



Výroční zpráva 2025



*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
Zpráva o činnosti družstva.....	15
Technický úsek	16
Ekonomický úsek	23
Úsek právní a správní	25
Zaměstnanecká politika	28
Hospodaření družstva	29
Záměry družstva v roce 2026	35
Zpráva kontrolní komise.....	36
Finanční část.....	37
Příloha k účetní závěrce.....	50
Usnesení Shromáždění delegátů	57
Usnesení SD z 29. 5. 2025.....	57
Usnesení SD z 20. 11. 2025.....	59
Zpráva auditora.....	60

Úvodní slovo předsedkyně představenstva

Vážení členové bytového družstva, vážení klienti,

dovolte mi, abych v úvodu výroční zprávy zhodnotila uplynulý rok 2025. Celý rok se nesl ve znamení stabilní a odpovědné správy bytových domů a vyrovnaného hospodaření. Tyto dva základní pilíře vytvářejí pevný základ pro udržení vysoké kvality poskytovaných služeb i pro další rozvoj naší činnosti, včetně postupného rozšiřování správy o nová společenství vlastníků jednotek.

Bytové družstvo v průběhu roku zajišťovalo řádnou správu a provoz spravovaných nemovitostí v souladu se stanovami družstva a platnými právními předpisy. Naše činnost byla soustředěna především na udržení dobrého technického stavu domů, efektivní a hospodárné nakládání s finančními prostředky a spolehlivé zajištění služeb spojených s bydlením pro všechny naše klienty.

V uplynulém roce nám přibylo do správy další společenství vlastníků jednotek. Tento vývoj vnímáme jako důkaz důvěry v naši práci. Významným krokem bylo také zavedení pozice profesionálního domovníka pro některé domy SVJ, což přispívá k efektivnějšímu provozu, lepší koordinaci údržby a kvalitnější komunikaci s uživateli bytů.

Do nadcházejícího období vstupujeme s cílem nadále systematicky zkvalitňovat správu nemovitostí. Důraz klademe zejména na postupnou digitalizaci agend, zvyšování transparentnosti a zlepšování dostupnosti informací pro naše klienty, což vnímáme jako klíčový prvek moderní a otevřené správy.

Závěrem mi dovoluji poděkovat všem, kteří se podílejí na činnosti družstva, ať už členům orgánů, zaměstnancům či spolupracujícím partnerům, za jejich odpovědný přístup a spolupráci.



Žaneta Kolářová
předsedkyně představenstva
OSBD Česká Lípa

Profil OSBD Česká Lípa

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

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**

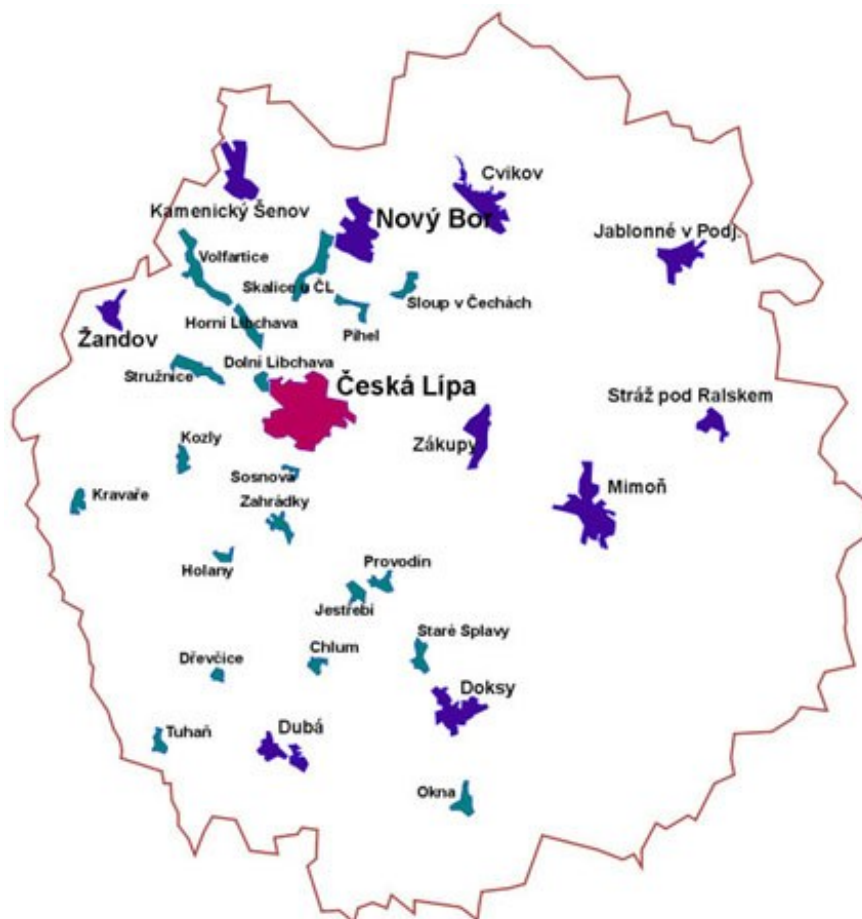
Předmět činnosti

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. 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 10859 bytů (391 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.
- 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
Tuháň	28
Okna	28
Holany	24
Dřevčice	24
Píhel	33
Chlum	20
Sloup v Č.	20
Kravaře	18
Skalice u Č.L.	12
H. Libchava	10
D. Libchava	9
Provoďín	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
10859	3787	8	7	7072	118	39

Počet domů ve správě celkem k 31. 12. 2025 činí 391 z toho 186 družstevních a 205 cizích.

Členská základna

Počet členů	6039
Počet členů vlastníků	2669
Počet vlastníků nečlenů v BD	669
Počet vlastníků nečlenů v SVJ	3462
Počet nově přijatých členů	3
Zánik členství dohodou	170
Zánik členství vystoupením	0
Zánik členství vyloučením	5

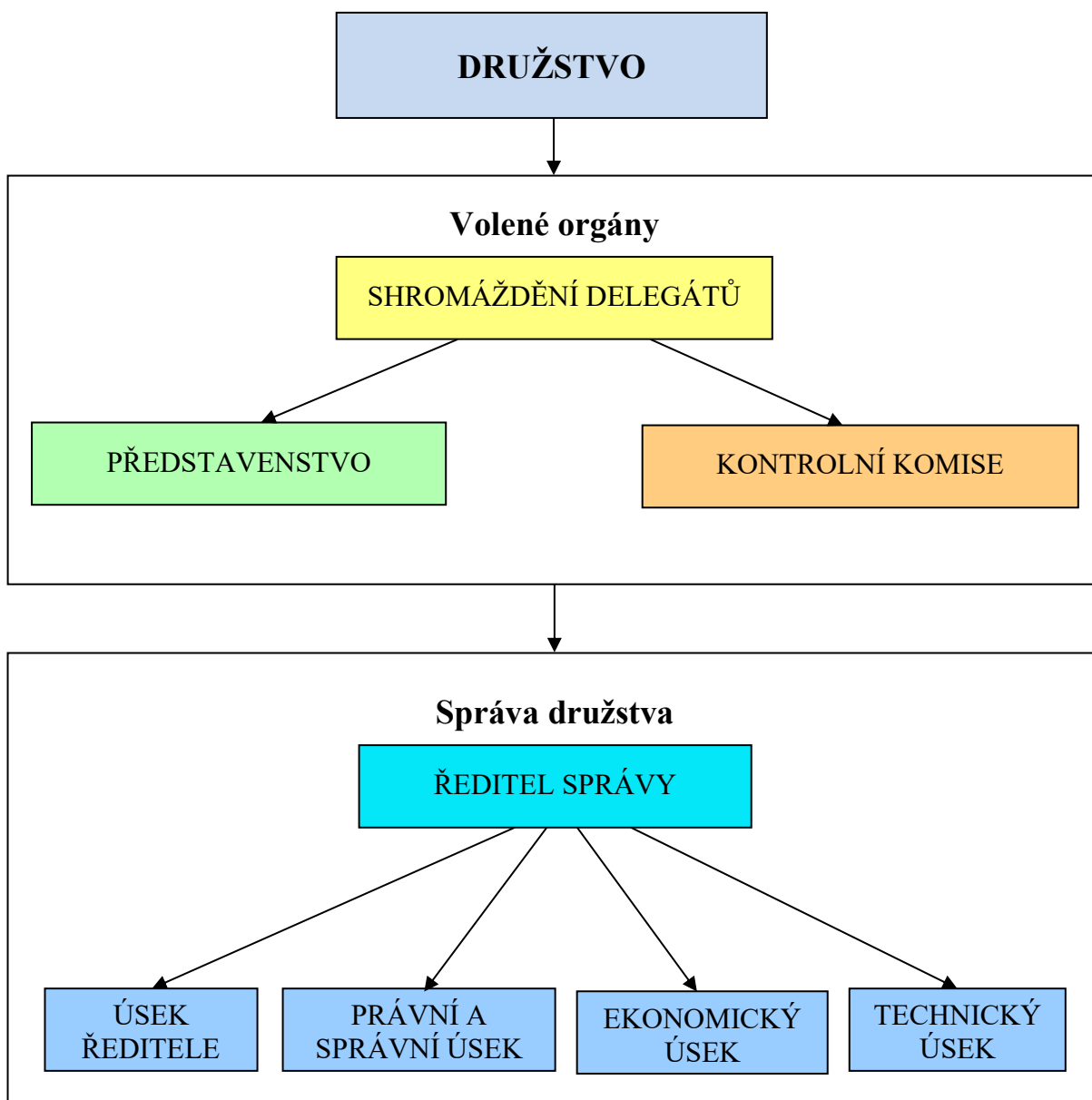
Počet SVJ (společenství vlastníků) s právní subjektivitou ve správě OSBD Česká Lípa ke konci roku 2025

SVJ vlastní (vzniklá z domů OSBD)		SVJ cizí	
145 domů	4050 bytů	60 domů	1606 bytů

Pozn.: V SVJ, která vznikla převodem družstevních bytových jednotek do vlastnictví členů, tj. 145 s počtem 4050 bytů, je 941 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.

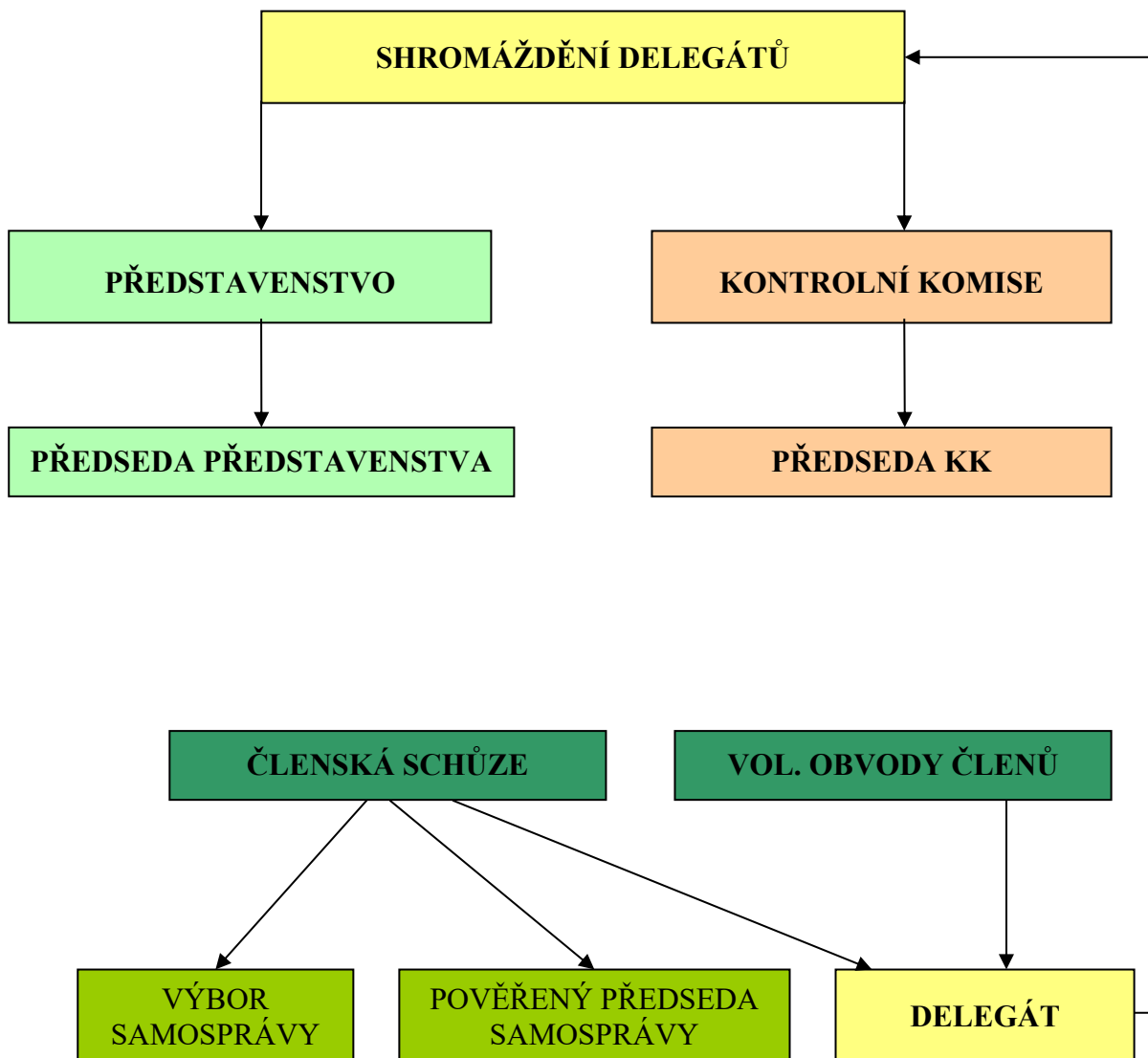
Organizační struktura



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



- 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 družstva.
- 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 186 samospráv (k 31. 12. 2025).
- 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

Činnost shromáždění delegátů (SD)

V roce 2025 se konala dvě shromáždění delegátů (SD) svolaná představenstvem družstva v termínech 29. května 2025 a 20. listopadu 2025.

Jarní shromáždění delegátů se tradičně konalo v sále Kulturního domu Crystal v České Lípě a proběhlo ve čtvrtek 29. 5. 2025. Na jarní shromáždění bylo pozváno 83 delegátů z celkového počtu 91 volebních obvodů. Při zahájení shromáždění bylo přítomno 60 z 83 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 2024, účetní závěrku za rok 2024 s návrhem na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024 a nerozdělených zisků z předchozích let. Součástí programu byly řádné volby představenstva a kontrolní komise na nové pětileté období. Do představenstva bylo z navržených 7 kandidátů zvoleno 7 členů bez náhradníka. Do kontrolní komise bylo zvoleno 5 členů bez náhradníka. Složení obou orgánů je jmenovitě uvedeno v úvodní části výroční zprávy. V závěru zasedání bylo usnesení přijato v předloženém znění všemi přítomnými delegáty. V době hlasování o usnesení bylo přítomno 62 z 83 pozvaných delegátů, což bylo 74,7 %. Bezprostředně po skončení SD proběhly ustavující schůze nově zvolených orgánů. Do svých funkcí byli zvoleni za představenstvo předsedkyní paní Žaneta Kolářová, místopředsdou Ing. Pavel Mothejzík. Za kontrolní komisi byli zvoleni předsdou pan Jiří Dounáč a místopředsdou pan Jiří Zoubek.

Podzimní shromáždění delegátů se konalo rovněž v sále Kulturního domu Crystal v České Lípě dne 20. 11. 2025. Jednání podzimního SD bylo zahájeno s účastí 51 delegátů z 83 pozvaných delegátů, čímž byla potvrzena usnášenischopnost zasedání (61,4 %). V průběhu zasedání se dostavili tři delegáti. V úvodní zprávě o činnosti představenstva za uplynulé období místopředseda představenstva Ing. Pavel Mothejzík informoval o splnění úkolů stanovených usnesením z května 2025. Ve zprávě o činnosti družstva uvedl průběžný hospodářský výsledek za rok 2025, který vykazoval zisk ve výši 4,9 mil. Kč, pokračující pokles dluhů v oblasti nájmu a stabilní růst výnosů z investovaných finančních prostředků družstva. Se zprávou o činnosti kontrolní komise delegáty seznámil předseda kontrolní komise pan Jiří Dounáč. Za kontrolní komisi shrnul vypracovanou zprávu o kontrolní činnosti za uplynulé období a doporučil shromáždění delegátů schválení předloženého rozpočtu družstva pro rok 2026. Návrh rozpočtu pro rok 2026 následně představil ředitel družstva Ing. Petr Mertin. V závěru zasedání mandátová komise potvrdila účast 54 delegátů a usnášenischopnost zasedání. Následně byl předložený návrh usnesení schválen všemi přítomnými delegáty. Jednání probíhalo v konstruktivní pracovní atmosféře a delegáti byli seznámeni s klíčovými informacemi o hospodaření a činnosti družstva.

Činnost představenstva

V roce 2025 zasedalo představenstvo v termínech:

28. 1. 2025, 25. 2. 2025, 1. 4. 2025, 29. 4. 2025, 27. 5. 2025, 24. 6. 2025, 26. 8. 2025, 30. 9. 2025, 23. 10. 2025, 25. 11. 2025, 16. 12. 2025.

Na jarním shromáždění delegátů (SD), konaném dne 29. 5. 2025, proběhly volby představenstva a kontrolní komise na nové pětileté funkční období. Po jejich uskutečnění pokračovalo představenstvo ve své činnosti v nezměněném složení: předsedkyně Žaneta Kolářová, místopředseda Ing. Pavel Mothejzík a členové Ing. Blanka Fialová, Bc. Břetislav Chlup, Pavel Tille a Martin Ponocný. Všechna zasedání představenstva byla usnášeníschopná. Každého zasedání se účastnil ředitel družstva Ing. Petr Mertin, předseda kontrolní komise Jiří Doutnáč a místopředseda kontrolní komise Zbyněk Zoubek. Představenstvo pracovalo dle schváleného plánu práce na dané pololetí. Mimo zasedání pracovali členové představenstva v odborných komisích a účastnili se členských schůzí na samosprávách. Představenstvo projednalo záležitosti předložené ředitelem družstva týkající se řízení, hospodaření a činnosti družstva. Dále se zabývalo výsledky kontrol provedených kontrolní komisí.

V ekonomické oblasti představenstvo čtvrtletně sledovalo hospodaření správy v oblasti čerpání mzdových prostředků správy a pololetně vyhodnocovalo hospodaření správy z pohledu celkových nákladů a výnosů. V pololetních výkazech sledovalo přehled uzavřených smluv za OSBD Česká Lípa ve výši nad 500 tis. Kč, stav dluhů na nájmu a platbách vlastníků a přehled čerpání rozpočtu volených orgánů. Měsíčně sledovalo výnosy z rozmístění finančních prostředků a vyhodnocovalo stav volných finančních prostředků a jejich zhodnocení. Dále bylo představenstvo průběžně seznamováno se zprávami advokátní kanceláře ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář s.r.o. o průběhu insolvenčních řízení vedených se společností Arca Investments, a.s. a Ing. Rastislavem Veličem. Na březnovém zasedání představenstvo schválilo zhodnocení a závěr hlavní inventarizační komise z inventarizace roku 2024. Dále schválilo řádnou roční závěrku a návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024, který byl předložen ke schválení na jarní shromáždění delegátů (SD) dne 29. 5. 2025. Dle usnesení SD byl jednotlivým samosprávám do fondu bytového hospodářství k 30. 6. 2025 rozdělen zisk v celkové výši 10 152 371 Kč.

Návrh rozpočtu družstva na rok 2026 představenstvo projednalo na říjnovém zasedání a následně jej předložilo ke schválení na podzimní SD konané dne 20. 11. 2025. Návrh rozpočtu pro rok 2026 zahrnuje: navýšení poplatku na správu družstva pro členy nájemce na částku 190 Kč/byt/měsíc, navýšení správního poplatku pro vlastníky členy na částku 210 Kč/byt/měsíc a částku 254 Kč vč. DPH za byt/měsíc pro vlastníky nečleny, navýšení správního poplatku za evidenci podnájmu bytu na částku 95 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 a navýšení minimální odměny pro funkcionáře výborů samospráv a pověřené předsedy samospráv o 10 Kč/byt/měsíc na částku 70 Kč/byt/měsíc.

V oblasti technické představenstvo schválilo finanční objem pro rok 2026 ve výši 25 mil. Kč pro poskytování vnitrodružstevních půjček na realizaci velkých oprav na samosprávách. V průběhu roku 2025 představenstvo 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.

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 a počtu SVJ, kde po založení společenství vlastníků OSBD Česká Lípa vykonává funkci statutárního orgánu společenství. V souladu s čl. 76, odst. 1 stanov OSBD Česká Lípa byly k 31. 12. 2025 zrušeny samosprávy č. 231,

Brněnská 2577-2580, Česká Lípa, sam. č. 262, Na Jílech 2637, 2638, Česká Lípa, sam. č. 268, Rudolfa Hrušínského 2616-2619, Česká Lípa, sam. č. 272, Na Výsluní 2628-2633, Česká Lípa, sam. č. 312, Ústecká 2919, 2920, Česká Lípa, sam. č. 425, Tkalcovská 868-872, Nový Bor, sam. č. 447, Rumburských hrdinů 691, Nový Bor, sam. č. 452, Horovy Sady 905-910, Nový Bor. Dle Směrnice o odměňování volených a poradních orgánů představenstvo vyhodnotilo činnost samospráv za období od 1. 11. 2024 do 31. 10. 2025. Dále schválilo valorizaci nájemného u nebytových prostor OSBD dle inflace za rok 2024 ve výši 2,4 %.

V oblasti legislativy a metodiky představenstvo schválilo ustavení komisí představenstva dle Organizačního řádu, rozdělení obvodů samospráv mezi členy představenstva, plán práce a termíny zasedání představenstva na II. pololetí 2025 a I. pololetí 2026, novelizaci příloh č. 1 a č. 2 Organizačního řádu a novelizaci Směrnice pro ustanovení správce a Směrnice pro ustanovení domovníka.

V oblasti investiční představenstvo schválilo finanční prostředky ve výši 475 tis. Kč na rekonstrukci uvolněného družstevního bytu o velikosti 1+1 v Novém Boru, který je od května 2025 pronajat v režimu tržního nájemného. Dále představenstvo schválilo úpravu a rozšíření smluvních podmínek schválené akce výměn pohonů u výtahů s protiváhou a komunikačních modulů v kabinách firmou Otis, a.s.

V průběhu roku bylo představenstvo informováno o činnosti kontrolní komise a výsledcích provedených kontrol.

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

Činnost kontrolní komise (KK)

Kontrolní komise (dále jen KK) pracovala ve složení 5 členů. KK uskutečnila za uplynulé období 5 zasedání, a to vždy ve čtvrtek před jednáním představenstva. Při každém zasedání byla KK usnášení schopná. Určení členové se pravidelně zúčastňovali jednání představenstva a o projednávaných záležitostech informovali ostatní členy. K tomu napomáhá i úložiště veškerých podkladů v elektronické podobě, ke kterému mají členové komise přístup. Na velkých výběrových řízeních byla KK zastoupena členy p. Jiřím Dounáčem a p. Zbyňkem Zoubkem.

Kontrolní komisi byly předkládány veškeré vyžádané podklady.

Činnost kontrolní komise za uplynulé období

KK pracuje podle schváleného plánu práce na příslušné pololetí a samozřejmě reaguje i na individuální podněty družstevníků. Tyto se promítly do řešení dvou stížností, obě byly na občanské soužití v domech OSBD. Výsledky kontrol jsou průběžně předávány k projednání představenstvu družstva.

Kontrola pokladny

Předmětem náhlé kontroly bylo zjištění stavu hotovosti a cenin vzhledem k pokladní knize. Nebyly zjištěny žádné rozdíly mezi zůstatky uvedenými v pokladní knize a skutečností.

Kontrola usnesení SD

Usnesení SD ze dne 20. 11. 2025 bylo beze zbytku naplněno. Komentář paní předsedkyně představenstva a znění usnesení byly zveřejněny ve Zpravodaji OSBD.

Kontrola vyřizování stížností a žádostí

Kontrolu provedli členové komise pí. Pilařová a pí. Jungwirthová v březnu 2026. Bylo zkontrolováno 72 spisů, konkrétně 60 stížností a 12 žádostí. U všech KK zkontrolovala datum přijetí, vyřízení a plnění lhůt.

Nebylo zjištěno žádné pochybení. Stížnosti a žádosti jsou řádně a svědomitě evidovány.

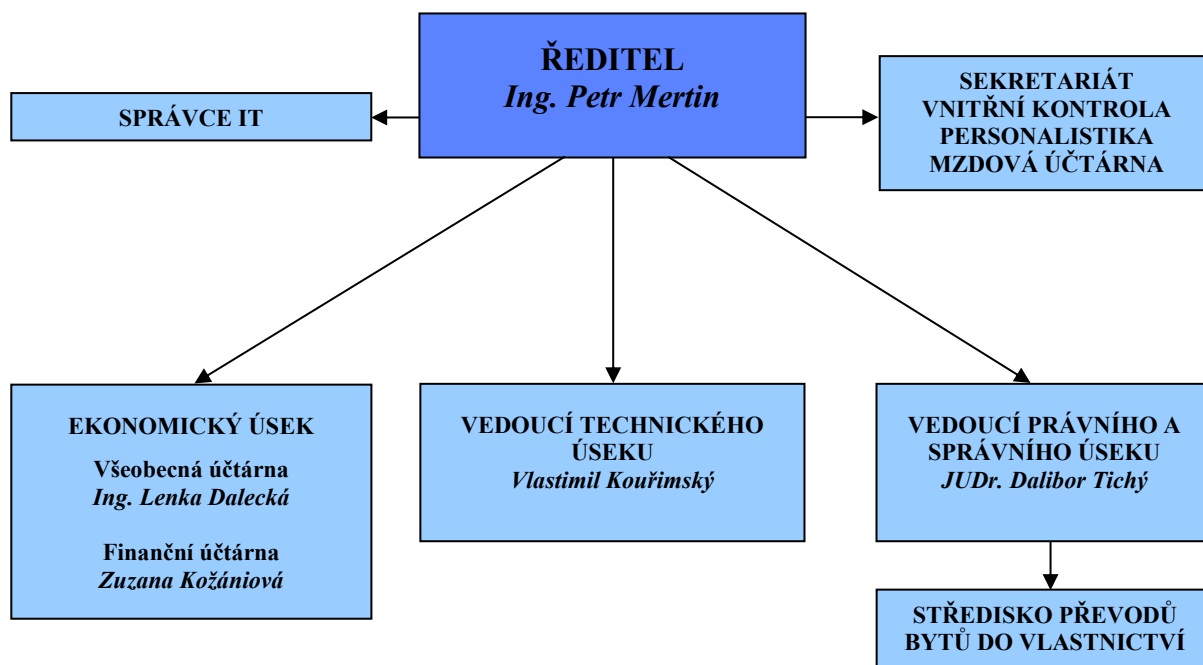
Kontrola účetní závěrky v souvislosti s návrhem rozdělení zisku za rok 2025

Kontrola proběhla v dubnu 2026 a to členy KK pí Jungwirthovou a p. Zoubkem. Namátkově byly vybrány 4 nákladové účty a ty byly detailně zkontrolovány. V souběhu se členové KK zúčastnili inventarizace majetku OSBD. Hlavní inventarizační komise (HIK) a dvě dílčí inventarizační komise (DIK) prověřily stav. Nebyly zjištěny žádné nedostatky, a proto KK doporučuje, aby návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2025 ve znění, které bylo projednáno na představenstvu 28. 04. 2026 bylo přijato i delegáty SD.

Závěrem mi dovoluji poděkovat za vstřícnost a dobrou spolupráci se samosprávami, pracovníky správy družstva a členy představenstva.

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 ní 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 2025 byl ve znamení stabilizované inflace i úrokových sazeb na všech trzích. ČNB nadále drží úrokové sazby na hodnotě 3,5 % p.a.

Ceny elektřiny a plynu jsou relativně stabilní a ani cena ropy neprochází turbulencemi.

V souladu s našimi stanovami nadále opravujeme byty po neplatičích a následně pronajímáme za tržní nájem. Na konci roku 2025 máme takto uvolněných sedm družstevních bytů a všechny jsou již v pronájmu.

V oblasti kapitálových trhů našich aktiv, která máme zainvestována do cenných papírů, byl rok ve znamení růstu, který je zachycen ve výsledcích družstva. V důsledku optimalizace firmy ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ a.s. a zajištění 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. 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 2025 evidujeme 1953 uživatelů s touto aktivovanou službou.

V průběhu roku o naši správu projeví zájem tři společenství vlastníků se 32, 38 a 13 byty. Jedná se o dva panelové domy ve Stráži pod Ralskem a jeden atypický dům ve Cvikově. Všechny tři jsou zařazeny do naší správy od 1. 1. 2026. Současně si nás v těchto domech zvolili předsedou společenství. U obou domů ve Stráži pod Ralskem se domovníkem stal bývalý člen výboru. Ve Cvikově pozici domovníka zastává náš profesionální domovník z Nového Boru.

Stále pokračuje zájem o schvalování družstva do funkce statutárního orgánu SVJ, ačkoliv družstvo zde již nemá žádnou majetkovou účast. Rovněž 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 80 společenství vlastníků. Cena za výkon funkce statutárního orgánu prochází vývojem a u nového zvolení od roku 2025 je dvousložková, tedy měsíčně 1000 Kč za dům a 120 Kč za každou jednotku (bez DPH). Cena se zvýší o 30 %, pokud není domovník z daného domu.

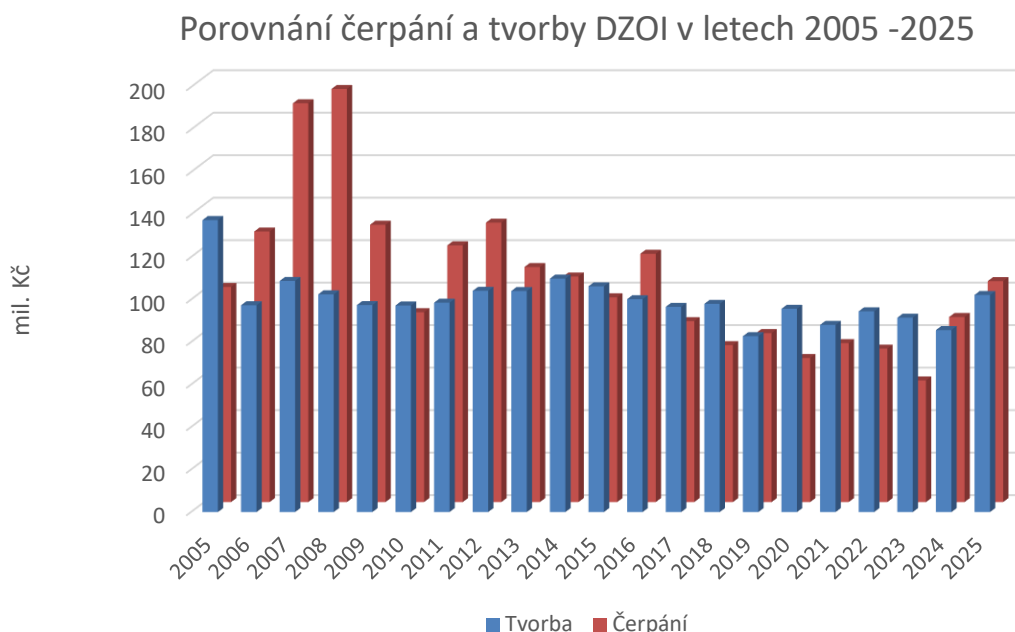
Správní poplatek činil v roce 2025 pro členy družstva nájemce 185 Kč/byt a měsíc, pro členy družstva vlastníky 205 Kč/byt a měsíc. Pro SVJ s právní subjektivitou jsme k 1. 4. 2025 valorizovali správní poplatek na základě příkazní smlouvy ze 205 Kč/byt na částku 210 Kč/byt a měsíc bez DPH. I v roce 2025 platili všichni členové družstva členský příspěvek na činnost družstva, který byl zvýšen v roce 2025 na částku 160 Kč/rok.

V průběhu celého roku 2025 OSBD Česká Lípa řádně plnilo své závazky vůči všem partnerům a dodavatelům prací.

Technický úsek

Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI)

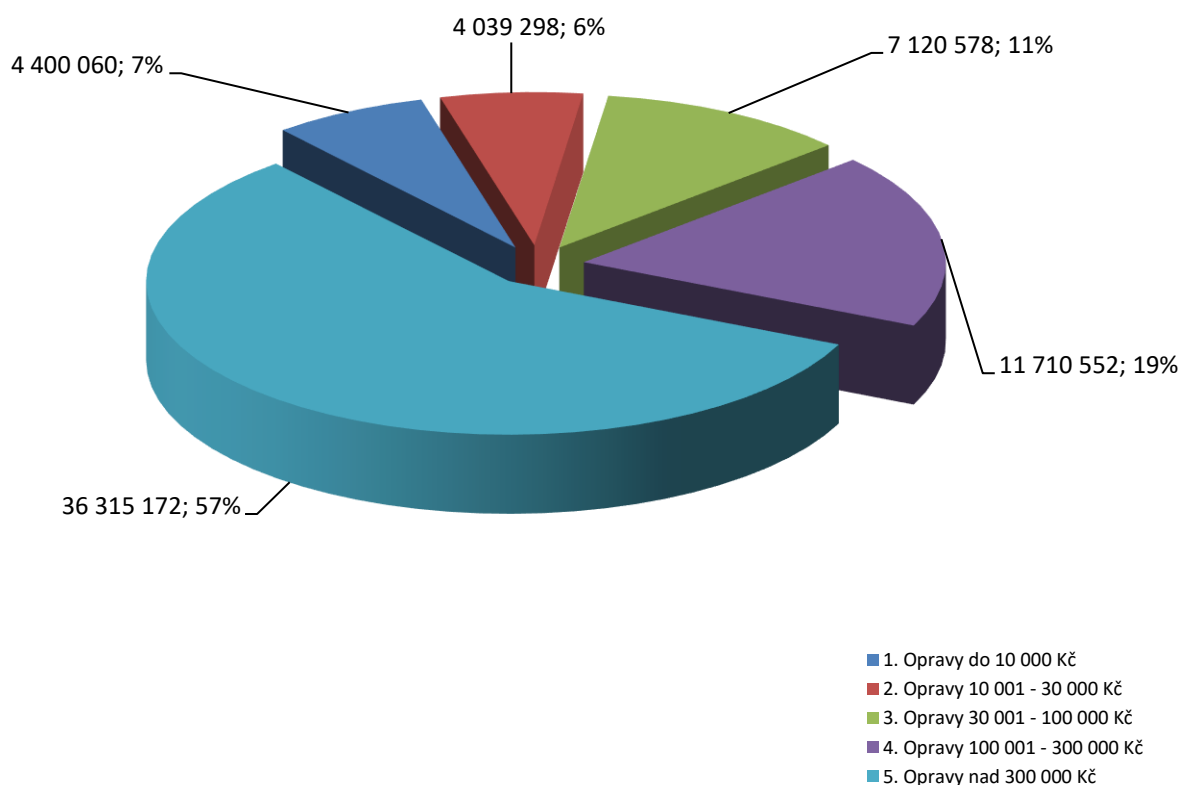
Za rok 2025 byly do DZOI na m² vytvořeny prostředky v celkové výši 85 521 031 Kč, celkové čerpání z DZOI na m² bylo 70 550 507 Kč. Díky pokračujícímu trendu vzniku společenství vlastníků z družstevních domů se opět snižuje počet těch, kteří přispívají a zároveň i čerpají z tohoto fondu. V následující grafické dokumentaci je uveden celkový přehled čerpání a tvorby DZOI na m².



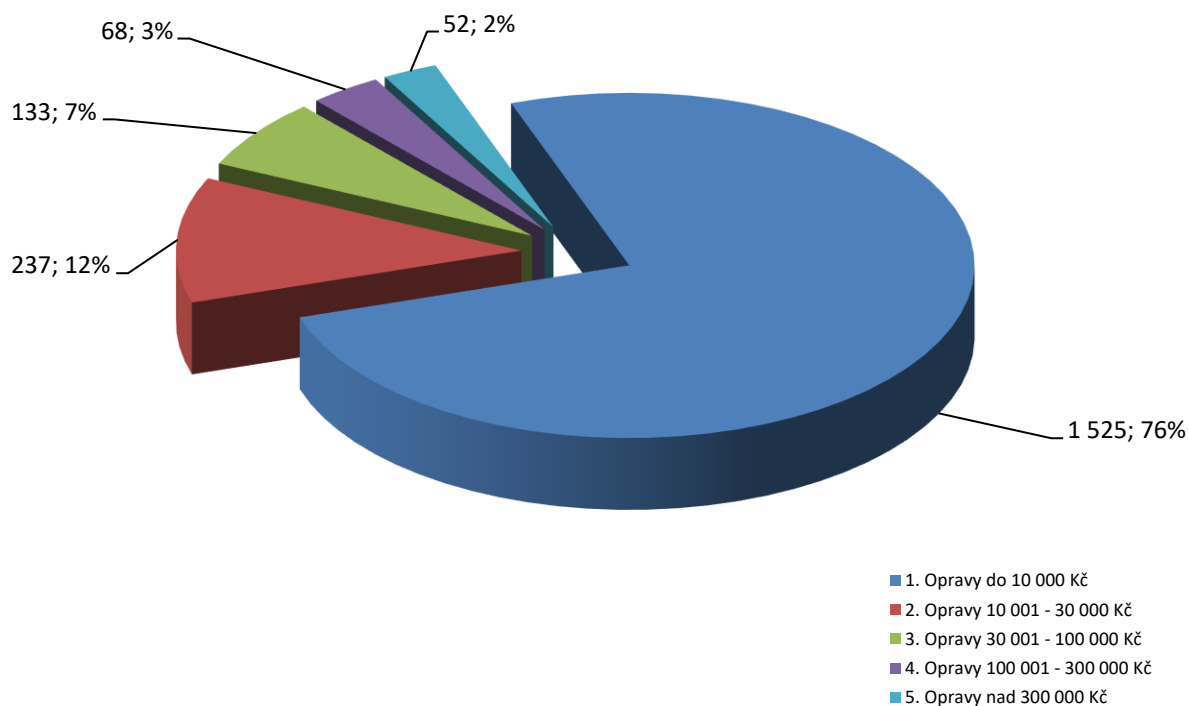
Po odfiltrování všech akcí, které nesouvisely s opravami společných částí domů (montáže poměrových měřidel tepla a vodoměrů, drobné nákupy, veškeré revize a následné opravy, dohody, posudky, deratizace, akontace půjček a úvěrů, projekty, stavební dozory apod.) činila celková výše oprav hrazených z DZOI 63 585 660 Kč, počet oprav byl 2 015.

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.

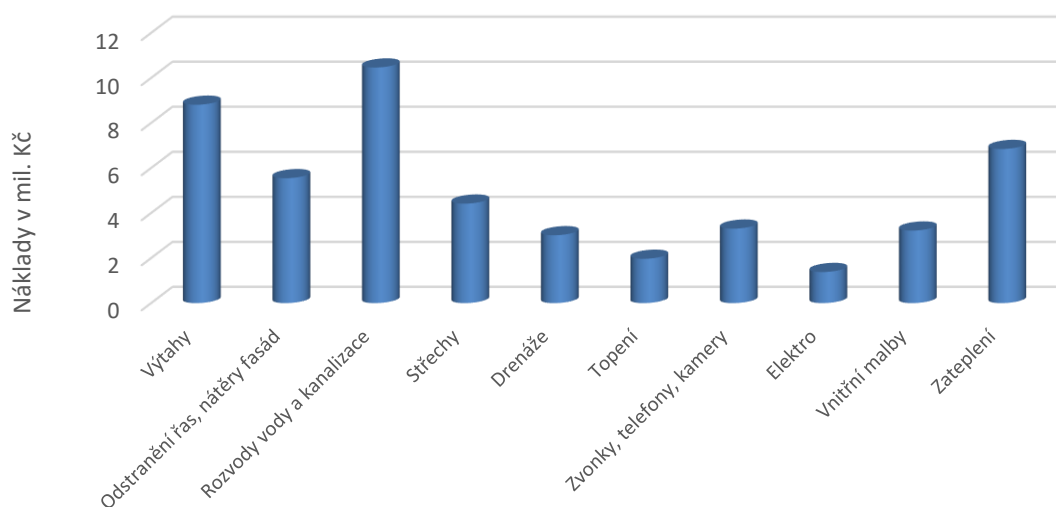
Rozdělení oprav roku 2025 podle výše čerpání



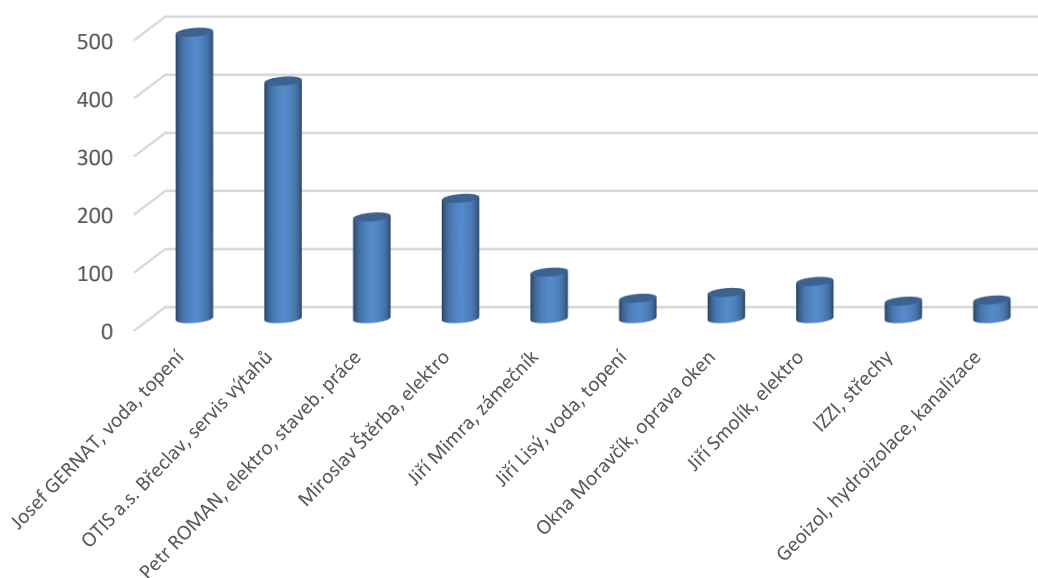
Rozdělení oprav v roce 2025 podle počtu



Výše čerpání DZOI za jednotlivé druhy oprav v roce 2025



Pořadí firem podle počtu akcí v roce 2025



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. Nepřekvapivě vede obor voda, topení, kanalizace, následovaný výtahy a elektro.

Celkem v roce 2025 pro OSBD Česká Lípa pracovalo 140 různých dodavatelů prací a služeb.

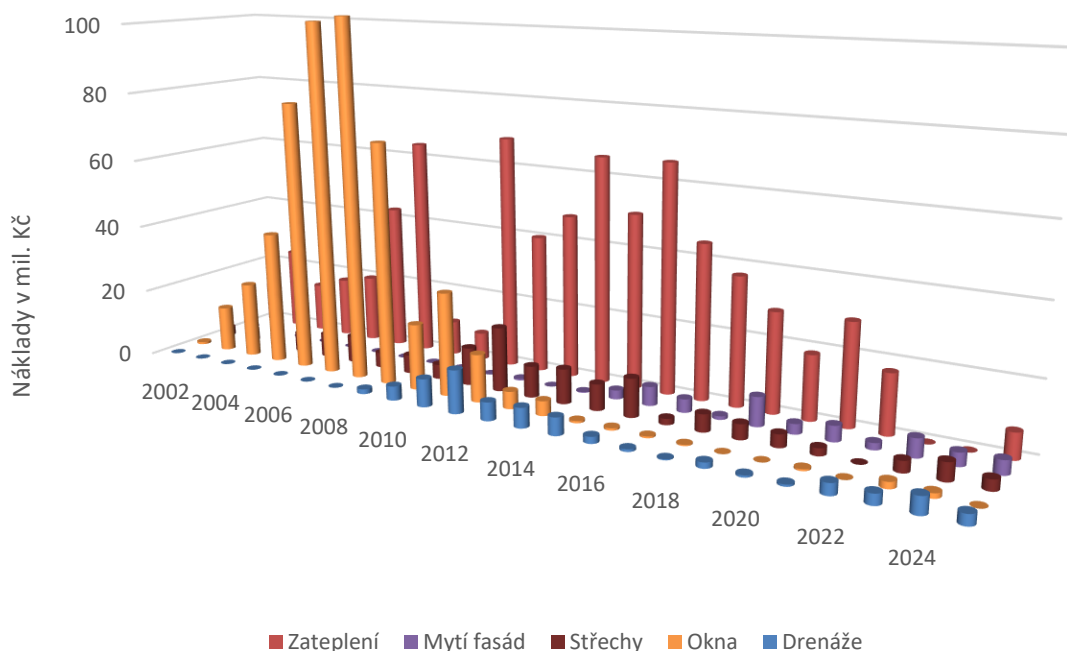
Vývoj velkých oprav domů

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

Rok	Zateplení		Odstraňování řas, nátěry fasád		Okna		Zateplené 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
2025	1	7,43	3	4,05	0	0	2	3,10	3	3,01
Celkem	304	734,30	39	44,67	469	506,04	172	139,97	95	62,22

Stále platí, že máme v podstatě zatepleno, vyměněná okna a zateplené střechy. Dokončujeme jen poslední „neochotné“ či váhavé domy, a to ještě díky dotacím. Pokud nepříjde nějaký vnější impuls, budeme spíše na spodní hranici čísel. Nejistá situace ve světě, rekordní ceny ropných produktů (polystyrén) a zřejmě konec dotacím velké akce spíše ukončí. Navíc vznikem společenství se velké opravy už neobjevují v této družstevní evidenci.

Vývoj celkových nákladů na velké opravy v letech 2002-2025



Ceny tepla

Do našich domů dodává centrální teplo celkem 8 různých dodavatelů. Rok 2025 byl ve znamení dalšího mírného poklesu cen. Ty jsou však stále relativně vysoko, zhruba na dvojnásobku před rokem 2022. Na rok 2026 je očekáván spíše mírný nárůst.

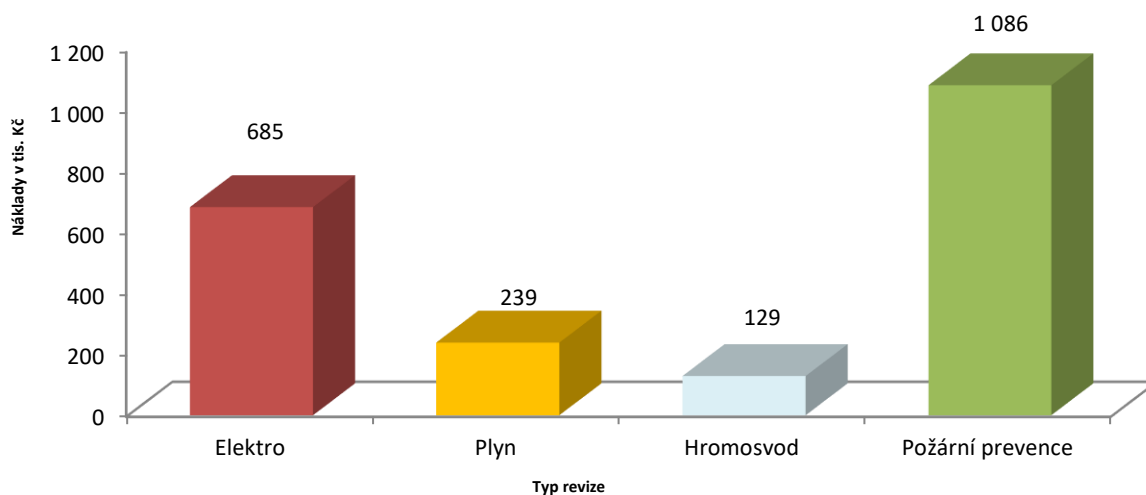
Ceny tepla v Kč/GJ v jednotlivých letech a lokalitách:

Obec	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Odhad 2026
Nový Bor	637	614	535	535	588	561	528	1085	1417	1259	1008	1030
Česká Lípa	739	703	651	646	669	652	614	1160	1486	1319	1126	1155
Stráž p. R.	649	588	592	562	620	620	606	1309	1280	1306	1086	1080
Mimoň	591	597	597	599	636	609	609	729	977	1156	1079	1170
Zákupy	693	651	598	598	598	572	571	1033	1362	1067	908	1046
Dubá	613	604	558	581	613	589	581	1055	1412	1254	1075	1136
Doksy	738	694	616	620	618	616	536	658	1470	1325	1159	1171
Kamenický Šenov	469	351	336	413	431	387	323	682	1084	888	763	772

Povinné revize

Celkové náklady za povinné revize v roce 2025 činily 2,14 mil. Kč za 416 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 přímé odstraňování závad z těchto revizí stojí naše domy další více jak 1 mil. Kč. Další náklady vynaložíme na doporučená opatření z revizí.

Náklady za povinné revize v roce 2025



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 1 085 589 Kč. V této částce nejsou zahrnuty náklady za odstranění zjištěných vad a za opravy požární techniky, které činí dalších 0,65 mil. Kč.

V roce 2025 byl hlášen jediný případ odcizení hasební techniky, a to v Novém Boru. Proti minulosti velmi zanedbatelné číslo, škoda byla 1 640 Kč. Všechny naše samosprávy jsou proti krádeži pojištěny, spoluúcast je 100 Kč za každý nahlášený případ.

V loňském roce proběhla ze strany HZS Libereckého kraje kontrola na jediném věžovém domě. Byla zjištěna administrativní závada, na jejímž odstranění nyní pracujeme. V požárně bezpečnostním řešení domu (PBŘ) je uvedeno, že dům má evakuační výtah. V domě však nikdy takový typ výtahu nebyl. Předložili jsme kolaudační rozhodnutí, kde je uveden pouze osobní a nákladní výtah. Po jednání se zástupci HZS nyní pracujeme na splnění několika technických podmínek nákladního výtahu. Tím splníme požadavky PBŘ, aniž bychom museli nutit domy do instalace evakuačních výtahů. Podobných typů domů máme totiž 16 a šlo by o obrovské finanční náklady.

V roce 2025 jsme zaznamenali dva požáry bytů. V únoru hořela lodžie v bytě ve Cvikově. Plnění od pojišťovny bylo ve výši 93 496 Kč (zničené zábradlí včetně výplně, vstupní dveře do bytu). O příčině požáru žádné informace nemáme. Druhý případ byl v září požár v koupelně

bytu v České Lípě. Případ ještě není uzavřený, aktuální plnění od pojišťovny je 189 128 Kč, skutečná škoda bude kolem 350 000 Kč. Příčinou požáru je pravděpodobně závada na sušičce prádla.

Záměry družstva v roce 2026

Text této zprávy vzniká na konci března 2026. Díky vyhrocené situaci ve světě (válečný konflikt v Íránu) se ceny plynu a paliv výrazně zvýšily a nikdo neumí odhadnout, kde a zda vůbec nárůst skončí. V návaznosti na to se opět roztočí inflační spirála a zdraží veškeré materiály a práce. Skončily velkorysé dotační projekty Nová Zelená úsporám s tzv. nízkopříjmovou dotací nebo dotace Domy bez bariér na nové výtahy. V tomto prostředí si lze těžko představit nějaké výraznější množství zájemců o zateplení či nový výtah. Ještě máme pár domů, které jsou připravené na „startovní čáře“ s vírou, že nakonec nějaká dotace přijde.

Co nás v roce 2026 skutečně čeká? V pomyslné druhé etapě zbudujeme dalších šest nájemních bytů v lokalitě Lada v České Lípě. První etapa (8 bytů) se realizovala v letech 2020 až 2021 a stála zhruba 10 mil. Kč. Druhá etapa byla schválena v roce 2024, rok 2025 byl ve znamení projektování a zajišťování stavebního povolení. Doufejme, že rok 2026 bude ve znamení realizace. Hrubý odhad nákladů je 12,5 mil. Kč.

Další velkou akcí roku 2026 bude vybudování nové čistírny odpadních vod v obci Pihel. Stávající čistírna dlouhodobě nesplňovala požadované parametry na vypouštění a její technologie neumožňovala prostou opravu. Nová čistírna bude sloužit pro 23 bytových jednotek v pěti bytových domech a pro dalších 7 připojených rodinných domků a chatek. Celkové náklady jsou vyčísleny na 1 mil. Kč, hotovo by mělo být do léta.

Ekonomický úsek

Pro názornost porovnááme údaje z konce roku 2025 se stavem na konci roku 2024.

V roce 2025 evidujeme meziročně na domech OSBD Česká Lípa snížení dluhů o více než 308 tis. Kč na celkových 2,19 mil. Kč. Dále je z tabulky patrné, že se snížil i počet dlužníků téměř ve všech skupinách dluhů na celkových 208, kromě skupiny nejnižších dluhů, tedy do 500 Kč, kde se počet zvýšil o 17. Z grafu viz níže je zřejmé, že počet dlužníků je nejvyšší v obdobích, kdy dochází k hromadným změnám předpisů nájmu a úhrad, tedy v lednu a červenci. V červnu, při započtení vyúčtování zálohových plateb na dluhy, se obě námi sledované položky snížily na nejnižší úroveň za celý rok.

Ve společenstvích vlastníků (SVJ) cizích se dluhy snížily o 61 tis. Kč na 1,07 mil. Kč, při navýšení počtu dlužníků o 8 na celkových 96.

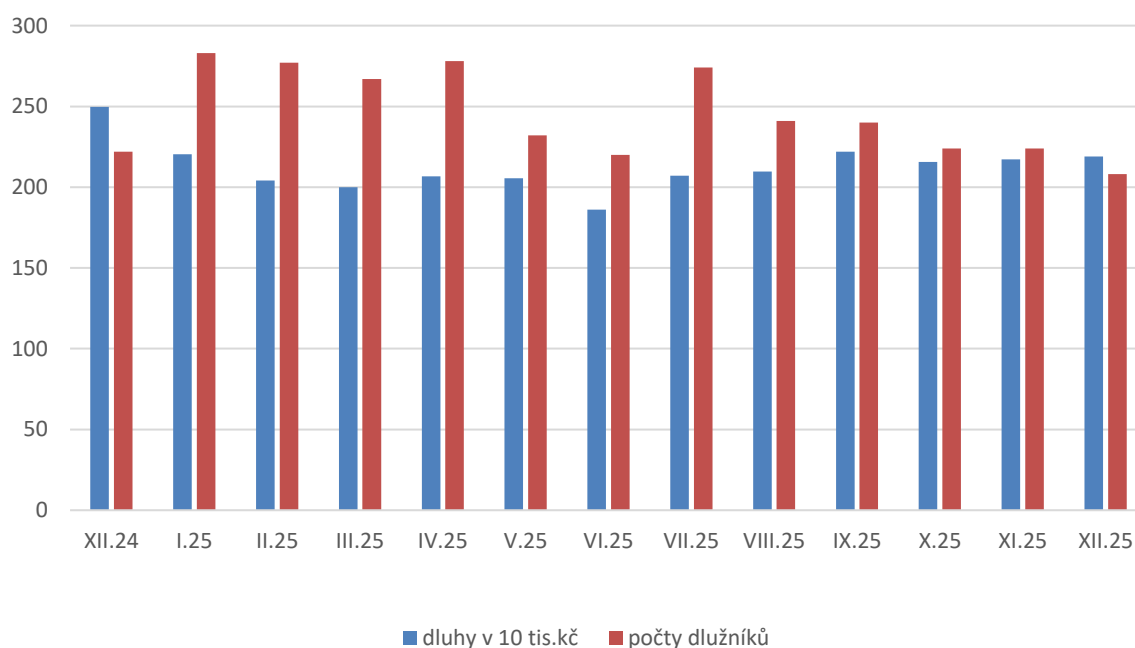
V SVJ vzniklých z našich samospráv se dluhy naopak zvýšily o 337 tis. Kč na celkových 1,5 mil. Kč a současně se zvýšil počet dlužníků o 21 na celkových 184.

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

Porovnání počtu dlužníků a výše dluhů na domech OSBD

OSBD	Nájemné k 31.12.2024		Nájemné k 31.12.2025		Porovnání	
	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0	55	-5,809	72	-9,578	17	-3,769
-2000<=S<-500	29	-34,272	17	-17,980	-12	16,292
-5000<=S<-2000	50	-177,683	45	-163,938	-5	13,745
-15000<=S<-5000	53	-400,205	43	-361,108	-10	39,097
-30000<=S<-15000	14	-265,817	11	-256,346	-3	9,471
S<-30000	21	-1614,038	20	-1380,769	-1	233,269
celkem dluhy	222	-2497,824	208	-2189,719	-14	308,105

Vývoj počtu dlužníků a celkové výše dluhů v roce 2025



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

SVJ - cizí	Nájemné k 31.12.2024		Nájemné k 31.12.2025		Porovnání	
	Saldo je S	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj
-500<=S<0	22	-4,628	24	-5,165	2	-0,537
-2000<=S<-500	11	-11,834	12	-9,939	1	1,895
-5000<=S<-2000	11	-39,329	15	-51,866	4	-12,537
-15000<=S<-5000	25	-219,619	32	-285,684	7	-66,065
-30000<=S<-15000	12	-263,082	6	-130,706	-6	132,375
S<-30000	7	-590,846	7	-584,729	0	6,117
celkem dluhy	88	-1129,338	96	-1068,089	8	61,249

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

SVJ-býv.samosp.	Nájemné k 31.12.2024		Nájemné k 31.12.2025		Porovnání	
	Saldo je S	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj
-500<=S<0	48	-6,625	38	-4,391	-10	2,234
-2000<=S<-500	21	-27,161	26	-28,016	5	-0,855
-5000<=S<-2000	38	-127,856	54	-191,771	16	-63,915
-15000<=S<-5000	41	-326,161	49	-416,381	8	-90,220
-30000<=S<-15000	5	-103,724	6	-123,272	1	-19,548
S<-30000	10	-572,071	11	-736,281	1	-164,210
celkem dluhy	163	-1163,598	184	-1500,112	21	-336,514

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 2025 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 a SVJ ve správě družstva. Jejich pronájem byl na základě sjednané výpovědní lhůty ukončen.

V České Lípě nadále trvá pronájem celého objektu včetně pozemku na adrese Barvířská 1607 Československé obchodní bance a.s. Na adrese Lužická 1076 je pronajat dům pro nebytové účely firmě Vratislav Budský Artix do 31. 8. 2030. Na adrese Pražská 2925 je nadále 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 Novém Boru byly v roce 2025 všechny nebytové prostory obsazené. Nachází se v nich např. soukromá Gynekologie NB s.r.o. a soukromé Zdravotní středisko Hvozd s.r.o. V ostatních nebytových prostorech v Novém Boru se nachází menší provozovny – opravna oděvů, hodinářství, papírnictví či kosmetický salon.

V souladu se smluvními podmínkami byla od 1. 4. 2025 uplatněna valorizace nájmu ve výši oficiálního koeficientu roční inflace.

Úsek právní a správní

Tento úsek se skládá z několika oddělení. Jedním z nich je oddělení členské a bytové evidence. Na tomto oddělení se především vede členská evidence osob, kde se oznamují veškeré změny v osobních údajích, v rodinném stavu a pobytu osob. Současně zde dochází k převodům družstevního podílu, ale i k podávání oznámení o změnách vlastnických bytů. Předkládají se zde žádosti ohledně udělení výjimky s podnájmem bytu, které následně projednává představenstvo družstva. Každý klient OSBD Česká Lípa si může na tomto oddělení požádat o přístupové údaje k internetovým stránkám družstva, kde se po jeho přihlášení dostane jak k údajům o své jednotce, tak i k základním dokumentům domu, ve kterém bydlí. Bytové oddělení současně poskytuje součinnost správním orgánům, exekutorům, soudům, policii, insolvenčním správcům atd., ohledně členství člena v družstvu a jeho majetkové účasti. Následně se zde evidují exekuční příkazy členů družstva. Mimo to bytové oddělení samo provádí u převodu družstevního podílu lustraci z Centrální evidence exekucí, která pro nabyvatele družstevního podílu poskytuje právní jistotu celého převodu. Dalo by se říct, že činnost bytového oddělení je v souhrnu velice pestrá.

Statistika bytového oddělení (členská evidence):

počet převodů družstevního podílu:	188
počet schválených podnájmu:	313
počet družstevních nájmu:	14
počet přidělených bytů:	0
počet změn vlastníků:	355
počet žádostí o součinnost exekutorů:	273
počet vydaných exekučních příkazů:	9

Vedle bytového oddělení je zde referát pro samosprávy a společenství vlastníků. Přes tento referát procházejí veškeré zápisy, a to jak z výborových a členských schůzí, tak i ze shromáždění a společenství vlastníků. Zde se kontroluje, zda je zápis formálně v pořádku a pokud ne, tak ve spolupráci s funkcionáři domu dochází k jeho opravě. Zkontrolovaný zápis se následně ukládá na internetové stránky družstva v portálu G5i. Přístup k tomuto elektronickému náhledu mají (po přihlášení) jak členové družstva, tak i členové společenství vlastníků. Současně se na tomto referátu evidují údaje mandátu funkcionářů samospráv a společenství vlastníků. V případě jakékoliv změny se provede zápis v evidenci družstva a u společenství vlastníků se připraví a zašle návrh změn na rejstříkový soud vedený Krajským soudem v Ústí nad Labem – pobočka Liberec, který nový statutární orgán zapíše. Referát pro samosprávy a společenství vlastníků také spolupracuje s právníkem družstva při založení nových společenství vlastníků a současně připravuje podklady pro zasedání nejvyššího orgánu družstva, shromáždění delegátů.

Statistika samosprávy a shromáždění vlastníků:

počet domů kde proběhla členská schůze:	144
počet odevzdaných zápisů z čl. schůzí:	209
počet domů kde proběhla výborová schůze:	33
počet odevzdaných zápisů z výborové schůze:	48
počet domů kde proběhlo shromáždění vlastníků:	308
počet odevzdaných zápisů ze shromáždění vlastníků:	404

Další součástí úseku je referát převodů bytů do osobního vlastnictví, které jsou prováděny v souladu s čl. 12 písm. m) Stanov OSBD Česká Lípa. Dále se zde zajišťují převody pozemků tvořících jeden funkční celek s domem (tzv. PTJFC) a převody vestavěných garáží. Samotné převody bytů do osobního vlastnictví pak následně ovlivňují vznik nových společenství vlastníků s právní subjektivitou, která OSBD Česká Lípa nadále spravuje v rozsahu příkazních (mandátních) smluv o správě nemovitostí. Referát převodů bytů do osobního vlastnictví má také na starosti archivaci veškerých dokumentů OSBD Česká Lípa a společenství vlastníků s právní subjektivitou. Vedle archivace se zde provádí také skartace, a to vše v souladu s archivačním a skartačním řádem našeho družstva. Tento referát v průběhu cca 30 let převedl celkem přes 5,5 tis. družstevních bytů do osobního vlastnictví, což přispělo ke vzniku 145 společenství vlastníků s právní subjektivitou.

Statistika převodů bytů do vlastnictví:

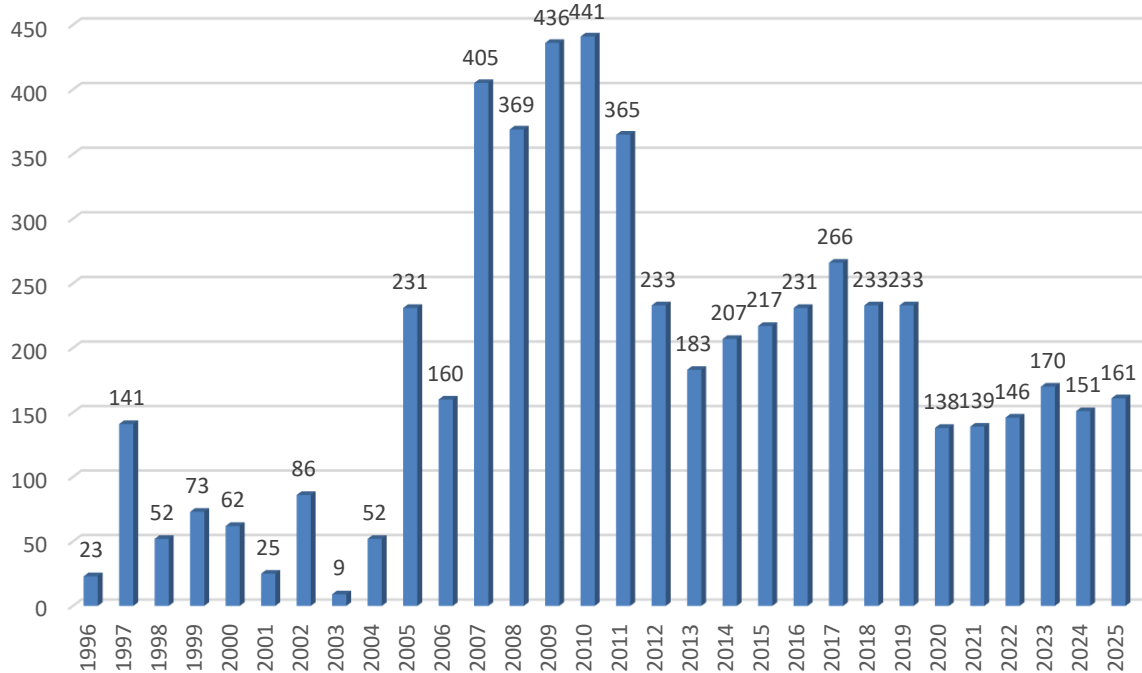
počet převedených byt. jednotek:	161
počet převedených garáží:	1
počet převedených pozemků tvořících jeden funkční celek (PTJFC):	5

Vedle výše uvedených oddělení zde máme poslední důležitou část tohoto úseku, a to právní oddělení. Zde se provádí vymáhání dluhů po lhůtě splatnosti. V případě, že po zaslání upomínky není dluh uhrazen, právní oddělení přistupuje k podání žaloby o zaplacení, popř. k vyloučení z družstva. Pokud je proti podané žalobě vznesen odpor, tak je nařízeno soudní jednání. Po právní moci rozhodnutí tak může nastoupit výkon rozhodnutí, kterým by mohlo být i soudní vyklizení bytu. S ohledem na současnou ekonomickou situaci v zemi je k dnešnímu dni platební morálka bydlících velice slušná, což potvrzují i níže uvedená čísla. Díky tomu se může právní oddělení čím dál častěji zapojovat do jiných činností, jako je např. úprava smluv u společenství vlastníků s právní subjektivitou. V současné době OSBD Česká Lípa spravuje přes 200 společenství vlastníků. Právní oddělení tak například připravuje podklady k uzavírání různých dodatků uzavřených smluv. Naposledy se jednalo o dodatky ohledně Dohod o provedení práce (DPP) a pracovní činnosti (DPC) s ohledem na novou úpravu zákona. Nad rámec výše uvedeného právní oddělení i nadále provádí přihlášky do různých exekučních a insolvenčních řízení. Velkou agendou tohoto oddělení je také vyřizování stížností. Nejčastěji se stížnosti týkají porušování občanského soužití v domě.

Statistika právního oddělení:

počet výstrah před vyloučením:	6
počet odeslaných platebních rozkazů:	21
počet soudních jednání:	14
počet vyklizených bytů:	0
počet návrhů na výkon rozhodnutí:	3
počet přihlášených insolvencí:	2
počet řešených stížností:	69
počet uzavřených dodatku u smluv s SVJ:	120

Počet bytů převedených do osobního vlastnictví



Vyřizování pojistných událostí

V roce 2025 bylo pojišťovnou Kooperativa a.s. vyřízeno 62 pojistných událostí, z toho 4 škody byly uzavřeny pojišťovnou bez plnění. Z celkového počtu výše uvedených pojistných událostí bylo správou družstva vyřízeno 37 škod pro námi spravovaná společenství vlastníků s právní subjektivitou a výše zasláného plnění byla v částce 1 688 449 Kč, smluvní spoluúčast činila 26 100 Kč. Nejvyšší pojistné plnění ve výši 648 187 Kč se týkalo požáru od sušičky prádla v koupelně bytového domu a dále pojistné plnění ve výši 535 992 Kč se týkalo vytopení bytu v přízemí bytového domu kanalizačními splašky. Ostatní pojistné události se nejčastěji týkají vandalismu, kdy jsou poškozena sklepní okna, sklepní a vchodové dveře, zvonková tabla, kamerový systém, zatečení při atmosférických srážkách, vyklované fasády od ptactva a poslední dobou jsou to často i vytopené společné prostory a byty kanalizačními splašky. Celková výše zasláného plnění za všechny pojistné události, na základě námi dodaných podkladů, činila za rok 2025 částku 2 558 598 Kč. Smluvní spoluúčast z těchto pojistných událostí byla vyčíslena na 44 100 Kč.

Vyřizování stížností a žádostí

Za období roku 2025 bylo na družstvo doručeno celkem 72 písemných podání od uživatelů bytů ve správě družstva, z toho 60 stížností a 12 žádostí. Počet stížností oproti roku 2024 je nižší o 15 stížností. Žádostí bylo představenstvem družstva projednáno 12, což je o dvě více než v roce 2024. 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 v souvislosti s ověřením 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. Těchto stížností bylo doručeno 43. Pět došlých stížností

se týkalo vytopení vodou, šest stížností poukazovalo na znečišťování společných prostor a u šesti stížností se jednalo o funkčnost samospráv a průběh členských schůzí.

U žádostí podaných k projednání představenstvem družstva se jednalo především o obnovení členství či nájemní smlouvy, prominutí penále a nedoplatků na nájemném. Jedna ze žádostí se týkala zneplatnění členské schůze.

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 OSBD. 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 2025. Mzdy k 1. 1. 2025 byly valorizovány o 4 % plošně. V souladu s kolektivní smlouvou na rok 2025 byly vyplaceny nadstavbové složky mzdy a odměny při životních výročí. Zaměstnavatel rovněž v roce 2025 přispěl zaměstnancům na životní kapitálové pojištění částkou 46 420 Kč. Stejně jako v předchozích letech byl v roce 2025 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 2024 byla do sociálního fondu přidělena pro rok 2025 částka 550 000 Kč. Zaměstnavatel poskytl všem zaměstnancům dovolenou v délce 28 pracovních dnů. Také v roce 2025 přispíval zaměstnavatel zaměstnancům na produkty spoření na stáří podílem ve výši 3 % měsíčního vyměřovacího základu zaměstnance pro sociální zabezpečení. Poukázal na jednotlivé penzijní společnosti částku 560 136 Kč a mimořádné příspěvky dle kolektivní smlouvy činily částku ve výši 207 220 Kč. Počet zaměstnanců v THP profesi činil 34.

Struktura zaměstnanců OSBD Česká Lípa k 31. 12. 2025

M U Ž I	Ž E N Y	C E L K E M
8	26	34

Mzdové náklady (tis. Kč)

Plán	Čerpání	%
19 240	19 168	99,68

Za rok 2025 bylo v pracovní neschopnosti (PN) 21 zaměstnanců a zameškali 322 pracovních dnů. Jedna zaměstnankyně čerpala mateřskou dovolenou. Náhrady za nemoc podle zákona (prvních 14 dnů PN) činily 162 367 Kč. Náhrady za zákonné volno zaměstnanců činily 407 128 Kč.

Hospodaření družstva

Dlouhodobý nehmotný majetek, stav k 31. 12. 2025

3 175 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 3 211 tis. Kč. V roce 2025 byl vyřazeny zastaralé programy spolu s výpočetní technikou. Vyřazený majetek činil 36 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek

Stavby odpisované, stav k 31. 12. 2025

58 046 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 2025 došlo k vyřazení majetku v hodnotě 361 tis. Kč. Jednalo se o zrušenou čističku odpadních vod.

Stavby družstevní, stav k 31. 12. 2025

659 171 tis. Kč

Jedná se o bytové domy a garáže na samosprávách. Převody bytů do vlastnictví členů družstva za rok 2025 a následné vyvedení jejich hodnoty z majetku činily 30 400 tis. Kč.

Movitý majetek, stav k 31. 12. 2025

20 969 tis. Kč

Zahrnuje veškerý hmotný majetek správy i samospráv, kromě staveb. Počáteční stav majetku byl 20 251 tis. Kč. V roce 2025 byl pořízen movitý majetek v celkové výši 2 442 tis. Kč (1 563 tis. Kč na správě, 879 tis. Kč na samosprávách) a majetek v hodnotě 1 724 tis. Kč byl vyřazen, prodán či zlikvidován (1 239 tis. Kč na správě, 485 tis. Kč na samosprávách).

Pozemky, stav k 31. 12. 2025

11 310 tis. Kč

Evidujeme pozemky získané bezúplatně a koupí. K 1. 1. 2025 mělo družstvo ve vlastnictví pozemky v hodnotě 11 797 tis. Kč. V souvislosti s převody bytů do vlastnictví členů byly převedeny také pozemky v hodnotě 487 tis. Kč.

Stavy kapitálových fondů k 31. 12. 2025

	v tis. Kč
Základní kapitál ZČV	6 120
Fond družstevní výstavby	544 377
Fond členských podílů	112 336
Zdroje krytí pozemků od státu	8 857
Sociální fond	413
Ostatní fondy ze zisku	11 297
Nerozdělený zisk	22 490
Nedělitelný fond	18 205

Vývoj měsíčního předpisu úhrad v roce 2025

v mil. Kč

Období změny předpisu	01/2025	04/2025	07/2025	10/2025
předpis za OSBD	34,8	33,9	33,8	33,9

Stav dluhů na nájmu

OSBD	Nájemné k 31.12.2024		Nájemné k 31.12.2025		Porovnání	
	počet bj	v tis. Kč	počet bj	v tis. Kč	počet bj	změna v tis. Kč
-500<=S<0	55	-5,809	72	-9,578	17	-3,769
-2000<=S<-500	29	-34,272	17	-17,980	-12	16,292
-5000<=S<-2000	50	-177,683	45	-163,938	-5	13,745
-15000<=S<-5000	53	-400,205	43	-361,108	-10	39,097
-30000<=S<-15000	14	-265,817	11	-256,346	-3	9,471
S<-30000	21	-1 614,038	20	-1 380,769	-1	233,269
celkem dluhy	222	-2 497,824	208	-2 189,719	-14	308,105

Vývoj výběru penále od roku 2021 do roku 2025

v Kč

rok	2021	2022	2023	2024	2025
předepsané	2 538 973	666 489	663 548	421 730	563 148
vybrané	2 484 920	593 321	510 475	436 962	445 368

Stav finančních prostředků družstva

v Kč

	01.01.2025	31.12.2025
Pokladna - hotovost	79 075	86 366
ČSOB a.s.	230 395 503	165 117 003
ČS a.s.	94 451	50 887
Celkem	230 569 029	165 254 255

Cenné papíry nakoupené a držené do splatnosti

v Kč

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
GOVERNMENT BOND 6 02/26/26 CZ1006506	Nákup: 31.1.2025	30 785 579
GOVERNMENT BOND 5.75 03/29/29 CZ1007025	Nákup: 31.1.2025	34 028 538

Aktiva u správců aktiv

v Kč

Investice CP	31.12.2024	31.12.2025
ČS a.s. správce aktiv	74 642 191	78 132 337

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 2025

v tis. Kč

	náklady - účt. třída 5	samosprávy a kotelny	stř. ost. hospod.	volené orgány	správa aktiv	správa a stř. úroků	celkem OSBD
účet	druh nákladů						
501	spotřeba materiálu	95,6		3,1		398,5	497,2
502	spotřeba energie	3 413,5	8,7			365,2	3 787,4
503	spotřeba neskl. dodávek	2,8				54,2	57,0
511	opravy a udržování	36 197,4	886,5	32,5		430,7	37 547,1
512	cestovné		9,8	3,3		19,6	32,7
513	náklady na reprezentaci			40,6		12,1	52,6
518	ostatní služby	2 261,6	313,4	186,0		2 521,6	5 282,6
521	mzdové prostředky	4 758,6	2 424,4	33,8		19 167,9	26 384,6
523	odměny voleným orgánům	4 293,1	4,1	1 357,5			5 654,7
524	zákonné soc. a zdr. pojištění	367,3	180,5	403,9		6 728,0	7 679,7
525	ostatní soc. příspěvky		21,0			813,8	834,8
527	příspěvky na stravné zaměstn.		29,0	13,3		759,8	802,1
532	daně z nemovitosti	3 934,0	87,5			31,9	4 053,4
538	ostatní daně a poplatky	2,2	8,0			22,1	32,2
540	jiné prov. výnosy SVJ					2 056,6	2 056,6
543	dary						0,0
545	placené penále	110,6					110,6
546	odpis nedob. pohl.						0,0
547	mim. provozní náklady	2,0					2,0
548	pojištění a ost. provozní nákl.	1 932,7	7,5	17,5		756,4	2 714,0
549	manka a škody	12,5					12,5
551	odpisy	888,2	1 031,4			1 009,4	2 928,9
554	tvorba rezerv						0,0
559	tvorba opravných položek		29,1			139,7	168,8
562	placené úroky	444,6					444,6
564	náklady přecenění CP				606,5		606,5
566	náklady z prodeje CP				17 622,3		17 622,3
568	ostatní finanční nákl.	2 166,5	7,7	19,1	1 126,6	256,6	3 576,4
574	tvorba rez. anuita	10,5					10,5
588	aktivace kotelny	-3 684,6					-3 684,6
591	daň z příjmu práv. osoby						0,0
599	vnitropodnikové náklady	12 797,0					12 797,0
5*	Celkem náklady	70 006,1	5 048,4	2 110,4	19 355,4	35 544,0	132 064,4
	výnosy - účt. třída 6						
účet	druh výnosů						
602	tržby za služby	29 905,7	4 013,0			16 624,1	50 542,8
640	jiné prov. výnosy SVJ					2 056,6	2 056,6
641	výnosy z vyř. DHM, aktivace kot.					155,6	155,6
644	přijaté penále				0,0	563,1	563,2
646	výnosy z odpisu pohl.						0,0
648	pronájmy, popl. za přev. a ost.	40 807,8	6 555,2			2 038,6	49 401,7
662	úroky z úložek				2 610,2	3 139,0	5 749,2
664	výnosy z přecenění CP				2 147,4		2 147,4
665	výnosy z dl. fin. majetku				9 341,8		9 341,8
666	výnosy z prodeje CP				17 555,4		17 555,4
668	přijaté fin. poplatky	833,0	-0,0			0,0	833,1
674	zúčt. rez. anuita						0,0
6991*	revize plynu, popl.projekt		54,0				54,0
6993*	ost. vnitro výkony, půjčky					639,3	639,3
699ost	správní poplatky					12 103,6	12 103,6
6*	Celkem příjmy	71 546,5	10 622,2	0,0	31 654,8	37 320,0	151 143,5
	Hosp. výsledek = zisk	1 540,4	5 573,8	-2 110,4	12 299,4	1 775,9	19 079,2

Rekapitulace hospodářského výsledku (HV) za rok 2025

v Kč

Název	stř.	náklady	výnosy	HV
Nebyty a byty Česká Lípa	93**	599 087	1 384 138	785 051
Nebyty Nový Bor	94**	73 419	440 969	367 550
Budova - banka	991	642 346	2 352 051	1 709 705
Nebyty Lužická CL	9904	29 925	252 873	222 948
Revize plynu	950	137 591	116 519	-21 073
Domovníci - SO v SVJ	960	1 939 017	3 954 395	2 015 378
Byty v pronájmu	970	774 552	1 076 848	302 296
Stř. převodu bytů a garáží	980	605 398	797 356	191 958
Středisko přefakturací	999	247 064	247 064	0
Mezisoučet stř. ost. hosp.		5 048 399	10 622 212	5 573 814
Správa	990	35 544 043	33 919 586	-1 624 457
Středisko úroků a půjček	992	0	3 400 392	3 400 392
Mezisoučet Správy		35 544 043	37 319 978	1 775 935
CP do splatnosti	9921	0	48 125	48 125
správa aktiv ČS	9922	16 578 970	20 523 407	3 944 437
osvobozené dluhopisy ČR	9923	2 776 419	11 083 280	8 306 861
Mezisoučet investice		19 355 389	31 654 811	12 299 422
Kontrolní komise	993	340 928		-340 928
Představenstvo	994	1 459 537		-1 459 537
Shromáždění delegátů	996	309 959		-309 959
Mezisoučet vol. orgánů		2 110 424	0	-2 110 424
Celkový mezisoučet		62 058 255	79 597 002	17 538 747
Bytová střediska	101-8999	70 006 098	71 546 514	1 540 417
Celkem za OSBD		132 064 353	151 143 516	19 079 163
Daň vypočtená daňovým poradcem				1 763 430
HV po zdanění				17 315 733
Nerozdělený zisk z předchozích let na hospodaření správy				9 498 430
Nerozdělený zisk na budoucí hospodaření s CP				12 991 743

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. Ztráta na středisku revize plynu vznikla při ukončení této činnosti z důvodu odchodu revizního technika do důchodu. Nového technika se nám nepodařilo získat do pracovního poměru, proto je služba nyní sjednávána dodavatelsky. 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 vyšší náklady na tomto středisku, ale v roce 2025 je středisko již poprvé v zisku. Dále je vytvořeno středisko 960 na sledování výnosů a nákladů přímo souvisejících s činností pro SVJ. Tou je výkon statutárního orgánu, který zajišťuje správa prostřednictvím domovníků, kteří pracují na dohodu o provedení práce nebo dohodu o pracovní činnosti. HV za tuto skupinu středisek činí **5 573 814 Kč**.

Druhý blok spolu tvoří středisko správy družstva a středisko úroků. Správa ukončila rok se ztrátou 1 624 457 Kč a středisko úroků se ziskem 3 400 392 Kč. Celkový výsledek v roce 2025 za druhý blok je zisk **1 775 935 Kč**. Plánována byla ztráta ve výši 1 210 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 držených 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 **12 299 422 Kč**. Tento, již třetím rokem mimořádný výsledek, je vytvořen především díky aktivnímu přístupu k hospodaření s volnými finančními prostředky družstva.

Čtvrtý blok představují nákladová střediska volených orgánů. Dohromady náklady dosáhly částky **2 110 424 Kč**.

Poslední blok představují bytová střediska. Bytová střediska dosáhla zisku před DPPO ve výši **1 540 417 Kč**.

Celkem tedy družstvo vykázalo za rok 2025 účetní zisk **19 079 163 Kč**. Daň z příjmu v roce 2025 vypočtená daňovým poradcem je ve výši 1 763 430 Kč. Konečná výše zisku po zdanění za rok 2025 je **17 315 733 Kč**. Z minulých let je předkládán k vypořádání nerozdělený zisk ve výši **9 498 430 Kč** z hospodaření správy a nerozdělený zisk na hospodaření s cennými papíry ve výši **12 991 743 Kč** vytvořený v letech 2021-2024.

Návrh na vypořádání HV 2025 a zisků z minulých let

		v Kč
1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:		1 540 417
21% DPPO u samospráv s výnosy podléhající zdanění		418 526
Po dani z příjmu k rozdělení		1 121 891
2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:		
Úroky TÚ, BÚ a technická pomoc půjčky		3 400 392
1/2 zisku z cenných papírů	9921	24 063
2/3 zisku z cenných papírů	9922	2 629 624
1/2 zisku z cenných papírů	9923	4 153 430
Daň z úroků a CP 9921 a 9922		1 271 357
Pro samosprávy k rozdělení do FBH účet 423		8 936 153
3/ Z nerozděleného zisku přidělit do soc. fondu 3 % rozpočtu mezd		590 000
4/ Nerozdělený zisk na budoucí hospodaření s CP		17 426 337
5/ Zůstatek nerozděleného zisku středisek správy		11 731 526

Návrh na vypořádání HV za rok 2025 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 418 526 Kč a výše čistého zisku všech bytových středisek je **1 121 891 Kč**. V roce 2025 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 2025 sem patří výnos dosažený středisky 992, 9921, 9922 a 9923. Na středisku 992 byl vytvořen zisk ve výši 3 400 392 Kč před zdaněním. Klesající úrokové sazby a nižší zůstatek volných finančních prostředků ponechaných v bance ovlivnily výnos tohoto střediska. To je kompenzováno při rozdělování zisku střediska 9922, ze kterého je navržen větší podíl pro samosprávy ve výši 2/3. Ze středisek 9921 a 9923 je k rozdělení

samosprávám plánována polovina zisku. Po odečtení alikvotní daně je čistý zisk k rozdělení pro samosprávy ve výši **8 936 153 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. 2025 a bude přidělena do FBH jednotlivých samospráv do konce června 2026. SVJ obdrží podíl na HV 2025, pokud v uplynulém roce byla ještě samosprávou a delimitace proběhla v průběhu roku 2025 nebo k lednu 2026.

3. Ze zisku přidělit do sociálního fondu 590 000 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 **17 426 337 Kč**.
5. Zbývající část nerozděleného zisku ve výši **11 731 526 Kč** lze použít na pokrytí hospodaření správy v budoucích letech.

Záměry družstva v roce 2026

- **V oblasti ekonomické** zachovat bezpečné strategie pro investice volných finančních prostředků družstva dle usnesení shromáždění delegátů (SD). Zpracovat a rozeslat vyúčtování služeb za rok 2025 do 30. 4. 2026. Předložit účetní závěrku za rok 2025 a návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2025 na jarním SD 2026. Provedení inflačního navýšení správních poplatků SVJ. Zpracovat úpravy předpisů úhrad na domech OSBD a SVJ od 1. 7. 2026 u jednotlivců s celkovým nedoplatkem ve vyúčtování za rok 2025. Předložit rozpočet družstva na rok 2027 na podzimní SD 2026.
- **V oblasti funkcionářské** svolat dvě řádná shromáždění delegátů v roce 2026. Sledovat konání členských schůzí samospráv. Evidovat aktuální seznam delegátů a náhradníků delegátů dle volebních obvodů.
- **V oblasti správní** svolat alespoň jedno shromáždění vlastníků ročně na domech SVJ, v nichž OSBD vykonává funkci statutárního orgánu a na domech se smíšeným vlastnictvím. Uspořádat alespoň jednu informativní schůzi pro nájemce družstevních bytů na domech SVJ s podílem družstevních bytů přes 20 %. Zakládat SVJ na domech v souladu se zákonnými požadavky. Rozšiřovat správu SVJ a výkon statutárního orgánu společenství na další objekty s preferencí družstva jako statutárního orgánu. Provádět převody bytů do osobního vlastnictví dle stanoveného harmonogramu pro rok 2026. Při správě domů SVJ rozšiřovat pozici profesionálního domovníka.
- **V oblasti právní** vyhodnocovat průběh insolvenčních řízení vztahujících se k pohledávce společnosti Arca Investments, a.s.
- **V oblasti informační** vydat čtyři čísla družstevního Zpravodaje OSBD Česká Lípa v nákladu 10 000 kusů. Pokračovat ve vývoji a rozšiřování služeb prostřednictvím www.osbd.cz a portálu G5i.
- **V oblasti metodické** účastnit se jednání Rady bytových družstev Severočeské oblasti v Ústí nad Labem a seminářích pořádaných Svazem českých a moravských bytových družstev. Spolupracovat nadále s firmou INTEGRI Group s.r.o. na rozvoji informačního systému. Spustit implementaci elektronického archivu originálních dokumentů v SW 602 SecuSign prostřednictvím Integri G5. Zpracovat studii nasazení programu SW 602 SOFA, který umožní distanční podepisování dokumentů v řízeném oběhu dokumentů.
- **V oblasti technické** zajišťovat výběrová řízení na opravy domů OSBD a domů SVJ ve správě. Vyhotovovat plány oprav a investic pro domy ve správě a udržovat dostatečné tvorby DZOI. V oblasti modernizace bytových domů pokračovat dle požadavků domů v součinnosti s odbornými firmami ve výstavbě nových výtahů, popř. instalaci fotovoltiky. Koordinovat práce při realizaci výměn pohonů a komunikačních systémů na domech OSBD a SVJ dle schváleného harmonogramu na rok 2026-2028. Digitalizovat projektové a technické dokumentace domů do informačního systému.
- **V oblasti personální** zajistit implementaci nových povinností zaměstnavatele spojených s jednotným měsíčním hlášením do pracovních činností. V průběhu roku 2026 zajistit výběrové řízení na pozici vedoucího technického úseku.
- **V oblasti investiční** financovat rekonstrukce uvolněných družstevních bytů pro následné přidělování do užívání v režimu tržního nájemného. Koordinovat přípravu přestavby nebytových prostor na Ladech v České Lípě na 6 bytových jednotek dle schváleného záměru SD. Technicky a provozně uzpůsobit uvolněný nebytový prostor na Pražské pro vytvoření archivu OSBD. Působit jako minoritní akcionář ve společnosti ČESKOLIPSKÁ TEPLÁRENSKÁ a.s. Spolupracovat 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, Yvona Jungwirthová a Dana Holubová bez zvoleného náhradníka. 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 2025 provedla následující kontroly:

- Kontrola stížností a žádostí za rok 2024
- Vyřazení majetku prodejem a fyzickou likvidací za rok 2024
- Kontrola účetní závěrky v souvislosti s návrhem na rozdělení zisku za rok 2024
- Kontrola pokladny
- Kontrola plnění usnesení SD z 28. 11. 2024
- Kontrola plnění usnesení SD z 29. 5. 2025
- Kontrola rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024 dle usnesení SD z 29. 5. 2025
- Kontrola provozu manažerského vozového parku

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 2025 provedli v měsíci duben 2026 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 2026. 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. 2025 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 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
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný 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 hmotný 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
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	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
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek		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 společnosti	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 společnosti	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. 84+88+96+99+102+103)	83	817194	0	817194	826426
A.	Vlastní kapitál (ř. 85+86+87)	84	6518	0	6518	6667
A.I.	Základní kapitál	85	6518	0	6518	6667
1.	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		103	0	0	0	0
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
5.	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
5.	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

ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2025 k 31. 12. 2025

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	1593258	-78314	1514944	1537044
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		2	-1863	0	-1863	-1863
B.	Stálá aktiva	(ř. 04+14+27)	3	961364	-54323	907041	881201
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 11)	4	3175	-3175	0	1
1.	Nehmotné výsledky vývoje		5	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	(ř. 07+08)	6	3175	-3175	0	1
2.1.	Software		7	3175	-3175	0	1
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 ehmotný 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	750306	-51148	699158	729749
1.	Pozemky a stavby	(ř. 16+17)	15	728528	-32779	695749	728368
1.1.	Pozemky		16	11311	0	11311	11797
1.2.	Stavby		17	717217	-32779	684438	716571
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		18	20969	-18368	2601	1353
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	808	0	808	28
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		25	495	0	495	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		26	313	0	313	28
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 28 až 34)	27	207883	0	207883	151451
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	207883	0	207883	151451
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	633472	-23991	609481	657324
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	370532	-3692	366840	352571
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	370532	-3692	366840	352571
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	66527	-175	66352	166102
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	304005	-3517	300488	186469
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	1586	0	1586	0
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		65	129609	0	129609	44058
2.4.5.	Dohadné účty aktivní		66	831	0	831	642
2.4.6.	Jiné pohledávky		67	171979	-3517	168462	141769
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	97538	-20299	77239	70708
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		73	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		74	97538	-20299	77239	70708
C.IV.	Peněžní prostředky	(ř. 76+77)	75	165402	0	165402	234045
1.	Peněžní prostředky v pokladně		76	86	0	86	79
2.	Peněžní prostředky na účtech		77	165316	0	165316	233966
D.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 79+80+81)	78	285	0	285	382
1.	Náklady příštích období		79	105	0	105	125
2.	Komplexní náklady příštích období		80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		81	180	0	180	257
	PASIVA CELKEM	(ř. 83+105+110+147)	82	1514944	0	1514944	1537044
A.	Vlastní kapitál	(ř. 84+88+96+99+102+103)	83	788276	0	788276	808457
A.I.	Základní kapitál	(ř. 85+86+87)	84	6120	0	6120	6283
1.	Základní kapitál		85	6120	0	6120	6283
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	665570	0	665570	694091
1.	Ážio		89	0	0	0	0
2.	Kapitálové fondy	(ř. 91 až 95)	90	665570	0	665570	694091
2.1.	Ostatní kapitálové fondy		91	665570	0	665570	694091
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	66743	0	66743	62959
1.	Ostatní rezervní fond		97	0	0	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy		98	66743	0	66743	62959
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	(ř. 100+101)	99	32527	0	32527	25746
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		100	32527	0	32527	25746
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	17316	0	17316	19378
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		103	0	0	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	(ř. 105+110)	104	725611	0	725611	727168
B.	Rezervy	(ř. 106 až 109)	105	1172	0	1172	1162
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	1172	0	1172	1162
C.	Závazky	(ř. 111+126+144)	110	724439	0	724439	726006
C.I.	Dlouhodobé závazky	(ř. 112 až 122)	111	404869	0	404869	410362
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	15045	0	15045	21079
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		116	389824	0	389824	389283
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	319570	0	319570	315644
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	263728	0	263728	280914
4.	Závazky z obchodních vztahů		132	4936	0	4936	-10626
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	50906	0	50906	45356
8.1.	Závazky ke společníkům		137	408	0	408	412
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		138	0	0	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům		139	3856	0	3856	3669
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		140	1475	0	1475	1283
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		141	1978	0	1978	2537
8.6.	Dohadné účty pasivní		142	1361	0	1361	2109
8.7.	Jiné závazky		143	41828	0	41828	35346
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	1057	0	1057	1419
1.	Výdaje příštích období		148	498	0	498	27
2.	Výnosy příštích období		149	559	0	559	1392

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, dravotní 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 obdo		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 majetkem		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
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	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 ovládající 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 podílů 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	216409

Výkaz zisku a ztrát za rok 2025 ke dni 31. 12. 2025

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		1	50760	49660
II.	Tržby za prodej zboží		2	0	0
A	Výkonová spotřeba	(ř. 04 až 06)	3	47474	49836
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie		5	4341	5359
3.	Služby		6	43133	44477
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		7	0	0
C.	Aktivace (-)		8	-3685	-4570
D.	Osobní náklady	(ř. 10+11)	9	41356	40282
1.	Mzdové náklady		10	32039	31629
2.	Náklady na sociální zabezpečení, dravotní pojištění a ostatní náklady	(ř. 12+13)	11	9317	8653
02.I	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	8515	7802
2.2.	Ostatní náklady		13	802	851
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	(ř. 15 až 19)	14	3098	2463
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	(ř. 16+17)	15	2929	2583
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv		16	2929	2583
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	169	-120
III.	Ostatní provozní výnosy	(ř. 21 až 23)	20	52177	51689
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	156	7
2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy		23	52021	51682
F.	Ostatní provozní náklady	(ř. 25 až 29)	24	8981	8081
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	0	0
2.	Prodaný materiál		26	0	0
3.	Daně a poplatky		27	4085	4280
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdo		28	0	0
5.	Jiné provozní náklady		29	4896	3801
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	5713	5257
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	9341	7858
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná ovládající osoba		36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	9341	7858
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	(ř. 40+41)	39	5749	10439
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o		40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	5749	10439
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	10	-5
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	(ř. 44+45)	43	445	680
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající		44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	445	680
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	20536	18418
K.	Ostatní finanční náklady		47	21805	19253
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	13366	16787
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	(ř. 30+48)	49	19079	22044
L.	Daň z příjmů	(ř. 51+52)	50	1763	2666
1.	Daň z příjmů splatná		51	1763	2666
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	(ř. 30+48-50)	53	17316	19378
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 53-54)	55	17316	19378
*	Čistý obrát za účetní období		56	100959	99316

Příloha k účetní závěrce

Příloha účetní závěrky pro podnikatele ke dni 31. 12. 2025, 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

Průměrný počet zaměstnanců během účetního období 33
- z toho řídicích pracovníků 5

	2025	2024
Osobní náklady za družstvo celkem	40.521.213	39.486.907
- z toho: mzdové náklady	26.384.649	26.644.907
zákonné sociální pojištění	7.679.699	7.006.706
náklady na strav. paušál a ostat. soc. náklady	802.140	850.976
odměny volených orgánů	5.654.725	4.984.318

	2025	2024
Ostatní plnění vedoucím pracovníkům		
- služební auto pro soukromé účely ředitele	105.184	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

Ostatní sociální pojištění za zaměstnance		
- životní pojištění a penzijní přípojištění	834.766	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. 2025 činí 178 095 821 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.

V roce 2025 došlo k zásadnímu posunu v insolvenčním řízení společnosti Arca Investments, a.s., vedeném u Městského soudu v Praze, jehož součástí je směnka účtovaná účetní jednotkou na účtu 256 ve výši 20 299 178 Kč. Klíčovým momentem bylo schválení reorganizačního plánu předloženého věřitelem č. 1, IFIS investiční fond, a.s. Hlavním přínosem tohoto plánu je tzv. před-transformace aktiv, spočívající v převodu majetku z kyperské struktury do nově založené české společnosti AI Czech holding, a.s., čímž se aktiva dostala plně pod kontrolu insolvenčního správce a byly odstraněny složité přeshraniční aspekty. Na schůzi věřitelů konané dne 20. 1. 2025 byl reorganizační plán schválen ve skupině zajištěných

i nezajištěných věřitelů, avšak nikoli ve skupině akcionářů, přičemž jejich nesouhlas následně nahradil Městský soud v Praze, který reorganizační plán po urgencích věřitelů schválil, a tím umožnil realizaci před-transformace aktiv. Toto rozhodnutí bylo následně potvrzeno Vrchním soudem v Praze, v důsledku čehož reorganizační plán nabyl právní moci dne 21. 8. 2025 a stal se účinným. Pro družstvo jako nezajištěného věřitele to znamená zánik původních směnečných pohledávek a vznik nových nároků, konkrétně pohledávky za společností AI Czech holding, a.s., jakož i nároku na akcie této společnosti typu B, včetně práva na podíl na likvidačním zůstatku, přičemž tyto nové pohledávky vznikají až okamžikem účinnosti Převodní smlouvy ACH zveřejněné v insolvenčním rejstříku. Předpokládané uspokojení činí přibližně 10,40 % v případě reorganizace, oproti zhruba 6,13 % v případě konkursu, přičemž rozdíl sice není zásadní, avšak před-transformace přináší výhodu rychlejších a administrativně jednodušších budoucích výplat díky tomu, že aktiva jsou soustředěna v České republice a pod dohledem insolvenčního správce; samotné plnění je rozloženo zhruba do pěti let, po jejichž uplynutí se počítá s likvidací společnosti AI Czech holding, a.s.

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. Rozhodnutím představenstva je na valné hromadě družstvo zastoupeno předsedkyní představenstva Žanetou Kolářovou a na jednání dozorčí rady zastupuje družstvo Ing. Petr Mertin ředitel a prokurista.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

	2025	2024
Úvěry poskytnuté na družstevní výstavbu		
jištěné zástavním právem pro MF ČR		
účet 461 35	6.402.856	8.784.423
Úvěry poskytnuté na opravy a investice bytových domů		
jištěné smluvním zástavním právem		
účet 461 11	8.641.755	12.295.009

Přehled dlouhodobých úvěrů k 31. 12. 2025

číslo sam.	dat.zač.čerpání	poslední splátka	Délka
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.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.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

Dotace na úroky k úvěrům	2025	2024
je poskytnuta z programu Panel		
účet 346 10	0	0
Dotace ze státního rozpočtu		
dotace na vzdělávání zaměstnanců		
účet 346 20	0	0
Dotace ze Státního fondu životního prostředí ČR		
účet 346 20	- 17.200	2.892.610

Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek

2025

<u>účet</u>	<u>název</u>	<u>pořizovací cena</u>	<u>oprávky</u>
010 10,20, 070 10,20	DNM	275.041	275.041
013 11,073 11	software	2.899.962	2.899.962
021 10,081 10	budovy odpis.	58.045.666	32.779.460
021 20	budovy družst.	659.171.369	
022 20,082 20	přístroje	6.005.365	5.744.858
022 30,082 30	zařízení	2.229.932	1.174.160
022 31,082 31	počítače	1.522.666	1.522.666
022 40,082 40	dopr. prostředky	3.153.320	2.421.010
022 50,082 50	inventář	47.900	47.900
022 60,70,80, 082 60,70,80	DHM	8.009.672	7.457.789
031 10,20,30	pozemky	11.310.366	

2024

<u>účet</u>	<u>název</u>	<u>pořizovací cena</u>	<u>oprávky</u>
010 10,20, 070 10,20	DNM	310.658	309.452
013 11,073 11	software	2.899.962	2.899.962
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	58.045.666
021 20	budovy družstevní	659.171.369

účet	současné ocenění majetku pro pojištění	
021 10	budovy odpisované	94.100.000
021 20	budovy družstevní	14.122.190.000

Finanční majetek**Dlouhodobý**

účet		2025	2024
065 05	CP-EPH-3524464 (ČS)	0	5.000.000
065 13	CP-St. dluhopis CZ1006696	28.514.108	28.722.232
065 17	CP-St. dluhopis CZ1007033plášť	29.910.166	29.865.057
065 19	CP-St. dluhopis CZ1006688plášť	29.801.697	29.886.253
065 21	CP-St. dluhopis CZ1006506plášť	57.864.361	28.189.630
065 23	CP-St. dluhopis CZ1007025plášť	32.005.490	0

Krátkodobý

účet		2025	2024
253 20	CP-ČS CZ8474541	9.436.573	8.207.771
253 22	CP-ČS CZ8473477	7.999.599	7.415.493
253 23	CP-ČS CZ8473469	7.409.938	5.861.612
253 34	CP-ČS CZ1004469	2.097.634	2.215.015
253 37	CP-ČS CZ1004253	0	367.244
253 38	CP-ČS CZ1005870	0	7.468.654
253 42	CP-ČS CZ1006506	0	1.029.650
253 43	CP-ČS CZ1006696	14.674.800	14.935.900
253 44	CP-ČS CZ1005375	11.557.200	11.471.400
253 45	CP-ČS CZ1006233	4.308.500	4.296.750
253 46	CP-ČS CZ1006894	13.693.015	1.269.060
253 47	CP-ČS CZ1007033	6.062.100	6.169.680

účet		2025	2024
256 01	Směnka-CP do1 roku držené do sp.	20.299.178	20.299.178

Akcie

účet		2025	2024
063 03	Real.CP a pod.-AKCIE-do20% vč.	29.787.638	29.787.638

Opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku

účet		2025	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

	2025	2024
Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti	2.077.044	2.344.555
účet		
311 10 Odběratelé	394	0
311 20 Zúčt. úhr.za užívání bytu, dluh nad 5 tis. Kč sestava BE	1.998.223	2.280.060
311 30 Nebytové prostory	9.747	8.702
311 51 Členský roční příspěvek	44.697	24.830
378 60 Právní - ostatní	23.983	30.963

Opravné položky k pohledávkám

účet		
391 10 OP k pohledávkám		174.756
Opravná položka k pohledávkám je stanovena kvalifikovaným odhadem právního oddělení.		
391 20 OP nevybrané penále		2.599.661
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
- přiděl a tvorba fondů ze zisku

Základní kapitál

Změnou zákona o obchodních korporacích došlo ke sloučení základního kapitálu.

	2025	2024
- ZČV členů	6.120.000	6.283.000

Rezervy na splátky anuit

	2025	2024
- stav k 1. 1.	1.161.939	1.166.528
- stav k 31. 12.	1.172.434	1.161.939

Významné provozní výnosy

	2025	2024
- příspěvek na správu	13.351.105	13.734.185
- poplatky za převody, úkony v pokladně	2.145.702	2.368.430
- poplatky za pronájmy	6.432.909	6.373.479
- poplatky za správu SVJ	14.015.607	12.074.544

Významné události, které nastaly po datu účetní závěrky

Od data účetní závěrky do doby sestavení přílohy k účetní závěrce za rok 2025 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 od roku 2024 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 2025 byla sjednána v celkové výši 50 000 Kč bez DPH.

Na základě uzavřené příkazní smlouvy provede daňový poradce zpracování daňového přiznání z příjmu právnických osob. Výše odměny za zpracování daňového přiznání daně z příjmů právnických osob 2025 byla sjednána v celkové výši 40 000 Kč. Dodavatel je neplátce DPH.

Usnesení Shromáždění delegátů

Usnesení SD z 29. 5. 2025

A. Shromáždění delegátů bere na vědomí

1. Plnění usnesení shromáždění delegátů z 28. 11. 2024.
2. Zprávu ředitele družstva Ing. Petra Mertina o činnosti družstva za rok 2024.

B. Shromáždění delegátů schvaluje

1. Zprávu mandátové komise.
2. Zprávu o činnosti představenstva za období od 28. 11. 2024 do 29. 5. 2025.
3. Zprávu o činnosti kontrolní komise za období od 28. 11. 2024 do 29. 5. 2025.
4. Výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2024 a řádnou účetní závěrku roku 2024.
5. Rozdělení zisku za rok 2024 po zdanění ve výši 19 378 374 Kč. Z toho rozdělení hospodářského výsledku bytových středisek ve výši 1 105 031 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 10 152 371 Kč. Dále přidělit část zisku do sociálního fondu ve výši 550 000 Kč. K nerozdělenému zisku z minulých let na budoucí hospodaření s cennými papíry ve výši 8 189 936 Kč přidělit část zisku za rok 2024 ve výši 4 801 807 Kč. Celkový nerozdělený zisk na budoucí hospodaření s cennými papíry tak činí 12 991 743 Kč. K nerozdělenému zisku z minulých let na hospodaření správy ve výši 6 729 265 Kč přidělit část zisku za rok 2024 ve výši 2 769 165 Kč. Celkový nerozdělený zisk středisek správy tak činí 9 498 430 Kč.

1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:	1 504 638
21% DPPO u samospráv s výnosy podléhající zdanění	399 607
Po dani z příjmu k rozdělení	1 105 031
2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:	
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
Pro samosprávy k rozdělení do FBH účet 423	10 152 371
3/ Z nerozděleného zisku přidělit do soc. fondu 3 % rozpočtu mezd	550 000
4/ Nerozdělený zisk na budoucí hospodaření s CP	12 991 743
5/ Zůstatek nerozděleného zisku středisek správy	9 498 430

6. Volbu představenstva:
Zvolení členové představenstva:

Ing. Blanka Fialová
Žaneta Kolářová
Pavel Tille
Ing. Pavel Mothejzík

Ing. Bohdan Pánek
Bc. Břetislav Chlup
Martin Ponocný

7. Volbu kontrolní komise:
Zvolení členové kontrolní komise:

Yvona Jungwirthová
Zbyněk Zoubek
Jiří Doutnáč
Dana Holubová
Mgr. Světlana Pilařová

C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu

1. Provést rozdělení zisku roku 2024 ve výši 10 152 371 Kč podle schváleného klíče do 30. 6. 2025 jednotlivým samosprávám do fondu bytového hospodářství.
2. Prostřednictvím Zpravodaje a internetových stránek družstva informovat členy družstva o průběhu SD a zveřejnit přijaté usnesení SD.
3. Předkládat pravidelně na jarním SD přehled firem, které v uplynulém roce pracovaly pro družstvo a u kterých byla cena díla vyšší než 500 tis. Kč. Tímto se ruší usnesení SD z 24. 5. 2012 pod bodem C3.

Usnesení SD z 20. 11. 2025

A. Shromáždění delegátů bere na vědomí:

Plnění usnesení shromáždění delegátů z 29. 5. 2025.

B. Shromáždění delegátů schvaluje:

1. Zprávu mandátové komise.
2. Zprávu o činnosti představenstva a o činnosti družstva za období od 29. 5. 2025 do 20. 11. 2025.
3. Zprávu kontrolní komise za období od 29. 5. 2025 do 20. 11. 2025.
4. Rozpočet družstva OSBD Česká Lípa pro rok 2026 v předloženém znění.
5. Poplatek na správu družstva pro členy nájemce ve výši 190 Kč za byt/měsíc s platností od 1. 1. 2026. Správní poplatek pro vlastníky členy ve výši 210 Kč za byt/měsíc a vlastníky nečleny ve výši 254 Kč včetně DPH s platností od 1. 1. 2026.
6. Správní poplatek za podnájem družstevního bytu nebo udělení výjimky k přenechání družstevního bytu do podnájmu třetí osobě ve výši 95 Kč za byt/měsíc s platností od 1. 1. 2026.
7. Odměnu pro funkcionáře výborů samospráv a pověřené předsedy samospráv v minimální výši 70 Kč na byt a měsíc s platností od 1. 1. 2026.

C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu:

Prostřednictvím Zpravodaje informovat členy družstva o průběhu shromáždění delegátů.

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 31.12.2025

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: **Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa**
Sídlo: **Česká Lípa, Barviřská 738, PSČ: 470 01**
IČO: **000 05 622**
Právní forma: **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 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2025 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 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2025 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 obdržovaných 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: 6. května 2026

LN - AUDIT s.r.o.
Na Valích 510, 440 01 Loupy



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
www.osbd.cz

© OSBD Česká Lípa 2026. Všechna práva vyhrazena