MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2024

MOST 2025

O B S A H

1. **Základní údaje o společnosti** 3

2. **Hlavní cíle roku 2024** 4

3. **Výsledek hospodaření roku 2024** 6

4. **Záměry a cíle dalšího rozvoje společnosti** 7

5. **Závěr** 7

6. **Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami (ovládající a ovládanou osobou)** 8

7. **Zpráva dozorčí rady** 9

8. **Zpráva auditora** 10

9. **Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2024**

   - Rozvaha
   - Výkaz zisku a ztráty
   - Příloha k účetní závěrce
   - Přehled o peněžních tocích
   - Přehled o změnách vlastního kapitálu

1. Základní údaje o společnosti

Obchodní jméno:	MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.
Sídlo firmy:	ul. J. Skupy 2522, Most, PSČ 434 01
IČ:	25 43 88 32
DIČ:	CZ25438832
Bankovní spojení:	1042437379/0800
Právní forma:	Akciová společnost
Základní kapitál:	216 200 000.- Kč
Akcionáři:	Jediný akcionář – Statutární město Most
Předmět podnikání:	Správa a údržba nemovitostí. Realitní činnost. Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců. Zprostředkování služeb. Poskytování technických služeb. Ubytovací služby.

Zápis v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1392 dne 14. prosince 2001.

2. Hlavní cíle roku 2024

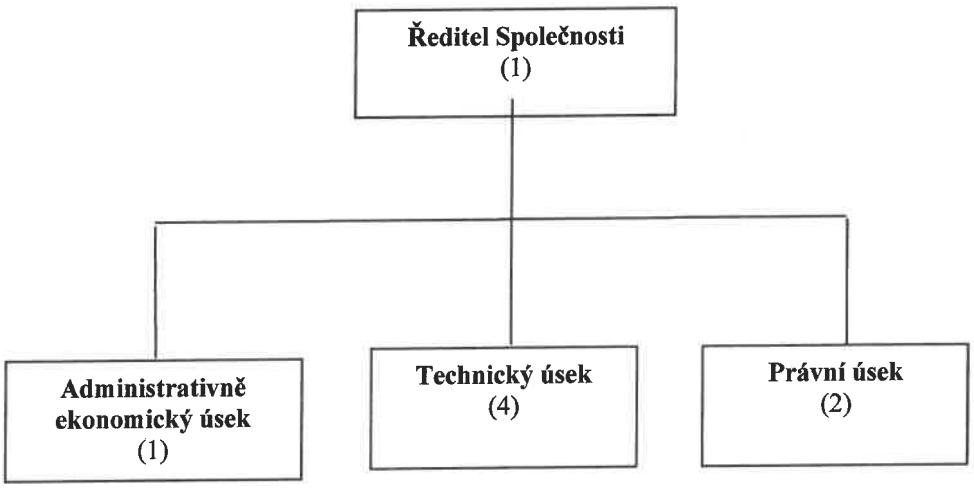
Hlavním cílem Společnosti v roce 2024 bylo zajištění pokračování nastavených procesů z minulého roku, další rozvoj, příprava a realizace jednotlivých akcí. V tomto rámci se tedy jednalo především o:

- provoz, správu a modernizaci vlastních nemovitostí
- provoz a správu nemovitostí ve vlastnictví jiných subjektů – SVJ bl. 611, SVJ bl. 56, RVM Projekt s.r.o.
- spoluúčast na činnostech SVJ, v nichž je Společnost členem
- s využitím programu WinDomy tvorbu a evidenci předpisů nájemného, evidenci plateb a roční vyúčtování (činnosti Společnosti převzaté od externího dodavatele)
- vymáhání pohledávek (nabytých i vlastních) a spolupráce s exekutorskými úřady
- realizaci rozhodnutí jediného akcionáře v oblasti dalšího výkupu bytových jednotek

Jediným akcionářem je statutární město Most, které vykonává svá vlastnická práva prostřednictvím valné hromady, resp. rozhodnutím jediného akcionáře, a prostřednictvím dozorčí rady Společnosti.

Organizační schéma

Základní organizační schéma zachycuje strukturu společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. v roce 2024:



Orgány společnosti

Ředitelem společnosti byl jmenován s účinností od 1. 1. 2016 Ing. Jaroslav Kudrlička. Orgány společnosti pracovaly v následujícím složení:

Dozorčí rada:

předseda	Alois Malý
místopředseda	Bc. Pavel Fekete
člen	Mgr. Jan Kuda
člen	Michal Varga

Představenstvo:

předseda	Ing. Jaroslav Hrvol
člen	Ing. Lukáš Bednařík
člen	Marcela Matesová

Struktura nemovitého majetku

Portfolio bytových a nebytových jednotek, které má Společnost evidovány ve svém dlouhodobém majetku, zachycuje následující tabulka:

Struktura	**Stav k 31. 12. 2024**
Bytové jednotky	533
Nebytové prostory	11
Celkem jednotek	**544**

Přehled nemovitostí ve vlastnictví společnosti

- Blok 522, č. p. 2071, ulice Růžová, Most – dům s nájemními byty pro seniory
- Blok 523, č. p. 2070, ulice Růžová, Most – dům s nájemními byty pro seniory
- Blok 566, č. p. 2072, ulice U Parku, Most – dům s nájemními byty pro seniory
- Blok 60, č. p. 2180, ulice Táboritů, Most - cihlový bytový dům s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími. Dům byl zrekonstruován a přestaven na domov se zvláštním režimem pro osoby s Alzheimerovou nemocí a ostatními typy demence.
- Blok 35, č.p. 2155, 2154, 2153, ulice Jaroslava Seiferta - cihlový bytový dům s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími. Dům byl v roce 2019 zrekonstruován a bylo v něm vybudováno 24 bytových jednotek.
- Blok 34, č.p. č.p.2221, 2222, 2223, ulice Jaroslava Seiferta - cihlový bytový dům s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími. Dům byl v roce 2022 zrekonstruován a bylo v něm vybudováno 24 bytových jednotek.

- Budova bývalé infekce v areálu nemocnice v Mostě – budova byla (i s pozemky parc. č. 4312 o výměře 794 m^2 a parc. č. 4311/71 o výměře 4054 m^2) rozhodnutím jediného akcionáře převedena do majetku společnosti v roce 2020 formou nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál.

- Samostatné bytové a nebytové jednotky – jedná se o jednotky v rekonstruovaném bl. 56 (28 jednotek) a dále pak v různých bytových domech (165 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky); celkem se jedná o 193 jednotek ve 48 společenství vlastníků (z toho 126 bytových jednotek bylo pořízeno v rámci výkupu bytů). Ve společenství vlastníků bloku 56, č.p. 2161, ul. J. Seiferta v Mostě má společnost majoritní spoluvlastnický podíl a vykonává zde funkci předsedy společenství vlastníků.

- Samostatná nebytová jednotka – sídlo Společnosti v bl. 218, ul. Josefa Skupy – součást SVJ

- Pozemky - Společnost je vlastníkem dvou pozemků pod přístavbami k bytovému domu blok 525 v ul. Javorová v Mostě. Jedná se o pozemky p. p. č. 6354 o výměře 186 m^2 a p. p. č. 6355 o výměře 237 m^2. Pozemky jsou od roku 2018 na základě Nájemní smlouvy pronajaty Společenství vlastníků jednotek bl. 525, č. p. 3096 - 3109, ulice Javorová, Most.

Pohledávky

Společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. má v majetku pohledávky rozdělené do dvou skupin:

1. Pohledávky vlastní - vzniklé za dobu činnosti společnosti.
2. Pohledávky, které společnost pořídila do svého majetku odkoupením na základě rozhodnutí jediného akcionáře.

Pro vymáhání obou skupin pohledávek využívá Společnost služeb celkem pěti exekutorských úřadů; aktuálně je aktivních cca 2.700 exekučních řízení.

Finanční aktiva

Krátkodobý finanční majetek – k datu 31. 12. 2024 činí celkový zůstatek na účtech společnosti vedených u ČSOB, a.s., ČS, a.s. a UniCredit Bank, a.s. částku 54 566 tis. Kč.

3. Výsledek hospodaření roku 2024

Celkový výsledek hospodaření za rok 2024 činí -102 410,14 Kč po zdanění. Hodnotu výsledku nejvíce ovlivnily položky související s novými bytovými jednotkami (nabytými výkupem) a to vyšší odpisy a vyšší příspěvky do fondů oprav jednotlivých SVJ.

4. Záměry a cíle dalšího rozvoje společnosti

Hlavní cíle pro rok 2025

Hlavním cílem Společnosti v roce 2025 bude zajištění pokračování nastavených činností z minulého roku, další rozvoj, příprava, realizace a dokončení jednotlivých investičních akcí. V tomto rámci se tedy bude jednat především o:

- provoz a správu vlastních nemovitostí
- provoz a správu nemovitostí ve vlastnictví jiných subjektů – SVJ bl. 611, SVJ bl. 56 a dalších
- pokračování v systému ochrany osobních dat (GDPR) v podmínkách Společnosti
- spoluúčast na činnostech SVJ, v nichž je Společnost členem
- využití programu WinDomy pro zajištění evidence předpisů nájemného, evidenci plateb a ročního vyúčtování služeb
- vymáhání pohledávek (pořízených odkoupením i vzniklých z vlastní činnosti) a spolupráce s exekutorskými úřady
- výkupy bytových jednotek v rizikových a v potenciálně rizikových oblastech dle schválených pravidel na základě rozhodnutí jediného akcionáře; pro rok 2025 je plánován výkup v celkovém objemu cca 30 mil. Kč
- zajištění provozu bývalého obchodního domu Prior, který Společnost převzala do správy od Statutárního města Most
- realizaci rozhodnutí jediného akcionáře v oblasti dalšího vývoje Společnosti

5. ZÁVĚR

V roce 2024 potvrdila společnost svoji stabilitu v oblasti podnikání se svým vlastním bytovým fondem.
V souladu s platebním kalendářem a Smlouvy o poskytnutí úvěru splácí společnost půjčku ve výši 35 mil. Kč u bankovního ústavu UniCredit Bank, a.s., která sloužila na částečné financování rekonstrukce bl. 34 v ul. J. Seiferta.
Dále společnost pokračovala v realizaci záměru jediného akcionáře v oblasti výkupu bytů v souladu se schválenými pravidly. V tomto trendu bude společnost pokračovat i v nadcházejícím období.
Finanční i majetkovou kondici společnosti lze hodnotit jako stabilní.

V Mostě dne 31. 3. 2025

Ing. Jaroslav Hrvol
předseda představenstva
společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2024

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. je ovládaná osoba ve smyslu § 74 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích. Ovládající osobou je Statutární město Most, které vlastní 100 % akcií společnosti.

1. Smluvní vztahy s ovládající osobou

V roce 2024 uzavřela společnost s ovládající osobou následující smlouvy:

Počet smluv	Předmět smlouvy
1.	Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku mimo základní kapitál, uzavřeno dne 5. 3. 2024

2. Smluvní vztahy s ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

V roce 2024 uzavřela společnost následující smlouvy:

Počet smluv	Předmět smlouvy
1. Mostecký hokejový klub s.r.o.	Smlouva o reklamě, uzavřeno dne 1. 9. 2024

V Mostě dne 31. 3. 2025

Ing. Jaroslav Hrvol
předseda představenstva
společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.