430 Kč** lze použít na pokrytí hospodaření správy v budoucích letech.

## Záměry družstva v roce 2025

- V oblasti ekonomické zachování bezpečné strategie pro investice volných finančních prostředků družstva dle usnesení shromáždění delegátů (SD). Zpracování a distribuce vyúčtování služeb za rok 2024 do 30. 4. 2025. Provedení inflačního navýšení správních poplatků SVJ. Předložení účetní závěrky za rok 2024 a návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024 na jarním SD v roce 2025. Provedení hromadné úpravy zálohových plateb v předpisech od 1. 7. 2025 s ohledem na skutečné spotřeby v roce 2024. Předložení rozpočtu družstva na rok 2026 na podzimním SD v roce 2025.
- V oblasti funkcionářské svolání dvou řádných shromáždění delegátů v roce 2025. Zajištění voleb do představenstva a kontrolní komise na nové pětileté funkční období na jarním SD v roce 2025. Příprava návrhu na navýšení minimální výše funkcionářské odměny pro členy výborů samospráv a předsedy samospráv.
- V oblasti správní svolání alespoň jednoho shromáždění vlastníků ročně na domech SVJ, v nichž OSBD vykonává funkci statutárního orgánu a na domech se smíšeným vlastnictvím. Uspořádání alespoň jedné informativní schůze pro nájemce družstevních bytů na domech SVJ s podílem družstevních bytů přes 20 %, přičemž podněty nájemců budou přenášeny na shromáždění vlastníků. Zakládání SVJ na domech v souladu se zákonnými požadavky. Rozšiřování správy SVJ a výkonu statutárního orgánu společenství na další objekty s preferencí družstva jako statutárního orgánu. Provádění převodů bytů do osobního vlastnictví dle stanoveného harmonogramu pro rok 2025. Rozšiřování činnosti profesionálního domovníka při správě domů SVJ.
- V oblasti právní vyhodnocování průběhu insolvenčních řízení vedených se společností Arca Investments, a.s.
- V oblasti mediální a informační vydání čtyř čísel družstevního Zpravodaje OSBD Česká Lípa v nákladu 10 000 kusů. Pokračování ve vývoji a rozšiřování informačních služeb prostřednictvím [www.osbd.cz](http://www.osbd.cz) a portálu G5i.
- V oblasti metodické účast na jednáních Rady bytových družstev Severočeské oblasti v Ústí nad Labem a seminářích pořádaných Svazem českých a moravských bytových družstev. Spolupráce s firmou Integri s.r.o. na rozvoji informačního systému.
- V oblasti technické zajišťování výběrových řízení na opravy domů OSBD a domů SVJ ve správě. Zpracování plánů oprav a investic pro domy ve správě a udržování dostatečné tvorby DZOI. Pokračování v digitalizaci projektové a technické dokumentace domů do informačního systému. Příprava harmonogramu pro realizaci výměn pohonů výtahů a komunikačních systémů v kabinách firmou OTIS a.s. dle usnesení podzimního SD a zápisů z členských schůzí dotčených samospráv. V návaznosti na ukončení pracovního poměru revizního technika plynu zajistit výběrové řízení na nového obchodního partnera pro provádění revizí plynu na bytových domech. Předložit návrh ke sjednocení přehledů spolupracujících firem předkládaných představenstvu a na jarní zasedání SD.
- V oblasti investiční financování rekonstrukcí uvolněných družstevních bytů pro následné přidělování do užívání v režimu tržního nájemného. Zajištění stavební a projektové přípravy ke stavebnímu povolení dle schváleného investičního záměru na podzimním SD 2024 pro rekonstrukci tří nebytových prostor v ulici Pražská 2923–2926 v České Lípě se změnou užívání občanské vybavenosti na 6 bytových jednotek. Zajistit rekonstrukci kuchyňky a toalet v přízemí, které slouží zaměstnancům správy družstva. Jednat v souladu s plněním investičního záměru družstva jako minoritního akcionáře společnosti ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ a.s. Spolupráce s městskými a obecními úřady na budoucí družstevní bytové výstavbě v regionu.



## Zpráva kontrolní komise

V hodnoceném období kontrolní komise (dále jen KK) pracovala ve složení: předseda Jiří Doutnáč, místopředseda Zbyněk Zoubek, členové Mgr. Světlana Pilařová, Jiří Vičan a Yvona Jungwirthová. Náhradníkem je paní Dana Holubová. V září 2024 odstoupil člen p. Jiří Vičan a v souladu se stanovami OSBD se stala členkou pí. Dana Holubová. Kontrolní komise průběžně dohlížela na činnost představenstva s důrazem na kontrolu celkového stavu hospodaření, správu majetku a dodržování zákonných norem a vnitřních předpisů. Komise měla zabezpečeny všechny nezbytné podmínky k tomu, aby mohla plnit veškeré funkce určené jí stanovami OSBD a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

Kontrolní komise v roce 2024 provedla následující kontroly

- Kontrola stížností a žádostí za rok 2023
- Vyřazení majetku prodejem a fyzickou likvidací za rok 2023
- Kontrola účetní závěrky v souvislosti s návrhem na rozdělení zisku za rok 2023
- Kontrola pokladny
- Kontrola plnění usnesení SD z 21. 11. 2023
- Kontrola plnění usnesení SD z 30. 5. 2024
- Kontrola rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023 dle usnesení SD z 30. 5. 2024

Výsledky kontrol a doporučení KK byly průběžně předávány k projednání představenstvu OSBD Česká Lípa. Při žádné z kontrol nebyla zjištěna závažná pochybení. Ověření roční závěrky a rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024 provedli v měsíci duben 2025 členové kontrolní komise pí. Jungwirthová a p. Zoubek v souladu s čl. 73 odst. 1 Stanov OSBD Česká Lípa a plánem práce KK na I. pololetí 2025. Podklady a informace předložila za správu družstva hlavní účetní Ing. Lenka Dalecká. V rámci kontroly účetní závěrky byla prověřena hospodárnost jednotlivých středisek, formální správnost, úplnost a průkaznost účetní závěrky, ověření stavu majetku a závazků (inventarizace), kontrola účtování a oprávněnost odpisu pohledávek.

Kontrolní komise po zhodnocení všech skutečností může konstatovat, že roční účetní závěrka k 31. 12. 2024 má předepsané náležitosti a je sestavena dle platných předpisů.

Jiří Doutnáč  
předseda kontrolní komise  
OSBD Česká Lípa

## Finanční část

### ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2022 k 31. 12. 2022

| Označení | Popis řádku                                                                                | Popis výpočtu       | Č.<br>řádku | Akt. brutto<br>běžné obd. | Akt.<br>korekce<br>běžné obd. | Akt. netto<br>běžné obd. | Akt. netto<br>minulé<br>obd. |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
|          | AKTIVA CELKEM                                                                              | (ř. 02+03+37+78)    | 1           | 1574436                   | -73012                        | 1501424                  | 1421735                      |
| A.       | Pohledávky za upsaný základní kapitál                                                      |                     | 2           | -1844                     | 0                             | -1844                    | 397                          |
| B.       | Stálá aktiva                                                                               | (ř. 04+14+27)       | 3           | 924312                    | -49134                        | 875178                   | 875720                       |
| B.I.     | Dlouhodobý nehmotný majetek                                                                | (ř. 05 až 11)       | 4           | 3210                      | -3058                         | 152                      | 328                          |
| 1.       | Nehmotné výsledky vývoje                                                                   |                     | 5           | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 2.       | Ocenitelná práva                                                                           | (ř. 07+08)          | 6           | 3210                      | -3058                         | 152                      | 328                          |
| 2.1.     | Software                                                                                   |                     | 7           | 3210                      | -3058                         | 152                      | 328                          |
| 2.2.     | Ostatní ocenitelná práva                                                                   |                     | 8           | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 3.       | Goodwill                                                                                   |                     | 9           | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 4.       | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek                                                        |                     | 10          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 5.       | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | (ř. 12+13)          | 11          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 5.1.     | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek                                           |                     | 12          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 5.2.     | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek                                                    |                     | 13          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| B.II.    | Dlouhodobý hmotný majetek                                                                  | (ř. 15+18+19+20+24) | 14          | 842591                    | -46076                        | 796515                   | 827820                       |
| 1.       | Pozemky a stavby                                                                           | (ř. 16+17)          | 15          | 820807                    | -28695                        | 792112                   | 822967                       |
| 1.1.     | Pozemky                                                                                    |                     | 16          | 12830                     | 0                             | 12830                    | 13318                        |
| 1.2.     | Stavby                                                                                     |                     | 17          | 807977                    | -28695                        | 779282                   | 809649                       |
| 2.       | Hmotné movité věci a jejich soubory                                                        |                     | 18          | 18889                     | -17381                        | 1508                     | 1953                         |
| 3.       | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku                                                        |                     | 19          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 4.       | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek                                                          | (ř. 21+22+23)       | 20          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 4.1.     | Pěstitelské celky trvalých porostů                                                         |                     | 21          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 4.2.     | Dospělá zvířata a jejich skupiny                                                           |                     | 22          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 4.3.     | Jiný dlouhodobý hmotný majetek                                                             |                     | 23          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 5.       | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek     | (ř. 25+26)          | 24          | 2895                      | 0                             | 2895                     | 2900                         |
| 5.1.     | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek                                             |                     | 25          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 5.2.     | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek                                                      |                     | 26          | 2895                      | 0                             | 2895                     | 2900                         |
| B.III.   | Dlouhodobý finanční majetek                                                                | (ř. 28 až 34)       | 27          | 78511                     | 0                             | 78511                    | 47572                        |
| 1.       | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba                                                    |                     | 28          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 2.       | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba                                          |                     | 29          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 3.       | Podíly - podstatný vliv                                                                    |                     | 30          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 4.       | Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv                                                          |                     | 31          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 5.       | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly                                                   |                     | 32          | 78511                     | 0                             | 78511                    | 47572                        |
| 6.       | Zápůjčky a úvěry - ostatní                                                                 |                     | 33          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 7.       | Ostatní dlouhodobý finanční majetek                                                        | (ř. 35+36)          | 34          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 7.1.     | Jiný dlouhodobý finanční majetek                                                           |                     | 35          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| 7.2.     | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek                                           |                     | 36          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |
| C.       | Oběžná aktiva                                                                              | (ř. 38+46+72+75)    | 37          | 651868                    | -23878                        | 627990                   | 545483                       |
| C.I.     | Zásoby                                                                                     | (ř. 39 až 45)       | 38          | 0                         | 0                             | 0                        | 0                            |

|        |                                             |                          |    |         |        |         |         |
|--------|---------------------------------------------|--------------------------|----|---------|--------|---------|---------|
| 1.     | Materiál                                    |                          | 39 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.     | Nedokončená výroba a polotovary             |                          | 40 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.     | Výrobky a zboží                             | (ř. 42+43)               | 41 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.1.   | Výrobky                                     |                          | 42 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.2.   | Zboží                                       |                          | 43 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 4.     | Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny    |                          | 44 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 5.     | Poskytnuté zálohy na zásoby                 |                          | 45 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| C.II.  | Pohledávky                                  | (ř. 47+57+68)            | 46 | 320823  | -3579  | 317244  | 249685  |
| 1.     | Dlouhodobé pohledávky                       | (ř. 48 až 52)            | 47 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 1.1.   | Pohledávky z obchodních vztahů              |                          | 48 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 1.2.   | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba |                          | 49 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 1.3.   | Pohledávky - podstatný vliv                 |                          | 50 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 1.4.   | Odložená daňová pohledávka                  |                          | 51 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 1.5.   | Pohledávky - ostatní                        | (ř. 53 až 56)            | 52 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 1.5.1. | Pohledávky za společníky                    |                          | 53 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 1.5.2. | Dlouhodobé poskytnuté zálohy                |                          | 54 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 1.5.3. | Dohadné účty aktivní                        |                          | 55 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 1.5.4. | Jiné pohledávky                             |                          | 56 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.     | Krátkodobé pohledávky                       | (ř. 58 až 61)            | 57 | 320823  | -3579  | 317244  | 249685  |
| 2.1.   | Pohledávky z obchodních vztahů              |                          | 58 | 168694  | -316   | 168378  | 127969  |
| 2.2.   | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba |                          | 59 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.3.   | Pohledávky - podstatný vliv                 |                          | 60 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.4.   | Pohledávky - ostatní                        | (ř. 62 až 67)            | 61 | 152129  | -3263  | 148866  | 121716  |
| 2.4.1. | Pohledávky za společníky                    |                          | 62 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.4.2. | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění  |                          | 63 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.4.3. | Stát - daňové pohledávky                    |                          | 64 | 320     | 0      | 320     | 999     |
| 2.4.4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy                |                          | 65 | 23713   | 0      | 23713   | 14361   |
| 2.4.5. | Dohadné účty aktivní                        |                          | 66 | 928     | 0      | 928     | 527     |
| 2.4.6. | Jiné pohledávky                             |                          | 67 | 127168  | -3263  | 123905  | 105829  |
| 3.     | Časové rozlišení aktiv                      | (ř. 69+70+71)            | 68 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.1.   | Náklady příštích období                     |                          | 69 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.2.   | Komplexní náklady příštích období           |                          | 70 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.3.   | Příjmy příštích období                      |                          | 71 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| C.III. | Krátkodobý finanční majetek                 | (ř. 73+74)               | 72 | 145461  | -20299 | 125162  | 177631  |
| 1.     | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba     |                          | 73 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.     | Ostatní krátkodobý finanční majetek         |                          | 74 | 145461  | -20299 | 125162  | 177631  |
| C.IV.  | Peněžní prostředky                          | (ř. 76+77)               | 75 | 185584  | 0      | 185584  | 118167  |
| 1.     | Peněžní prostředky v pokladně               |                          | 76 | 652     | 0      | 652     | 312     |
| 2.     | Peněžní prostředky na účtech                |                          | 77 | 184932  | 0      | 184932  | 117855  |
| D.     | Časové rozlišení aktiv                      | (ř. 79+80+81)            | 78 | 100     | 0      | 100     | 135     |
| 1.     | Náklady příštích období                     |                          | 79 | 100     | 0      | 100     | 135     |
| 2.     | Komplexní náklady příštích období           |                          | 80 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.     | Příjmy příštích období                      |                          | 81 | 0       | 0      | 0       | 0       |
|        | PASIVA CELKEM                               | (ř. 83+105+110+147)      | 82 | 1501424 | 0      | 1501424 | 1421735 |
| A.     | Vlastní kapitál                             | (ř. 84+88+96+99+102+103) | 83 | 826426  | 0      | 826426  | 842521  |
| A.I.   | Základní kapitál                            | (ř. 85+86+87)            | 84 | 6667    | 0      | 6667    | 6976    |
| 1.     | Základní kapitál                            |                          | 85 | 6667    | 0      | 6667    | 6976    |

|        |                                                                                      |                  |     |        |   |        |        |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----|--------|---|--------|--------|
| 2.     | Vlastní podíly (-)                                                                   |                  | 86  | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 3.     | Změny základního kapitálu                                                            |                  | 87  | 0      | 0 | 0      | 0      |
| A.II.  | Ážio a kapitálové fondy                                                              | (ř. 89+90)       | 88  | 748194 | 0 | 748194 | 766826 |
| 1.     | Ážio                                                                                 |                  | 89  | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 2.     | Kapitálové fondy                                                                     | (ř. 91 až 95)    | 90  | 748194 | 0 | 748194 | 766826 |
| 2.1.   | Ostatní kapitálové fondy                                                             |                  | 91  | 748194 | 0 | 748194 | 766826 |
| 2.2.   | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)                                |                  | 92  | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 2.3.   | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korpo                         |                  | 93  | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 2.4.   | Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)                                          |                  | 94  | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 2.5.   | Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)                           |                  | 95  | 0      | 0 | 0      | 0      |
| A.III. | Fondy ze zisku                                                                       | (ř. 97+98)       | 96  | 51192  | 0 | 51192  | 49905  |
| 1.     | Ostatní rezervní fond                                                                |                  | 97  | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 2.     | Statutární a ostatní fondy                                                           |                  | 98  | 51192  | 0 | 51192  | 49905  |
| A.IV.  | Výsledek hospodaření minulých let (+/-)                                              | (ř. 100+101)     | 99  | 15305  | 0 | 15305  | 13716  |
| 1.     | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)                           |                  | 100 | 15305  | 0 | 15305  | 13716  |
| 2.     | Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)                                         |                  | 101 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| A.V.   | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01- (+84+88+96+99+105+110+147) |                  | 102 | 5068   | 0 | 5068   | 5098   |
| A.VI   | Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)                                    |                  | 103 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| B.+C.  | Cizí zdroje                                                                          | (ř. 105+110)     | 104 | 672409 | 0 | 672409 | 577185 |
| B.     | Rezervy                                                                              | (ř. 106 až 109)  | 105 | 1151   | 0 | 1151   | 1144   |
| 1.     | Rezerva na důchody a podobné závazky                                                 |                  | 106 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 2.     | Rezerva na daň z příjmů                                                              |                  | 107 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 3.     | Rezervy podle zvláštních právních předpisů                                           |                  | 108 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 4.     | Ostatní rezervy                                                                      |                  | 109 | 1151   | 0 | 1151   | 1144   |
| C.     | Závazky                                                                              | (ř. 111+126+144) | 110 | 671258 | 0 | 671258 | 576041 |
| C.I.   | Dlouhodobé závazky                                                                   | (ř. 112 až 122)  | 111 | 388197 | 0 | 388197 | 371759 |
| 1.     | Vydané dluhopisy                                                                     | (ř. 113+114)     | 112 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 1.1.   | Vyměnitelné dluhopisy                                                                |                  | 113 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 1.2.   | Ostatní dluhopisy                                                                    |                  | 114 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 2.     | Závazky k úvěrovým institucím                                                        |                  | 115 | 41757  | 0 | 41757  | 51941  |
| 3.     | Dlouhodobé přijaté zálohy                                                            |                  | 116 | 346440 | 0 | 346440 | 319818 |
| 4.     | Závazky z obchodních vztahů                                                          |                  | 117 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 5.     | Dlouhodobé směnky k úhradě                                                           |                  | 118 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 6.     | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                                             |                  | 119 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 7.     | Závazky - podstatný vliv                                                             |                  | 120 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 8.     | Odložený daňový závazek                                                              |                  | 121 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 9.     | Závazky - ostatní                                                                    | (ř. 123 až 125)  | 122 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 9.1.   | Závazky ke společníkům                                                               |                  | 123 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 9.2.   | Dohadné účty pasivní                                                                 |                  | 124 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 9.3.   | Jiné závazky                                                                         |                  | 125 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| C.II.  | Krátkodobé závazky                                                                   | (ř. 127 až 136)  | 126 | 283061 | 0 | 283061 | 204282 |
| 1.     | Vydané dluhopisy                                                                     | (ř. 128+129)     | 127 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 1.1.   | Vyměnitelné dluhopisy                                                                |                  | 128 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 1.2.   | Ostatní dluhopisy                                                                    |                  | 129 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 2.     | Závazky k úvěrovým institucím                                                        |                  | 130 | 0      | 0 | 0      | 0      |

|        |                                                           |     |        |   |        |        |
|--------|-----------------------------------------------------------|-----|--------|---|--------|--------|
| 3.     | Krátkodobé přijaté zálohy                                 | 131 | 258077 | 0 | 258077 | 177931 |
| 4.     | Závazky z obchodních vztahů                               | 132 | -1990  | 0 | -1990  | 4849   |
| 5.     | Krátkodobé směnky k úhradě                                | 133 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 6.     | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                  | 134 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 7.     | Závazky - podstatný vliv                                  | 135 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 8.     | Závazky ostatní (ř. 137 až 143)                           | 136 | 26974  | 0 | 26974  | 21502  |
| 8.1.   | Závazky ke společníkům                                    | 137 | 401    | 0 | 401    | 386    |
| 8.2.   | Krátkodobé finanční výpomoci                              | 138 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 8.3.   | Závazky k zaměstnancům                                    | 139 | 3316   | 0 | 3316   | 2682   |
| 8.4.   | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 140 | 1088   | 0 | 1088   | 1010   |
| 8.5.   | Stát - daňové závazky a dotace                            | 141 | 1657   | 0 | 1657   | 1472   |
| 8.6.   | Dohadné účty pasivní                                      | 142 | 2287   | 0 | 2287   | 1533   |
| 8.7.   | Jiné závazky                                              | 143 | 18225  | 0 | 18225  | 14419  |
| C.III. | Časové rozlišení pasiv (ř. 145+146)                       | 144 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 1.     | Výdaje příštích období                                    | 145 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 2.     | Výnosy příštích období                                    | 146 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| D.     | Časové rozlišení pasiv (ř. 148+149)                       | 147 | 2589   | 0 | 2589   | 2029   |
| 1.     | Výdaje příštích období                                    | 148 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 2.     | Výnosy příštích období                                    | 149 | 2589   | 0 | 2589   | 2029   |

# ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2023 k 31. 12. 2023

| Označení | Popis řádku                                                   | Popis výpočtu       | Č. řádku | Akt. brutto běžné obd. | Akt. korekce běžné obd. | Akt. netto běžné obd. | Akt. netto minulé obd. |
|----------|---------------------------------------------------------------|---------------------|----------|------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|
|          | AKTIVA CELKEM                                                 | (ř. 02+03+37+78)    | 1        | 1654402                | -74987                  | 1579415               | 1501424                |
| A.       | Pohledávky za upsaný základní kapitál                         |                     | 2        | -1863                  | 0                       | -1863                 | -1844                  |
| B.       | Stálá aktiva                                                  | (ř. 04+14+27)       | 3        | 998563                 | -51045                  | 947518                | 875178                 |
| B.I.     | Dlouhodobý nehmotný majetek                                   | (ř. 05 až 11)       | 4        | 3211                   | -3198                   | 13                    | 152                    |
| 1.       | Nehmotné výsledky vývoje                                      |                     | 5        | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 2.       | Ocenitelná práva                                              | (ř. 07+08)          | 6        | 3198                   | -3198                   | 0                     | 152                    |
| 2.1.     | Software                                                      |                     | 7        | 3198                   | -3198                   | 0                     | 152                    |
| 2.2.     | Ostatní ocenitelná práva                                      |                     | 8        | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 3.       | Goodwill                                                      |                     | 9        | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 4.       | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek                           |                     | 10       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
|          | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý ehmotný majetek a nedokončený |                     |          |                        |                         |                       |                        |
| 5.       | dlouhodobý nehmotný majetek                                   | (ř. 12+13)          | 11       | 13                     | 0                       | 13                    | 0                      |
| 5.1.     | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek              |                     | 12       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
|          | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek                       |                     |          |                        |                         |                       |                        |
| 5.2.     | dlouhodobý hmotný majetek                                     |                     | 13       | 13                     | 0                       | 13                    | 0                      |
| B.II.    | Dlouhodobý hmotný majetek                                     | (ř. 15+18+19+20+24) | 14       | 809726                 | -47847                  | 761879                | 796515                 |
| 1.       | Pozemky a stavby                                              | (ř. 16+17)          | 15       | 787665                 | -29790                  | 757875                | 792112                 |
| 1.1.     | Pozemky                                                       |                     | 16       | 12228                  | 0                       | 12228                 | 12830                  |
| 1.2.     | Stavby                                                        |                     | 17       | 775437                 | -29790                  | 745647                | 779282                 |
| 2.       | Hmotné movité věci a jejich soubory                           |                     | 18       | 19246                  | -18058                  | 1188                  | 1508                   |
| 3.       | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku                           |                     | 19       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 4.       | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek                             | (ř. 21+22+23)       | 20       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 4.1.     | Pěstitelské celky trvalých porostů                            |                     | 21       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 4.2.     | Dospělá zvířata a jejich skupiny                              |                     | 22       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 4.3.     | Jiný dlouhodobý hmotný majetek                                |                     | 23       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
|          | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý motný majetek a nedokončený   |                     |          |                        |                         |                       |                        |
| 5.       | dlouhodobý hmotný majetek                                     | (ř. 25+26)          | 24       | 2816                   | 0                       | 2816                  | 2895                   |
| 5.1.     | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek                |                     | 25       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 5.2.     | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek                         |                     | 26       | 2816                   | 0                       | 2816                  | 2895                   |
| B.III.   | Dlouhodobý finanční majetek                                   | (ř. 28 až 34)       | 27       | 185626                 | 0                       | 185626                | 78511                  |
| 1.       | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba                       |                     | 28       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
|          | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba             |                     |          |                        |                         |                       |                        |
| 2.       |                                                               |                     | 29       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 3.       | Podíly - podstatný vliv                                       |                     | 30       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 4.       | Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv                             |                     | 31       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 5.       | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly                      |                     | 32       | 185626                 | 0                       | 185626                | 78511                  |
| 6.       | Zápůjčky a úvěry - ostatní                                    |                     | 33       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 7.       | Ostatní dlouhodobý finanční majetek                           | (ř. 35+36)          | 34       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 7.1.     | Jiný dlouhodobý finanční majetek                              |                     | 35       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
|          | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek              |                     |          |                        |                         |                       |                        |
| 7.2.     |                                                               |                     | 36       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| C.       | Oběžná aktiva                                                 | (ř. 38+46+72+75)    | 37       | 655733                 | -23942                  | 631791                | 627990                 |
| C.I.     | Zásoby                                                        | (ř. 39 až 45)       | 38       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 1.       | Materiál                                                      |                     | 39       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 2.       | Nedokončená výroba a polotovary                               |                     | 40       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 3.       | Výrobky a zboží                                               | (ř. 42+43)          | 41       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 3.1.     | Výrobky                                                       |                     | 42       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 3.2.     | Zboží                                                         |                     | 43       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 4.       | Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny                      |                     | 44       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 5.       | Poskytnuté zálohy na zásoby                                   |                     | 45       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| C.II.    | Pohledávky                                                    | (ř. 47+57+68)       | 46       | 364428                 | -3643                   | 360785                | 317244                 |
| 1.       | Dlouhodobé pohledávky                                         | (ř. 48 až 52)       | 47       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 1.1.     | Pohledávky z obchodních vztahů                                |                     | 48       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 1.2.     | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba                   |                     | 49       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 1.3.     | Pohledávky - podstatný vliv                                   |                     | 50       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 1.4.     | Odložená daňová pohledávka                                    |                     | 51       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |

|        |                                                                                      |                      |     |         |        |         |         |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----|---------|--------|---------|---------|
| 1.5.   | Pohledávky - ostatní                                                                 | (ř. 53 až 56)        | 52  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 1.5.1. | Pohledávky za společníky                                                             |                      | 53  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 1.5.2. | Dlouhodobé poskytnuté zálohy                                                         |                      | 54  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 1.5.3. | Dohadné účty aktivní                                                                 |                      | 55  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 1.5.4. | Jiné pohledávky                                                                      |                      | 56  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.     | Krátkodobé pohledávky                                                                | (ř. 58 až 61)        | 57  | 364428  | -3643  | 360785  | 317244  |
| 2.1.   | Pohledávky z obchodních vztahů                                                       |                      | 58  | 201684  | -227   | 201457  | 168378  |
| 2.2.   | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba                                          |                      | 59  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.3.   | Pohledávky - podstatný vliv                                                          |                      | 60  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.4.   | Pohledávky - ostatní                                                                 | (ř. 62 až 67)        | 61  | 162744  | -3416  | 159328  | 148866  |
| 2.4.1. | Pohledávky za společníky                                                             |                      | 62  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.4.2. | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                                           |                      | 63  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.4.3. | Stát - daňové pohledávky                                                             |                      | 64  | 0       | 0      | 0       | 320     |
| 2.4.4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy                                                         |                      | 65  | 25671   | 0      | 25671   | 23713   |
| 2.4.5. | Dohadné účty aktivní                                                                 |                      | 66  | 1586    | 0      | 1586    | 928     |
| 2.4.6. | Jiné pohledávky                                                                      |                      | 67  | 135487  | -3416  | 132071  | 123905  |
| 3.     | Časové rozlišení aktiv                                                               | (ř. 69+70+71)        | 68  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.1.   | Náklady příštích období                                                              |                      | 69  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.2.   | Komplexní náklady příštích období                                                    |                      | 70  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.3.   | Příjmy příštích období                                                               |                      | 71  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| C.III. | Krátkodobý finanční majetek                                                          | (ř. 73+74)           | 72  | 90658   | -20299 | 70359   | 125162  |
| 1.     | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba                                              |                      | 73  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.     | Ostatní krátkodobý finanční majetek                                                  |                      | 74  | 90658   | -20299 | 70359   | 125162  |
| C.IV.  | Peněžní prostředky                                                                   | (ř. 76+77)           | 75  | 200647  | 0      | 200647  | 185584  |
| 1.     | Peněžní prostředky v pokladně                                                        |                      | 76  | 481     | 0      | 481     | 652     |
| 2.     | Peněžní prostředky na účtech                                                         |                      | 77  | 200166  | 0      | 200166  | 184932  |
| D.     | Časové rozlišení aktiv                                                               | (ř. 79+80+81)        | 78  | 1969    | 0      | 1969    | 100     |
| 1.     | Náklady příštích období                                                              |                      | 79  | 159     | 0      | 159     | 100     |
| 2.     | Komplexní náklady příštích období                                                    |                      | 80  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.     | Příjmy příštích období                                                               |                      | 81  | 1810    | 0      | 1810    | 0       |
|        | PASIVA CELKEM                                                                        | (ř. 83+105+110+147)  | 82  | 1579415 | 0      | 1579415 | 1501424 |
|        |                                                                                      | (ř.                  |     |         |        |         |         |
| A.     | Vlastní kapitál                                                                      | 84+88+96+99+102+103) | 83  | 817194  | 0      | 817194  | 826426  |
| A.I.   | Základní kapitál                                                                     | (ř. 85+86+87)        | 84  | 6518    | 0      | 6518    | 6667    |
| 1.     | Základní kapitál                                                                     |                      | 85  | 6518    | 0      | 6518    | 6667    |
| 2.     | Vlastní podíly (-)                                                                   |                      | 86  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.     | Změny základního kapitálu                                                            |                      | 87  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| A.II.  | Ážio a kapitálové fondy                                                              | (ř. 89+90)           | 88  | 718770  | 0      | 718770  | 748194  |
| 1.     | Ážio                                                                                 |                      | 89  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.     | Kapitálové fondy                                                                     | (ř. 91 až 95)        | 90  | 718770  | 0      | 718770  | 748194  |
| 2.1.   | Ostatní kapitálové fondy                                                             |                      | 91  | 718770  | 0      | 718770  | 748194  |
| 2.2.   | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)                                |                      | 92  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.3.   | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korpo                         |                      | 93  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.4.   | Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)                                          |                      | 94  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.5.   | Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)                           |                      | 95  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| A.III. | Fondy ze zisku                                                                       | (ř. 97+98)           | 96  | 53051   | 0      | 53051   | 51192   |
| 1.     | Ostatní rezervní fond                                                                |                      | 97  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.     | Statutární a ostatní fondy                                                           |                      | 98  | 53051   | 0      | 53051   | 51192   |
| A.IV.  | Výsledek hospodaření minulých let (+/-)                                              | (ř. 100+101)         | 99  | 15433   | 0      | 15433   | 15305   |
| 1.     | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)                           |                      | 100 | 15433   | 0      | 15433   | 15305   |
| 2.     | Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)                                         |                      | 101 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| A.V.   | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01- (+84+88+96+99+105+110+147) |                      | 102 | 23422   | 0      | 23422   | 5068    |
|        | Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)                                    |                      | 103 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| A.VI   |                                                                                      |                      |     |         |        |         |         |
| B.+C.  | Cizí zdroje                                                                          | (ř. 105+110)         | 104 | 759946  | 0      | 759946  | 672409  |
| B.     | Rezervy                                                                              | (ř. 106 až 109)      | 105 | 1167    | 0      | 1167    | 1151    |
| 1.     | Rezerva na důchody a podobné závazky                                                 |                      | 106 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.     | Rezerva na daň z příjmů                                                              |                      | 107 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.     | Rezervy podle zvláštních právních předpisů                                           |                      | 108 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 4.     | Ostatní rezervy                                                                      |                      | 109 | 1167    | 0      | 1167    | 1151    |
| C.     | Závazky                                                                              | (ř. 111+126+144)     | 110 | 758780  | 0      | 758780  | 671258  |

|        |                                                           |                 |     |        |   |        |        |
|--------|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----|--------|---|--------|--------|
| C.I.   | Dlouhodobé závazky                                        | (ř. 112 až 122) | 111 | 411134 | 0 | 411134 | 388197 |
| 1.     | Vydané dluhopisy                                          | (ř. 113+114)    | 112 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 1.1.   | Vyměnitelné dluhopisy                                     |                 | 113 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 1.2.   | Ostatní dluhopisy                                         |                 | 114 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 2.     | Závazky k úvěrovým institucím                             |                 | 115 | 29736  | 0 | 29736  | 41757  |
| 3.     | Dlouhodobé přijaté zálohy                                 |                 | 116 | 381398 | 0 | 381398 | 346440 |
| 4.     | Závazky z obchodních vztahů                               |                 | 117 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 5.     | Dlouhodobé směnky k úhradě                                |                 | 118 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 6.     | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                  |                 | 119 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 7.     | Závazky - podstatný vliv                                  |                 | 120 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 8.     | Odložený daňový závazek                                   |                 | 121 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 9.     | Závazky - ostatní                                         | (ř. 123 až 125) | 122 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 9.1.   | Závazky ke společníkům                                    |                 | 123 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 9.2.   | Dohadné účty pasivní                                      |                 | 124 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 9.3.   | Jiné závazky                                              |                 | 125 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| C.II.  | Krátkodobé závazky                                        | (ř. 127 až 136) | 126 | 347646 | 0 | 347646 | 283061 |
| 1.     | Vydané dluhopisy                                          | (ř. 128+129)    | 127 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 1.1.   | Vyměnitelné dluhopisy                                     |                 | 128 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 1.2.   | Ostatní dluhopisy                                         |                 | 129 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 2.     | Závazky k úvěrovým institucím                             |                 | 130 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 3.     | Krátkodobé přijaté zálohy                                 |                 | 131 | 323070 | 0 | 323070 | 258077 |
| 4.     | Závazky z obchodních vztahů                               |                 | 132 | -9986  | 0 | -9986  | -1990  |
| 5.     | Krátkodobé směnky k úhradě                                |                 | 133 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 6.     | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                  |                 | 134 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 7.     | Závazky - podstatný vliv                                  |                 | 135 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 8.     | Závazky ostatní                                           | (ř. 137 až 143) | 136 | 34562  | 0 | 34562  | 26974  |
| 8.1.   | Závazky ke společníkům                                    |                 | 137 | 408    | 0 | 408    | 401    |
| 8.2.   | Krátkodobé finanční výpomoci                              |                 | 138 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 8.3.   | Závazky k zaměstnancům                                    |                 | 139 | 3107   | 0 | 3107   | 3316   |
| 8.4.   | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění |                 | 140 | 1102   | 0 | 1102   | 1088   |
| 8.5.   | Stát - daňové závazky a dotace                            |                 | 141 | 4193   | 0 | 4193   | 1657   |
| 8.6.   | Dohadné účty pasivní                                      |                 | 142 | 1601   | 0 | 1601   | 2287   |
| 8.7.   | Jiné závazky                                              |                 | 143 | 24151  | 0 | 24151  | 18225  |
| C.III. | Časové rozlišení pasiv                                    | (ř. 145+146)    | 144 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 1.     | Výdaje příštích období                                    |                 | 145 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 2.     | Výnosy příštích období                                    |                 | 146 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| D.     | Časové rozlišení pasiv                                    | (ř. 148+149)    | 147 | 2274   | 0 | 2274   | 2589   |
| 1.     | Výdaje příštích období                                    |                 | 148 | 165    | 0 | 165    | 0      |
| 2.     | Výnosy příštích období                                    |                 | 149 | 2109   | 0 | 2109   | 2589   |



## ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2024 k 31. 12. 2024

| Označení | Popis řádku                                                                               | Popis výpočtu       | Č. řádku | Akt. brutto běžné obd. | Akt. korekce běžné obd. | Akt. netto běžné obd. | Akt. netto minulé obd. |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|
|          | AKTIVA CELKEM                                                                             | (ř. 02+03+37+78)    | 1        | 1614381                | -77337                  | 1537044               | 1579415                |
| A.       | Pohledávky za upsaný základní kapitál                                                     |                     | 2        | -1863                  | 0                       | -1863                 | -1863                  |
| B.       | Stálá aktiva                                                                              | (ř. 04+14+27)       | 3        | 934716                 | -53515                  | 881201                | 947518                 |
| B.I.     | Dlouhodobý nehmotný majetek                                                               | (ř. 05 až 11)       | 4        | 3210                   | -3209                   | 1                     | 13                     |
| 1.       | Nehmotné výsledky vývoje                                                                  |                     | 5        | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 2.       | Ocenitelná práva                                                                          | (ř. 07+08)          | 6        | 3210                   | -3209                   | 1                     | 0                      |
| 2.1.     | Software                                                                                  |                     | 7        | 3210                   | -3209                   | 1                     | 0                      |
| 2.2.     | Ostatní ocenitelná práva                                                                  |                     | 8        | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 3.       | Goodwill                                                                                  |                     | 9        | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 4.       | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek                                                       |                     | 10       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
|          | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý ehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | (ř. 12+13)          | 11       | 0                      | 0                       | 0                     | 13                     |
| 5.1.     | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek                                          |                     | 12       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 5.2.     | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek                                                   |                     | 13       | 0                      | 0                       | 0                     | 13                     |
| B.II.    | Dlouhodobý hmotný majetek                                                                 | (ř. 15+18+19+20+24) | 14       | 780055                 | -50306                  | 729749                | 761879                 |
| 1.       | Pozemky a stavby                                                                          | (ř. 16+17)          | 15       | 759775                 | -31407                  | 728368                | 757875                 |
| 1.1.     | Pozemky                                                                                   |                     | 16       | 11797                  | 0                       | 11797                 | 12228                  |
| 1.2.     | Stavby                                                                                    |                     | 17       | 747978                 | -31407                  | 716571                | 745647                 |
| 2.       | Hmotné movité věci a jejich soubory                                                       |                     | 18       | 20251                  | -18898                  | 1353                  | 1188                   |
| 3.       | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku                                                       |                     | 19       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 4.       | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek                                                         | (ř. 21+22+23)       | 20       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 4.1.     | Pěstitelské celky trvalých porostů                                                        |                     | 21       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 4.2.     | Dospělá zvířata a jejich skupiny                                                          |                     | 22       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 4.3.     | Jiný dlouhodobý hmotný majetek                                                            |                     | 23       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
|          | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý motný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek     | (ř. 25+26)          | 24       | 28                     | 0                       | 28                    | 2816                   |
| 5.1.     | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek                                            |                     | 25       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 5.2.     | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek                                                     |                     | 26       | 28                     | 0                       | 28                    | 2816                   |
| B.III.   | Dlouhodobý finanční majetek                                                               | (ř. 28 až 34)       | 27       | 151451                 | 0                       | 151451                | 185626                 |
| 1.       | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba                                                   |                     | 28       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 2.       | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba                                         |                     | 29       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 3.       | Podíly - podstatný vliv                                                                   |                     | 30       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 4.       | Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv                                                         |                     | 31       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 5.       | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly                                                  |                     | 32       | 151451                 | 0                       | 151451                | 185626                 |
| 6.       | Zápůjčky a úvěry - ostatní                                                                |                     | 33       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 7.       | Ostatní dlouhodobý finanční majetek                                                       | (ř. 35+36)          | 34       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 7.1.     | Jiný dlouhodobý finanční majetek                                                          |                     | 35       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 7.2.     | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek                                          |                     | 36       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| C.       | Oběžná aktiva                                                                             | (ř. 38+46+72+75)    | 37       | 681146                 | -23822                  | 657324                | 631791                 |
| C.I.     | Zásoby                                                                                    | (ř. 39 až 45)       | 38       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 1.       | Materiál                                                                                  |                     | 39       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 2.       | Nedokončená výroba a polotovary                                                           |                     | 40       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 3.       | Výrobky a zboží                                                                           | (ř. 42+43)          | 41       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 3.1.     | Výrobky                                                                                   |                     | 42       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 3.2.     | Zboží                                                                                     |                     | 43       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 4.       | Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny                                                  |                     | 44       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 5.       | Poskytnuté zálohy na zásoby                                                               |                     | 45       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| C.II.    | Pohledávky                                                                                | (ř. 47+57+68)       | 46       | 356094                 | -3523                   | 352571                | 360785                 |
| 1.       | Dlouhodobé pohledávky                                                                     | (ř. 48 až 52)       | 47       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 1.1.     | Pohledávky z obchodních vztahů                                                            |                     | 48       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 1.2.     | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba                                               |                     | 49       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 1.3.     | Pohledávky - podstatný vliv                                                               |                     | 50       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 1.4.     | Odložená daňová pohledávka                                                                |                     | 51       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 1.5.     | Pohledávky - ostatní                                                                      | (ř. 53 až 56)       | 52       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 1.5.1.   | Pohledávky za společníky                                                                  |                     | 53       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |
| 1.5.2.   | Dlouhodobé poskytnuté zálohy                                                              |                     | 54       | 0                      | 0                       | 0                     | 0                      |

|        |                                                                                      |     |         |        |         |         |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|--------|---------|---------|
| 1.5.3. | Dohadné účty aktivní                                                                 | 55  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 1.5.4. | Jiné pohledávky                                                                      | 56  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.     | Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)                                                  | 57  | 356094  | -3523  | 352571  | 360785  |
| 2.1.   | Pohledávky z obchodních vztahů                                                       | 58  | 166224  | -122   | 166102  | 201457  |
| 2.2.   | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba                                          | 59  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.3.   | Pohledávky - podstatný vliv                                                          | 60  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.4.   | Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)                                                   | 61  | 189870  | -3401  | 186469  | 159328  |
| 2.4.1. | Pohledávky za společníky                                                             | 62  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.4.2. | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                                           | 63  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.4.3. | Stát - daňové pohledávky                                                             | 64  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.4.4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy                                                         | 65  | 44058   | 0      | 44058   | 25671   |
| 2.4.5. | Dohadné účty aktivní                                                                 | 66  | 642     | 0      | 642     | 1586    |
| 2.4.6. | Jiné pohledávky                                                                      | 67  | 145170  | -3401  | 141769  | 132071  |
| 3.     | Časové rozlišení aktiv (ř. 69+70+71)                                                 | 68  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.1.   | Náklady příštích období                                                              | 69  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.2.   | Komplexní náklady příštích období                                                    | 70  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.3.   | Příjmy příštích období                                                               | 71  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| C.III. | Krátkodobý finanční majetek (ř. 73+74)                                               | 72  | 91007   | -20299 | 70708   | 70359   |
| 1.     | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba                                              | 73  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.     | Ostatní krátkodobý finanční majetek                                                  | 74  | 91007   | -20299 | 70708   | 70359   |
| C.IV.  | Peněžní prostředky (ř. 76+77)                                                        | 75  | 234045  | 0      | 234045  | 200647  |
| 1.     | Peněžní prostředky v pokladně                                                        | 76  | 79      | 0      | 79      | 481     |
| 2.     | Peněžní prostředky na účtech                                                         | 77  | 233966  | 0      | 233966  | 200166  |
| D.     | Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)                                                 | 78  | 382     | 0      | 382     | 1969    |
| 1.     | Náklady příštích období                                                              | 79  | 125     | 0      | 125     | 159     |
| 2.     | Komplexní náklady příštích období                                                    | 80  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.     | Příjmy příštích období                                                               | 81  | 257     | 0      | 257     | 1810    |
|        | PASIVA CELKEM (ř. 83+105+110+147)                                                    | 82  | 1537044 | 0      | 1537044 | 1579415 |
| A.     | Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)                                             | 83  | 808457  | 0      | 808457  | 817194  |
| A.I.   | Základní kapitál (ř. 85+86+87)                                                       | 84  | 6283    | 0      | 6283    | 6518    |
| 1.     | Základní kapitál                                                                     | 85  | 6283    | 0      | 6283    | 6518    |
| 2.     | Vlastní podíly (-)                                                                   | 86  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.     | Změny základního kapitálu                                                            | 87  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| A.II.  | Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)                                                   | 88  | 694091  | 0      | 694091  | 718770  |
| 1.     | Ážio                                                                                 | 89  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.     | Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)                                                       | 90  | 694091  | 0      | 694091  | 718770  |
| 2.1.   | Ostatní kapitálové fondy                                                             | 91  | 694091  | 0      | 694091  | 718770  |
| 2.2.   | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)                                | 92  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.3.   | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korpo                         | 93  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.4.   | Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)                                          | 94  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.5.   | Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)                           | 95  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| A.III. | Fondy ze zisku (ř. 97+98)                                                            | 96  | 62959   | 0      | 62959   | 53051   |
| 1.     | Ostatní rezervní fond                                                                | 97  | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.     | Statutární a ostatní fondy                                                           | 98  | 62959   | 0      | 62959   | 53051   |
| A.IV.  | Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 100+101)                                 | 99  | 25746   | 0      | 25746   | 15433   |
| 1.     | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)                           | 100 | 25746   | 0      | 25746   | 15433   |
| 2.     | Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)                                         | 101 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| A.V.   | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01- (+84+88+96+99+105+110+147) | 102 | 19378   | 0      | 19378   | 23422   |
| A.VI.  | Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)                                    | 103 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| B.+C.  | Cizí zdroje (ř. 105+110)                                                             | 104 | 727168  | 0      | 727168  | 759946  |
| B.     | Rezervy (ř. 106 až 109)                                                              | 105 | 1162    | 0      | 1162    | 1167    |
| 1.     | Rezerva na důchody a podobné závazky                                                 | 106 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 2.     | Rezerva na daň z příjmů                                                              | 107 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 3.     | Rezervy podle zvláštních právních předpisů                                           | 108 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 4.     | Ostatní rezervy                                                                      | 109 | 1162    | 0      | 1162    | 1167    |
| C.     | Závazky (ř. 111+126+144)                                                             | 110 | 726006  | 0      | 726006  | 758780  |
| C.I.   | Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)                                                   | 111 | 410362  | 0      | 410362  | 411134  |
| 1.     | Vydané dluhopisy (ř. 113+114)                                                        | 112 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 1.1.   | Vyměnitelné dluhopisy                                                                | 113 | 0       | 0      | 0       | 0       |
| 1.2.   | Ostatní dluhopisy                                                                    | 114 | 0       | 0      | 0       | 0       |

|        |                                                           |     |        |   |        |        |
|--------|-----------------------------------------------------------|-----|--------|---|--------|--------|
| 2.     | Závazky k úvěrovým institucím                             | 115 | 21079  | 0 | 21079  | 29736  |
| 3.     | Dlouhodobé přijaté zálohy                                 | 116 | 389283 | 0 | 389283 | 381398 |
| 4.     | Závazky z obchodních vztahů                               | 117 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 5.     | Dlouhodobé směnky k úhradě                                | 118 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 6.     | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                  | 119 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 7.     | Závazky - podstatný vliv                                  | 120 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 8.     | Odložený daňový závazek                                   | 121 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 9.     | Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)                         | 122 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 9.1.   | Závazky ke společníkům                                    | 123 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 9.2.   | Dohadné účty pasivní                                      | 124 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 9.3.   | Jiné závazky                                              | 125 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| C.II.  | Krátkodobé závazky (ř. 127 až 136)                        | 126 | 315644 | 0 | 315644 | 347646 |
| 1.     | Vydané dluhopisy (ř. 128+129)                             | 127 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 1.1.   | Vyměnitelné dluhopisy                                     | 128 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 1.2.   | Ostatní dluhopisy                                         | 129 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 2.     | Závazky k úvěrovým institucím                             | 130 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 3.     | Krátkodobé přijaté zálohy                                 | 131 | 280914 | 0 | 280914 | 323070 |
| 4.     | Závazky z obchodních vztahů                               | 132 | -10626 | 0 | -10626 | -9986  |
| 5.     | Krátkodobé směnky k úhradě                                | 133 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 6.     | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                  | 134 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 7.     | Závazky - podstatný vliv                                  | 135 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 8.     | Závazky ostatní (ř. 137 až 143)                           | 136 | 45356  | 0 | 45356  | 34562  |
| 8.1.   | Závazky ke společníkům                                    | 137 | 412    | 0 | 412    | 408    |
| 8.2.   | Krátkodobé finanční výpomoci                              | 138 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 8.3.   | Závazky k zaměstnancům                                    | 139 | 3669   | 0 | 3669   | 3107   |
| 8.4.   | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 140 | 1283   | 0 | 1283   | 1102   |
| 8.5.   | Stát - daňové závazky a dotace                            | 141 | 2537   | 0 | 2537   | 4193   |
| 8.6.   | Dohadné účty pasivní                                      | 142 | 2109   | 0 | 2109   | 1601   |
| 8.7.   | Jiné závazky                                              | 143 | 35346  | 0 | 35346  | 24151  |
| C.III. | Časové rozlišení pasiv (ř. 145+146)                       | 144 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 1.     | Výdaje příštích období                                    | 145 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| 2.     | Výnosy příštích období                                    | 146 | 0      | 0 | 0      | 0      |
| D.     | Časové rozlišení pasiv (ř. 148+149)                       | 147 | 1419   | 0 | 1419   | 2274   |
| 1.     | Výdaje příštích období                                    | 148 | 27     | 0 | 27     | 165    |
| 2.     | Výnosy příštích období                                    | 149 | 1392   | 0 | 1392   | 2109   |

## Výkaz zisku a ztrát za rok 2022 ke dni 31. 12. 2022

| Označení | Popis řádku                                                                    | Popis výpočtu                   | Č. řádku | Sledované období | Minulé období |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------|------------------|---------------|
| I.       | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                               |                                 | 1        | 41270            | 40203         |
| II.      | Tržby za prodej zboží                                                          |                                 | 2        | 0                | 0             |
| A        | Výkonová spotřeba                                                              | (ř. 04 až 06)                   | 3        | 56274            | 53617         |
| 1.       | Náklady vynaložené na prodané zboží                                            |                                 | 4        | 0                | 0             |
| 2.       | Spotřeba materiálu a energie                                                   |                                 | 5        | 5513             | 4258          |
| 3.       | Služby                                                                         |                                 | 6        | 50761            | 49359         |
| B.       | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)                                       |                                 | 7        | 0                | 0             |
| C.       | Aktivace (-)                                                                   |                                 | 8        | -4567            | -3598         |
| D.       | Osobní náklady                                                                 | (ř. 10+11)                      | 9        | 34516            | 31584         |
| 1.       | Mzdové náklady                                                                 |                                 | 10       | 27394            | 25019         |
| 2.       | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady         | (ř. 12+13)                      | 11       | 7122             | 6565          |
| 02.I     | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                          |                                 | 12       | 6566             | 6043          |
| 2.2.     | Ostatní náklady                                                                |                                 | 13       | 556              | 522           |
| E.       | Úprava hodnot v provozní oblasti                                               | (ř. 15 až 19)                   | 14       | 2913             | 3657          |
| 1.       | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku                       | (ř. 16+17)                      | 15       | 3009             | 3076          |
| 1.1.     | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv                   |                                 | 16       | 3009             | 3076          |
| 01.II    | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku doč                   |                                 | 17       | 0                | 0             |
| 2.       | Úpravy hodnot zásob                                                            |                                 | 18       | 0                | 0             |
| 3.       | Úpravy hodnot pohledávek                                                       |                                 | 19       | -96              | 581           |
| III.     | Ostatní provozní výnosy                                                        | (ř. 21 až 23)                   | 20       | 56701            | 58139         |
| 1.       | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku                                         |                                 | 21       | 21               | 4             |
| 2.       | Tržby z prodaného materiálu                                                    |                                 | 22       | 0                | 0             |
| 3.       | Jiné provozní výnosy                                                           |                                 | 23       | 56680            | 58135         |
| F.       | Ostatní provozní náklady                                                       | (ř. 25 až 29)                   | 24       | 5594             | 6036          |
| 1.       | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku                                 |                                 | 25       | 0                | 0             |
| 2.       | Prodaný materiál                                                               |                                 | 26       | 0                | 0             |
| 3.       | Daně a poplatky                                                                |                                 | 27       | 2528             | 2780          |
| 4.       | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdo                   |                                 | 28       | 0                | 0             |
| 5.       | Jiné provozní náklady                                                          |                                 | 29       | 3066             | 3256          |
| *        | Provozní výsledek hospodaření (+/-)                                            | (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24) | 30       | 3241             | 7046          |
| IV.      | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly                              | (ř. 32+33)                      | 31       | 0                | 1761          |
| 1.       | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba                               |                                 | 32       | 0                | 0             |
| 2.       | Ostatní výnosy z podílů                                                        |                                 | 33       | 0                | 1761          |
| G.       | Náklady vynaložené na prodané podíly                                           |                                 | 34       | 0                | 0             |
| V.       | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                             | (ř. 36+37)                      | 35       | 1700             | 364           |
| 1.       | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná ovládající osoba |                                 | 36       | 0                | 0             |
| 2.       | Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                     |                                 | 37       | 1700             | 364           |
| H.       | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem                  |                                 | 38       | 0                | 46821         |
| VI.      | Výnosové úroky a podobné výnosy                                                | (ř. 40+41)                      | 39       | 7693             | 366           |
| 1.       | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o                   |                                 | 40       | 0                | 0             |
| 2.       | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                                        |                                 | 41       | 7693             | 366           |
| I.       | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti                                    |                                 | 42       | 23               | 27            |
| J.       | Nákladové úroky a podobné náklady                                              | (ř. 44+45)                      | 43       | 1387             | 1915          |
| 1.       | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající                   |                                 | 44       | 0                | 0             |
| 2.       | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady                                      |                                 | 45       | 1387             | 1915          |

|      |                                                             |                                 |    |        |        |
|------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|----|--------|--------|
| VII. | Ostatní finanční výnosy                                     |                                 | 46 | 14396  | 50616  |
| K.   | Ostatní finanční náklady                                    |                                 | 47 | 19412  | 5079   |
| *    | Finanční výsledek hospodaření (+/-)                         | (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47) | 48 | 2967   | -735   |
| **   | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)                    | (ř. 30+48)                      | 49 | 6208   | 6311   |
| L.   | Daň z příjmů                                                | (ř. 51+52)                      | 50 | 1140   | 1213   |
| 1.   | Daň z příjmů splatná                                        |                                 | 51 | 1140   | 1213   |
| 2.   | Daň z příjmů odložená (+/-)                                 |                                 | 52 | 0      | 0      |
| **   | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)                       | (ř. 30+48-50)                   | 53 | 5068   | 5098   |
| M.   | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)     |                                 | 54 | 0      | 0      |
| ***  | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)                 | (ř. 53-54)                      | 55 | 5068   | 5098   |
| *    | Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + |                                 | 56 | 121759 | 151450 |

## Výkaz zisku a ztrát za rok 2023 ke dni 31. 12. 2023

| Označení | Popis řádku                                                                    | Popis výpočtu                   | Č. řádku | Sledované období | Minulé období |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------|------------------|---------------|
| I.       | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                               |                                 | 1        | 45352            | 41270         |
| II.      | Tržby za prodej zboží                                                          |                                 | 2        | 0                | 0             |
| A        | Výkonová spotřeba                                                              | (ř. 04 až 06)                   | 3        | 45817            | 56274         |
| 1.       | Náklady vynaložené na prodané zboží                                            |                                 | 4        | 0                | 0             |
| 2.       | Spotřeba materiálu a energie                                                   |                                 | 5        | 4490             | 5513          |
| 3.       | Služby                                                                         |                                 | 6        | 41327            | 50761         |
| B.       | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)                                       |                                 | 7        | 0                | 0             |
| C.       | Aktivace (-)                                                                   |                                 | 8        | -3617            | -4567         |
| D.       | Osobní náklady                                                                 | (ř. 10+11)                      | 9        | 37885            | 34516         |
| 1.       | Mzdové náklady                                                                 |                                 | 10       | 30061            | 27394         |
| 2.       | Náklady na sociální zabezpečení, dražotní pojištění a ostatní náklady          | (ř. 12+13)                      | 11       | 7824             | 7122          |
| 02.I     | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                          |                                 | 12       | 7140             | 6566          |
| 2.2.     | Ostatní náklady                                                                |                                 | 13       | 684              | 556           |
| E.       | Úprava hodnot v provozní oblasti                                               | (ř. 15 až 19)                   | 14       | 3559             | 2913          |
| 1.       | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku                       | (ř. 16+17)                      | 15       | 3495             | 3009          |
| 1.1.     | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv                   |                                 | 16       | 3495             | 3009          |
| 01.II    | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku doč                   |                                 | 17       | 0                | 0             |
| 2.       | Úpravy hodnot zásob                                                            |                                 | 18       | 0                | 0             |
| 3.       | Úpravy hodnot pohledávek                                                       |                                 | 19       | 64               | -96           |
| III.     | Ostatní provozní výnosy                                                        | (ř. 21 až 23)                   | 20       | 48634            | 56701         |
| 1.       | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku                                         |                                 | 21       | 21               | 21            |
| 2.       | Tržby z prodaného materiálu                                                    |                                 | 22       | 0                | 0             |
| 3.       | Jiné provozní výnosy                                                           |                                 | 23       | 48613            | 56680         |
| F.       | Ostatní provozní náklady                                                       | (ř. 25 až 29)                   | 24       | 6374             | 5594          |
| 1.       | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku                                 |                                 | 25       | 0                | 0             |
| 2.       | Prodaný materiál                                                               |                                 | 26       | 0                | 0             |
| 3.       | Daně a poplatky                                                                |                                 | 27       | 2571             | 2528          |
| 4.       | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obd                    |                                 | 28       | 0                | 0             |
| 5.       | Jiné provozní náklady                                                          |                                 | 29       | 3803             | 3066          |
| *        | Provozní výsledek hospodaření (+/-)                                            | (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24) | 30       | 3968             | 3241          |
| IV.      | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly                              | (ř. 32+33)                      | 31       | 0                | 0             |
| 1.       | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba                               |                                 | 32       | 0                | 0             |
| 2.       | Ostatní výnosy z podílů                                                        |                                 | 33       | 0                | 0             |
| G.       | Náklady vynaložené na prodané podíly                                           |                                 | 34       | 0                | 0             |
| V.       | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                             | (ř. 36+37)                      | 35       | 6803             | 1700          |
| 1.       | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná vládaající osoba |                                 | 36       | 0                | 0             |
| 2.       | Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                     |                                 | 37       | 6803             | 1700          |
| H.       | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetke                   |                                 | 38       | 0                | 0             |
| VI.      | Výnosové úroky a podobné výnosy                                                | (ř. 40+41)                      | 39       | 12720            | 7693          |
| 1.       | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o                   |                                 | 40       | 0                | 0             |
| 2.       | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                                        |                                 | 41       | 12720            | 7693          |
| I.       | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti                                    |                                 | 42       | 16               | 23            |
| J.       | Nákladové úroky a podobné náklady                                              | (ř. 44+45)                      | 43       | 1072             | 1387          |
| 1.       | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající                   |                                 | 44       | 0                | 0             |
| 2.       | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady                                      |                                 | 45       | 1072             | 1387          |

|      |                                                             |                                 |    |        |        |
|------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|----|--------|--------|
| VII. | Ostatní finanční výnosy                                     |                                 | 46 | 102900 | 14396  |
| K.   | Ostatní finanční náklady                                    |                                 | 47 | 97848  | 19412  |
|      |                                                             | (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47) |    |        |        |
| *    | Finanční výsledek hospodaření (+/-)                         |                                 | 48 | 23487  | 2967   |
| **   | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)                    | (ř. 30+48)                      | 49 | 27455  | 6208   |
| L.   | Daň z příjmů                                                | (ř. 51+52)                      | 50 | 4033   | 1140   |
| 1.   | Daň z příjmů splatná                                        |                                 | 51 | 4033   | 1140   |
| 2.   | Daň z příjmů odložená (+/-)                                 |                                 | 52 | 0      | 0      |
| **   | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)                       | (ř. 30+48-50)                   | 53 | 23422  | 5068   |
| M.   | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)     |                                 | 54 | 0      | 0      |
| ***  | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)                 | (ř. 53-54)                      | 55 | 23422  | 5068   |
| *    | Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + |                                 | 56 | 216409 | 121759 |

## Výkaz zisku a ztrát za rok 2024 ke dni 31. 12. 2024

| Označení | Popis řádku                                                                   | Popis výpočtu                   | Č. řádku | Sledované období | Minulé období |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------|------------------|---------------|
| I.       | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                              |                                 | 1        | 49660            | 45352         |
| II.      | Tržby za prodej zboží                                                         |                                 | 2        | 0                | 0             |
| A        | Výkonová spotřeba                                                             | (ř. 04 až 06)                   | 3        | 49836            | 45817         |
| 1.       | Náklady vynaložené na prodané zboží                                           |                                 | 4        | 0                | 0             |
| 2.       | Spotřeba materiálu a energie                                                  |                                 | 5        | 5359             | 4490          |
| 3.       | Služby                                                                        |                                 | 6        | 44477            | 41327         |
| B.       | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)                                      |                                 | 7        | 0                | 0             |
| C.       | Aktivace (-)                                                                  |                                 | 8        | -4570            | -3617         |
| D.       | Osobní náklady                                                                | (ř. 10+11)                      | 9        | 40282            | 37885         |
| 1.       | Mzdové náklady                                                                |                                 | 10       | 31629            | 30061         |
| 2.       | Náklady na sociální zabezpečení, dravotní pojištění a ostatní náklady         | (ř. 12+13)                      | 11       | 8653             | 7824          |
| 02.I     | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                         |                                 | 12       | 7802             | 7140          |
| 2.2.     | Ostatní náklady                                                               |                                 | 13       | 851              | 684           |
| E.       | Úprava hodnot v provozní oblasti                                              | (ř. 15 až 19)                   | 14       | 2463             | 3559          |
| 1.       | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku                      | (ř. 16+17)                      | 15       | 2583             | 3495          |
| 1.1.     | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv                  |                                 | 16       | 2583             | 3495          |
| 01.II    | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku doč                  |                                 | 17       | 0                | 0             |
| 2.       | Úpravy hodnot zásob                                                           |                                 | 18       | 0                | 0             |
| 3.       | Úpravy hodnot pohledávek                                                      |                                 | 19       | -120             | 64            |
| III.     | Ostatní provozní výnosy                                                       | (ř. 21 až 23)                   | 20       | 51689            | 48634         |
| 1.       | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku                                        |                                 | 21       | 7                | 21            |
| 2.       | Tržby z prodaného materiálu                                                   |                                 | 22       | 0                | 0             |
| 3.       | Jiné provozní výnosy                                                          |                                 | 23       | 51682            | 48613         |
| F.       | Ostatní provozní náklady                                                      | (ř. 25 až 29)                   | 24       | 8081             | 6374          |
| 1.       | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku                                |                                 | 25       | 0                | 0             |
| 2.       | Prodaný materiál                                                              |                                 | 26       | 0                | 0             |
| 3.       | Daně a poplatky                                                               |                                 | 27       | 4280             | 2571          |
| 4.       | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdo                  |                                 | 28       | 0                | 0             |
| 5.       | Jiné provozní náklady                                                         |                                 | 29       | 3801             | 3803          |
| *        | Provozní výsledek hospodaření (+/-)                                           | (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24) | 30       | 5257             | 3968          |
| IV.      | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly                             | (ř. 32+33)                      | 31       | 0                | 0             |
| 1.       | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba                              |                                 | 32       | 0                | 0             |
| 2.       | Ostatní výnosy z podílů                                                       |                                 | 33       | 0                | 0             |
| G.       | Náklady vynaložené na prodané podíly                                          |                                 | 34       | 0                | 0             |
| V.       | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                            | (ř. 36+37)                      | 35       | 7858             | 6803          |
| 1.       | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná vládající osoba |                                 | 36       | 0                | 0             |
| 2.       | Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                    |                                 | 37       | 7858             | 6803          |
| H.       | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem                 |                                 | 38       | 0                | 0             |
| VI.      | Výnosové úroky a podobné výnosy                                               | (ř. 40+41)                      | 39       | 10439            | 12720         |
| 1.       | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o                  |                                 | 40       | 0                | 0             |
| 2.       | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                                       |                                 | 41       | 10439            | 12720         |
| I.       | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti                                   |                                 | 42       | -5               | 16            |
| J.       | Nákladové úroky a podobné náklady                                             | (ř. 44+45)                      | 43       | 680              | 1072          |
| 1.       | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající                  |                                 | 44       | 0                | 0             |
| 2.       | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady                                     |                                 | 45       | 680              | 1072          |
| VII.     | Ostatní finanční výnosy                                                       |                                 | 46       | 18418            | 102900        |
| K.       | Ostatní finanční náklady                                                      |                                 | 47       | 19253            | 97848         |
| *        | Finanční výsledek hospodaření (+/-)                                           | (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47) | 48       | 16787            | 23487         |
| **       | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)                                      | (ř. 30+48)                      | 49       | 22044            | 27455         |
| L.       | Daň z příjmů                                                                  | (ř. 51+52)                      | 50       | 2666             | 4033          |
| 1.       | Daň z příjmů splatná                                                          |                                 | 51       | 2666             | 4033          |
| 2.       | Daň z příjmů odložená (+/-)                                                   |                                 | 52       | 0                | 0             |
| **       | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)                                         | (ř. 30+48-50)                   | 53       | 19378            | 23422         |
| M.       | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)                       |                                 | 54       | 0                | 0             |
| ***      | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)                                   | (ř. 53-54)                      | 55       | 19378            | 23422         |
| *        | Čistý obrat za účetní období                                                  |                                 | 56       | 99316            |               |



## Příloha k účetní závěrce

Příloha účetní závěrky pro podnikatele ke dni 31. 12. 2024, dle prováděcí vyhlášky č. 500/2002 Sb. v platném znění

### OBECNÉ ÚDAJE

#### Rozhodující předmět činnosti

Předmětem činnosti družstva je především správa a údržba nemovitostí. Družstvo zajišťuje provoz bytových a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva i ve vlastnictví jiných osob. Dále svou činností zabezpečuje služby spojené s užíváním domů, bytů, nebytových prostor a garáží.

#### Datum vzniku

20. 12. 1973 podle zákona č.109/1964 Sb. schváleno 30. 1. 1974, č. j. 105-148-6/11-73Jk.

#### Organizační struktura

- systém volených orgánů
- systém zaměstnanců správy družstva

#### Představenstvo družstva

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Předseda představenstva:      | Žaneta Kolářová      |
| Místopředseda představenstva: | Ing. Pavel Mothejzík |
| Člen představenstva:          | Bc. Břetislav Chlup  |
| Člen představenstva:          | Pavel Tille          |
| Člen představenstva:          | Ing. Blanka Fialová  |
| Člen představenstva:          | Martin Ponocný       |
| Člen představenstva:          | Ing. Bohdan Pánek    |

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Průměrný počet zaměstnanců během účetního období</b> | <b>34</b> |
| - z toho řídících pracovníků                            | 5         |

|                                                | <b>2023</b> | <b>2024</b> |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Osobní náklady za družstvo celkem</b>       | 37.158.263  | 39.486.907  |
| - z toho: mzdové náklady                       | 27.664.754  | 26.644.907  |
| zákonné sociální pojištění                     | 6.412.668   | 7.006.706   |
| náklady na strav. paušál a ostat. soc. náklady | 684.338     | 850.976     |
| odměny volených orgánů                         | 2.396.503   | 4.984.318   |

|                                                     | <b>2023</b> | <b>2024</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Ostatní plnění vedoucím pracovníkům</b>          |             |             |
| - služební auto pro soukromé účely ředitele         | 75.528      | 75.528      |
| - služební auto pro soukromé účely ved. tech. úseku | 47.988      | 47.988      |
| - služební auto pro soukromé účely ved. práv. úseku | 56.964      | 56.964      |

|                                                  |         |         |
|--------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Ostatní sociální pojištění za zaměstnance</b> |         |         |
| - životní pojištění a penzijní připojištění      | 727.123 | 795.021 |

## **INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ**

### **Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období**

- odborným odhadem

### **Tvorba opravné položky k pohledávkám**

způsob stanovení

- odborným odhadem platební neschopnosti firmy, konkurs
- závěr HIK

### **Odpisové plány k hmotnému a nehmotnému investičnímu majetku**

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého majetku sestavila účetní jednotka v interních směrnících, přičemž vycházela z předpokládané doby životnosti (použitelnosti) zařazovaného majetku odpovídající obvyklým podmínkám jeho užívání.

Podle zařazení do příslušné odpisové skupiny jsou účetní odpisy měsíčně účtovány rovnoměrným způsobem do nákladů družstva, a to poprvé v následujícím měsíci po zařazení do užívání. Účetní odpisy pro 1. skupinu 40 % ročně, 2. skupinu 22,25 % ročně, 3. skupinu 10,5 % ročně, 4. skupinu 5,15 % ročně, 5. skupinu 3,4 % ročně, 6. skupinu 2,02 % ročně.

### **Systém odpisování drobného dlouhodobého majetku**

Drobný dlouhodobý majetek – DDHM

- do roku 2020 v pořizovací ceně 1 001 až 40 000 Kč,
  - od roku 2021 v pořizovací ceně 5 001 až 80 000 Kč,
- je účtován na účtech 022 60, 022 70 a 022 80.

Daňové odpisy u drobného dlouhodobého hmotného i nehmotného majetku se rovnají účetním.

### **Odpisové metody**

- účetní - vnitropodniková směrnice
- daňové - lineární odpisy dle zákona

### **Finanční majetek**

Účetní jednotka obchoduje s cennými papíry prostřednictvím komisionářské smlouvy pro obstarání koupě nebo prodeje investičních nástrojů a jejich správě, kterou má uzavřenu s ČS, a.s. Zde se jedná o dlouhodobé CP držené do splatnosti, jejichž hodnota k 31. 12. 2024 činí 121 663 171 Kč. Dluhopisy držené do splatnosti se splatností nad 1 rok jsou vedeny jako dlouhodobý finanční majetek. O těchto CP jednotka účtuje na účtech 065. Dluhopisy držené do splatnosti se splatností do 1 roku jsou účtovány na účtech 256. Dále má účetní jednotka uzavřenu smlouvu s ČS, a.s. o obhospodařování investičních nástrojů. Tato aktiva jsou vedena jako krátkodobý finanční majetek na účtech 253.

Účetní jednotka má uzavřenu rámcovou smlouvu o investiční spolupráci se společností Arca Investments, a.s., Slovenská republika v celkové hodnotě 20 299 178 Kč. Směnku z tohoto obchodu jednotka účtuje na účtu 256, jedná se o krátkodobý finanční majetek. Směnka je k 31. 12. 2021 řádně přihlášena v insolvenčním řízení sp. zn. MSPH 98 INS 723/2021 vedeném u Městského soudu v Praze spolu s úrokem ze směnecného peníze za dobu do rozhodnutí o úpadku dlužníka ve výši 849 766 Kč a postihovou odměnou ve výši 67 664 Kč. V rámci insolvenčního řízení společnosti Arca Investments, a.s. byla dne 20. 12. 2023 předána Městskému soudu v Praze do úschovy směnka v prvopisu. Věřitelská schůze 14. 2. 2024

rozhodla, že reorganizační plán sestaví IFIS investiční fond, a.s. Městský soud v Praze prodloužil lhůtu pro jeho předložení do 30. 9. 2024. Reorganizační plán byl předložen a schůze věřitelů k jeho projednání a hlasování byla svolána na 20. 1. 2025. Na schůzi věřitelé ve dvou skupinách ze tří reorganizační plán schválili. Městský soud v Praze dne 31. 3. 2025 rozhodl o reorganizačním plánu s tím, že ho schvaluje. Nyní běží lhůta pro podání odvolání proti rozhodnutí o schválení reorganizačního plánu. Ve věci Ing Rastislava Veliče (aval příslušné směnky Arca Investments, a.s.) bylo přezkumné jednání a schůze věřitelů několikrát odročeny, naposledy na 29. 4. 2024, zde ke shodě o oddlužení formou plnění ze splátkového kalendáře nedošlo. Následně toto oddlužení Ing. Rastislava Veliče formou splátkového kalendáře a zpeněžení majetkové podstaty schválil Městský soud v Praze dne 6. 11. 2024.

Účetní jednotka v roce 2018 uzavřela třístrannou akcionářskou dohodu mezi společností Českolipské teplo a.s. a ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ a.s. (dále jen Společnost). Účetní jednotka se stala akcionářem Společnosti a vlastní akcie, které představují 19,99 % podílu na základním kapitálu Společnosti. Akcie v celkové hodnotě 29 787 638 Kč jsou vedeny na účtu 063. V roce 2024 byl navýšen z vlastních zdrojů základní kapitál Společnosti o částku 1 000 000 Kč tj. na částku 2 000 000 Kč. Zápis nové výše základního kapitálu do obchodního rejstříku byl proveden 26. 3. 2024. V souladu s rozhodnutím valné hromady Společnosti bylo zvýšení základního kapitálu provedeno vydáním nových akcií. Tyto akcie byly bezplatně rozděleny mezi stávající akcionáře Společnosti. Na Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa připadlo 1 999 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 Kč.

## DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

|                                                             | 2023       | 2024       |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Úvěry poskytnuté na družstevní výstavbu</b>              |            |            |
| jištěné zástavním právem pro MF ČR                          |            |            |
| účet 461 35                                                 | 12.012.159 | 8.784.423  |
| <b>Úvěry poskytnuté na opravy a investice bytových domů</b> |            |            |
| zajištěny smluvním zástavním právem                         |            |            |
| účet 461 11                                                 | 17.724.199 | 12.295.009 |

### Přehled dlouhodobých úvěrů k 31. 12. 2024

| číslo sam. | dat. zač. čerpání | poslední splátka | Délka  |
|------------|-------------------|------------------|--------|
| s.139      | 7/2010            | 11.06.2025       | 15 let |
| s.151      | 11/2012           | 25.10.2027       | 15 let |
| s.182      | 1/2015            | 23.11.2026       | 12 let |
| s.183      | 1/2014            | 20.10.2028       | 15 let |
| s.191      | 6/2022            | 20.07.2032       | 10 let |
| s.224      | 06/2008           | 23.05.2025       | 17 let |
| s.246      | 02/2008           | 05.03.2025       | 17 let |
| s.443      | 07/2010           | 11.06.2025       | 15 let |
| s.445      | 6/2012            | 24.05.2027       | 15 let |
| s.451      | 6/2012            | 24.05.2027       | 15 let |
| s.475      | 10/2018           | 20.09.2031       | 13 let |
| s.630      | 04/2009           | 25.03.2026       | 17 let |
| s.704      | 1/2017            | 21.12.2026       | 10 let |
| s.715      | 1/2015            | 23.11.2028       | 14 let |
| s.724      | 1/2017            | 20.12.2028       | 12 let |

|       |         |            |        |
|-------|---------|------------|--------|
| s.729 | 7/2019  | 21.06.2029 | 10 let |
| s.740 | 1/2018  | 20.06.2031 | 13 let |
| s.741 | 1/2018  | 21.12.2026 | 8 let  |
| s.742 | 1/2019  | 21.12.2028 | 10 let |
| s.769 | 12/2022 | 21.12.2037 | 15 let |
| s.782 | 1/2015  | 23.11.2027 | 13 let |
| s.783 | 1/2017  | 22.09.2031 | 15 let |
| s.784 | 8/2015  | 24.03.2025 | 10 let |
| s.785 | 8/2015  | 24.03.2025 | 10 let |
| s.786 | 1/2019  | 22.12.2031 | 13 let |
| s.787 | 1/2016  | 18.12.2026 | 10 let |
| s.795 | 3/2012  | 25.01.2027 | 15 let |
| s.797 | 1/2016  | 19.06.2028 | 12 let |

|                                                        |             |             |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Dotace na úroky k úvěrům</b>                        | <b>2023</b> | <b>2024</b> |
| je poskytnuta z programu Panel                         |             |             |
| účet 346 10                                            | 242.070     | 0           |
| <b>Dotace ze státního rozpočtu</b>                     |             |             |
| dotace na vzdělávání zaměstnanců                       |             |             |
| účet 346 20                                            | 279.188     | 0           |
| <b>Dotace ze Státního fondu životního prostředí ČR</b> |             |             |
| účet 346 20                                            | 0           | 2.892.610   |

#### **Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek** **2023**

| <b>účet</b>                | <b>název</b>     | <b>pořizovací cena</b> | <b>oprávky</b> |
|----------------------------|------------------|------------------------|----------------|
| 013 11,073 11              | software         | 2.899.962              | 2.899.962      |
| 010 10,20, 070 10,20       | DNM              | 298.295                | 298.295        |
| 021 10,081 10              | budovy odpis.    | 58.407.043             | 29.789.540     |
| 021 20                     | budovy družst.   | 717.029.681            |                |
| 022 20,082 20              | přístroje        | 6.035.276              | 5.627.983      |
| 022 30,082 30              | zařízení         | 1.205.653              | 976.166        |
| 022 31,082 31              | počítače         | 1.522.666              | 1.522.666      |
| 022 40,082 40              | dopr. prostředky | 3.030.565              | 2.901.577      |
| 022 50,082 50              | inventář         | 47.900                 | 47.900         |
| 022 60,70,80, 082 60,70,80 | DHM              | 7.403.547              | 6.981.307      |
| 031 10,20,30               | pozemky          | 12.227.962             |                |

#### **2024**

| <b>účet</b>                | <b>název</b>     | <b>pořizovací cena</b> | <b>oprávky</b> |
|----------------------------|------------------|------------------------|----------------|
| 013 11,073 11              | software         | 2.899.962              | 2.899.962      |
| 010 10,20, 070 10,20       | DNM              | 310.658                | 309.452        |
| 021 10,081 10              | budovy odpis.    | 58.407.043             | 31.407.380     |
| 021 20                     | budovy družst.   | 689.571.387            |                |
| 022 20,082 20              | přístroje        | 6.128.231              | 5.856.899      |
| 022 30,082 30              | zařízení         | 1.641.482              | 1.126.888      |
| 022 31,082 31              | počítače         | 1.522.666              | 1.522.666      |
| 022 40,082 40              | dopr. prostředky | 3.030.565              | 3.030.565      |
| 022 50,082 50              | inventář         | 47.900                 | 47.900         |
| 022 60,70,80, 082 60,70,80 | DHM              | 7.880.186              | 7.313.307      |
| 031 10,20,30               | pozemky          | 11.797.413             |                |

**Přehled o majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší, než jeho ocenění v účetnictví**

| účet   | účetní hodnota    |             |
|--------|-------------------|-------------|
| 021 10 | budovy odpisované | 58.407.043  |
| 021 20 | budovy družstevní | 689.571.387 |

| účet   | současné ocenění majetku pro pojištění |                |
|--------|----------------------------------------|----------------|
| 021 10 | budovy odpisované                      | 94.100.000     |
| 021 20 | budovy družstevní                      | 14.889.430.000 |

**Finanční majetek****Dlouhodobý**

| účet   |                                | 2023       | 2024       |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
| 065 05 | CP-EPH-3524464 (ČS)            | 5.000.000  | 5.000.000  |
| 065 07 | CP-RegioJet-3522203 plášť (ČS) | 2.974.384  | 0          |
| 065 13 | CP-St. dluhopis CZ1006696      | 28.930.926 | 28.722.232 |
| 065 15 | CP-St. dluhopis CZ1006498      | 28.833.974 | 0          |
| 065 17 | CP-St. dluhopis CZ1007033plášť | 29.819.824 | 29.865.057 |
| 065 18 | CP-St. dluhopis CZ1007033AÚV   | 286.883    | 0          |
| 065 19 | CP-St. dluhopis CZ1006688plášť | 29.971.040 | 29.886.253 |
| 065 20 | CP-St. dluhopis CZ1006688AÚV   | 108.443    | 0          |
| 065 21 | CP-St. dluhopis CZ1006506plášť | 28.648.978 | 28.189.630 |
| 065 22 | CP-St. dluhopis CZ1006506AÚV   | 1.264.024  | 0          |

**Krátkodobý**

| účet   |                 | 2023       | 2024       |
|--------|-----------------|------------|------------|
| 253 20 | CP-ČS CZ8474541 | 5.616.657  | 8.207.771  |
| 253 22 | CP-ČS CZ8473477 | 6.940.157  | 7.415.493  |
| 253 23 | CP-ČS CZ8473469 | 5.621.532  | 5.861.612  |
| 253 33 | CP-ČS CZ8475209 | 2.222.959  | 0          |
| 253 34 | CP-ČS CZ1004469 | 2.135.090  | 2.215.015  |
| 253 37 | CP-ČS CZ1004253 | 358.327    | 367.244    |
| 253 38 | CP-ČS CZ1005870 | 11.566.800 | 7.468.654  |
| 253 41 | CP-ČS ATA1YSH5  | 650.434    | 0          |
| 253 42 | CP-ČS CZ1006506 | 1.042.695  | 1.029.650  |
| 253 43 | CP-ČS CZ1006696 | 15.193.850 | 14.935.900 |
| 253 44 | CP-ČS CZ1005375 | 11.415.420 | 11.471.400 |
| 253 45 | CP-ČS CZ1006233 | 4.299.325  | 4.296.750  |
| 253 46 | CP-ČS CZ1006894 | 3.295.350  | 1.269.060  |
| 253 47 | CP-ČS CZ1007033 | 0          | 6.169.680  |

| účet   |                                  | 2023       | 2024       |
|--------|----------------------------------|------------|------------|
| 256 01 | Směnka-CP do1 roku držené do sp. | 20.299.178 | 20.299.178 |

**Akcie**

| účet   |                                | 2023       | 2024       |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
| 063 03 | Real.CP a pod.-AKCIE-do20% vč. | 29.787.638 | 29.787.638 |

**Opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku**

| účet   |                           | 2023       | 2024       |
|--------|---------------------------|------------|------------|
| 291 10 | OP ke krátk. fin. majetku | 20.299.178 | 20.299.178 |

Opravná položka byla vytvořena na doporučení auditora ve výši 100 % přihlášené směnečné pohledávky v insolvenčním řízení sp. zn. MSPH 98 INS 723/2021 vedeném u Městského soudu v Praze proti společnosti Arca Investments, a.s. Směnka je evidována na účtu 256 01.

### Pohledávky

|                                              |                                                             | 2023      | 2024      |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti |                                                             | 2.413.460 | 2.344.555 |
| <b>účet</b>                                  |                                                             |           |           |
| 311 10                                       | Odběratelé                                                  | 0         | 0         |
| 311 20                                       | Zúčt. úhr.za užívání bytu,<br>dluh nad 5 tis. Kč sestava BE | 2.252.557 | 2.280.060 |
| 311 30                                       | Nebytové prostory                                           | 11.389    | 8.702     |
| 311 51                                       | Členský roční příspěvek                                     | 111.300   | 24.830    |
| 378 60                                       | Právní - ostatní                                            | 38.214    | 30.963    |

### Opravné položky k pohledávkám

#### účet

|                                                                                      |                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|
| 391 10                                                                               | OP k pohledávkám v insolvenční | 122.131   |
| Opravná položka k pohledávkám je stanovena kvalifikovaným odhadem právního oddělení. |                                |           |
| 391 20                                                                               | OP nevybrané penále            | 2.483.481 |
|                                                                                      | OP ostatní pohledávky          | 917.430   |

Opravná položka činí 100 % nevybraného penále.

Opravná položka ve výši 100 % ve výši 917 430 Kč je vytvořena k pohledávce z titulu příslušenství (úrok a postihová odměna) ke směnce Arca Investments, a.s., Slovenská republika přihlášené v insolvenčním řízení sp. zn. MSPH 98 INS 723/2021 vedeném u Městského soudu v Praze.

### Vlastní kapitál

#### Snížení základního kapitálu

- při převodu bytu do vlastnictví se sníží zdroje krytí k majetku
- při prodeji pozemku se sníží zdroj krytí k pozemku
- použití fondů ze zisku

#### Zvýšení základního kapitálu

- koupě pozemků
- příděl a tvorba fondů ze zisku

### Základní kapitál

Změnou zákona o obchodních korporacích došlo ke sloučení základního kapitálu.

|             | 2023      | 2024      |
|-------------|-----------|-----------|
| - ZČV členů | 6.518.000 | 6.283.000 |

### Rezervy na splátky anuit

|                  | 2023      | 2024      |
|------------------|-----------|-----------|
| - stav k 1. 1.   | 1.150.638 | 1.166.528 |
| - stav k 31. 12. | 1.166.528 | 1.161.939 |

### Významné provozní výnosy

|                                         | 2023       | 2024       |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| - příspěvek na správu                   | 12.361.252 | 13.734.185 |
| - poplatky za převody, úkony v pokladně | 2.160.909  | 2.368.430  |
| - poplatky za pronájmy                  | 5.651.982  | 6.373.479  |
| - poplatky za správu SVJ                | 10.252.926 | 12.074.544 |

### Významné události, které nastaly po datu účetní závěrky

Od data účetní závěrky do doby sestavení přílohy k účetní závěrce za rok 2024 nedošlo k žádným významným událostem.

### Ostatní informace k účetní závěrce

V souladu se změnou definice čistého obratu dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví je upraven obsah tohoto ukazatele na obrat z charakteristických činností bytového družstva. Jedná se především o komplexní správu pro družstevní domy a společenství vlastníků jednotek (SVJ) ve správě družstva. Jmenovitě lze uvést nájemné z družstevních bytů a bytů ve vlastnictví v družstevních domech včetně zúčtování krátkodobých a dlouhodobých záloh, nájemné z nebytových prostor, odměnu za zajišťování správy družstevních domů i SVJ, odměnu za zajišťování funkce statutárního orgánu SVJ, poplatky za administrativní úkony členů bytového družstva (zápisné, převody družstevních podílů, převody bytů do osobního vlastnictví), členské poplatky členů bytového družstva a přijaté dotace.

Na základě uzavřené smlouvy provedla audit účetní závěrky firma LN-Audit s.r.o. Odměna auditora za provedení auditu 2024 byla sjednána v celkové výši 47 000 Kč bez DPH.

Na základě uzavřené příkazní smlouvy provede daňový poradce zpracování daňového přiznání z příjmu právnických osob. Výše odměny za zpracování daňového přiznání z příjmu právnických osob 2024 byla sjednána v celkové výši 40 000 Kč. Dodavatel je neplátce DPH.

# Usnesení Shromáždění delegátů

## Usnesení SD z 30. 5. 2024

### A. Shromáždění delegátů bere na vědomí

1. Plnění usnesení shromáždění delegátů z 21. 11. 2023.
2. Zprávu ředitele družstva Ing. Petra Mertina o činnosti družstva za rok 2023.

### B. Shromáždění delegátů schvaluje

1. Zprávu mandátové komise.
2. Zprávu o činnosti představenstva za období od 21. 11. 2023 do 30. 5. 2024.
3. Zprávu o činnosti kontrolní komise za období od 21. 11. 2023 do 30. 5. 2024.
4. Výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2023 a řádnou účetní závěrku roku 2023.
5. Rozdělení zisku za rok 2023 po zdanění ve výši 23 421 906 Kč. Z toho rozdělení hospodářského výsledku bytových středisek ve výši 975 513 Kč do fondu bytového hospodářství samospráv, které se na výsledku podílely. Dále rozdělení hospodářského výsledku vzniklého z hospodaření s volnými finančními prostředky družstva do fondu bytového hospodářství jednotlivých samospráv v souhrnné výši 11 643 801 Kč. Dále přidělit část zisku do sociálního fondu ve výši 470 000 Kč. K nerozdělenému zisku z minulých let na budoucí hospodaření s cennými papíry ve výši 2 533 040 Kč přidělit část zisku za rok 2023 ve výši 5 656 896 Kč. Celkový nerozdělený zisk na budoucí hospodaření s cennými papíry tak činí 8 189 936 Kč. K nerozdělenému zisku z minulých let na hospodaření správy ve výši 2 053 569 Kč přidělit část zisku za rok 2023 ve výši 4 675 696 Kč. Zůstatek nerozděleného zisku středisek správy tak činí 6 729 265 Kč.

|                                                                                           |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:</b>                        | <b>1 209 084</b>  |
| 19% DPPO u samospráv s výnosy podléhající zdanění                                         | 233 570           |
| <b>Po dani z příjmu k rozdělení</b>                                                       | <b>975 513</b>    |
| <b>2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:</b> |                   |
| Úroky TÚ, BÚ a technická pomoc půjčky (1/2)                                               | 5 588 080         |
| 1/2 zisku z cenných papírů 9921                                                           | 3 135 990         |
| 1/2 zisku z cenných papírů 9922                                                           | 4 712 976         |
| 1/2 zisku z cenných papírů 9923                                                           | 467 685           |
| Daň z úroků                                                                               | 2 260 931         |
| Mezisoučet                                                                                | 11 643 801        |
| <b>Pro samosprávy k rozdělení do FBH účet 423</b>                                         | <b>11 643 801</b> |
| <b>3/ Z nerozděleného zisku přidělit do soc. fondu 2,5 % rozpočtu n:</b>                  | <b>470 000</b>    |
| <b>4/ Nerozdělený zisk na budoucí hospodaření s CP</b>                                    | <b>8 189 936</b>  |
| <b>5/ Zůstatek nerozděleného zisku středisek správy</b>                                   | <b>6 729 265</b>  |

6. Rozpočtovou změnu pro rok 2024 v předloženém znění.
7. Zavedení administrativního poplatku za pracování mezd DPP a DPČ s platností od 1. 7. 2024 ve výši 200 Kč za jednu zpracovanou výplatu formou DPP a DPČ. Administrativní poplatek bude účtován do nákladů samosprávy a uhrazen z výnosů



samosprávy nebo bude součástí hospodářského výsledku převedeného do fondu bytového hospodářství.

**C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu**

1. Provést rozdělení zisku roku 2023 ve výši 11 643 801 Kč podle schváleného klíče do 30. 6. 2024 jednotlivým samosprávám do fondu bytového hospodářství.
2. Prostřednictvím Zpravodaje a internetových stránek družstva informovat členy družstva o průběhu SD a zveřejnit přijaté usnesení SD.

## **Usnesení SD z 28. 11. 2024**

### **A. Shromáždění delegátů bere na vědomí:**

Plnění usnesení shromáždění delegátů z 30. 5. 2024.

### **B. Shromáždění delegátů schvaluje:**

1. Zprávu mandátové komise.
2. Zprávu o činnosti představenstva a o činnosti družstva za období od 30. 5. 2024 do 28. 11. 2024.
3. Zprávu kontrolní komise za období od 30. 5. 2024 do 28. 11. 2024.
4. Smlouvu o výkonu funkce pro členy představenstva a členy kontrolní komise v předloženém znění s účinností od 1. 1. 2025.
5. Rozpočet družstva OSBD Česká Lípa pro rok 2025 v předloženém znění.
6. Poplatek na správu družstva pro členy nájemce ve výši 185 Kč za byt/měsíc a poplatek za garáž ve výši 50 Kč za měsíc s platností od 1. 1. 2025. Správní poplatek pro vlastníky členy ve výši 205 Kč za měsíc/byt a vlastníky nečleny ve výši 248 Kč včetně DPH s platností od 1. 1. 2025.
7. Správní poplatek ve výši 92 Kč za byt/měsíc s platností od 1. 1. 2025 za podnájem družstevního bytu nebo je poskytnuta výjimka k přenechání družstevního bytu do podnájmu.
8. Roční poplatek člena družstva ve výši 160 Kč s platností od 1. 1. 2025.
9. Čtvrtou etapu modernizace výtahů v rozsahu:
  - 9.1. Výměny původních výtahových trakčních pohonů s protiváhou typu TONV, TOV a UT v domech OSBD Česká Lípa. Realizací dojde k odstranění vysokého bezpečnostního rizika týkající se stáří a provedení původního stroje výtahu, které vyplývá z výsledků oborných zkoušek výtahů dle ČSN 274002 a zjištěných provozních a bezpečnostních rizik dle ČSN EN 81-20/2020.
  - 9.2. S výměnou pohonů bude souběžně vyměněn stávající komunikační systém ve výtahových kabinách za OTIS ONE, kompatibilní s novými standarty 4G a 5G sítě. Součástí systému bude nový ovládací panel a displej.
  - 9.3. Z důvodu odstranění vysokých bezpečnostních rizik je výměna pohonů výtahů a výměna komunikačních systémů posuzována jako nutná oprava s termínem realizace nejdéle do 31. 12. 2030. Na základě rozhodnutí představenstva si dotčené samosprávy v roce 2025 na členských schůzích odsouhlasí rozsah a termín realizace.
  - 9.4. Náklad na výměnu pohonů a výměnu komunikačních systémů bude hrazen z DZOI domu.
  - 9.5. Výměnu pohonů výtahů a výměnu komunikačních systémů bude provádět firma OTIS a.s. na základě smlouvy. Smlouva bude obsahovat harmonogram prací a závazné ceny jednotlivých typů prací. Předmět plnění bude koncipován tak, aby bylo smluvně zajištěno odstranění všech vysokých bezpečnostních rizik.
10. Rekonstrukci tří nebytových prostor v ulici Pražská 2923–2926 v České Lípě se změnou užívání občanské vybavenosti na 6 bytových jednotek.

### **C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu:**

Prostřednictvím Zpravodaje informovat členy družstva o průběhu SD.

# Zpráva auditora



Na Valích 510, IČO: 25408232,  
OR Ústí nad Labem, odd. C, vl. 1600

Výtisk č. 1

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená členům družstva

### Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa

**o ověření účetní závěrky a výroční zprávy družstva k 31.12.2024**

Auditorská společnost: LN – AUDIT s. r.o.  
Louny, Na Valích 510  
oprávnění KAČR č. 333  
Odpovědný auditor: Ing. Tomáš Hora  
Louny, V Domcích 2602  
oprávnění KAČR č. 2061



Na Valích 510, IČO: 25408232,  
OR Ústí nad Labem, odd. C, vl. 1600

Firma účetní jednotky:  
Sídlo:  
IČO:  
Právní forma:

**Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa**  
**Česká Lípa, Barvířská 738, PSČ: 470 01**  
**000 05 622**  
družstvo

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva **Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa** („Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Družstvu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Družstva k 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.**

### ***Základ pro výrok***

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

### ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Družstva.

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



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

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

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

#### ***Odpovědnost představenstva a kontrolní komise Družstva za účetní závěrku***

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Družstva povinno posoudit, zda je Družstvo schopno nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Družstva nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Družstvu odpovídá kontrolní komise.

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Družstva relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Družstva uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Družstva trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Družstva trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Datum zprávy auditora: 30. dubna 2025

LN - AUDIT s.r.o.  
Na Valích 510, 440 01 Louny  
IČO: 25408232  
Ing. Tomáš Hora

  
Ing. Tomáš Hora  
jednatel



  
Ing. Tomáš Hora  
auditor



OSBD Česká Lípa  
Barvířská 738  
Česká Lípa  
tel.: +420 487 809 811  
e-mail: [info@osbd.cz](mailto:info@osbd.cz)  
[www.osbd.cz](http://www.osbd.cz)

© OSBD Česká Lípa 2025. Všechna práva vyhrazena