



MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2018

MOST 2019



OBSAH

1.	Základní údaje o společnosti	3
2.	Hlavní cíle roku 2018	4
3.	Výsledek hospodaření roku 2018	6
4.	Záměry a cíle dalšího rozvoje společnosti	7
5.	Závěr	8
6.	Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami (ovládající a ovládanou osobou)	9
7.	Zpráva dozorčí rady	10
8.	Zpráva auditora	11
9.	Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2018	
	• Rozvaha	
	• Výkaz zisku a ztráty	
	• Příloha k účetní závěrce	
	• Přehled o peněžních tocích	



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 2018

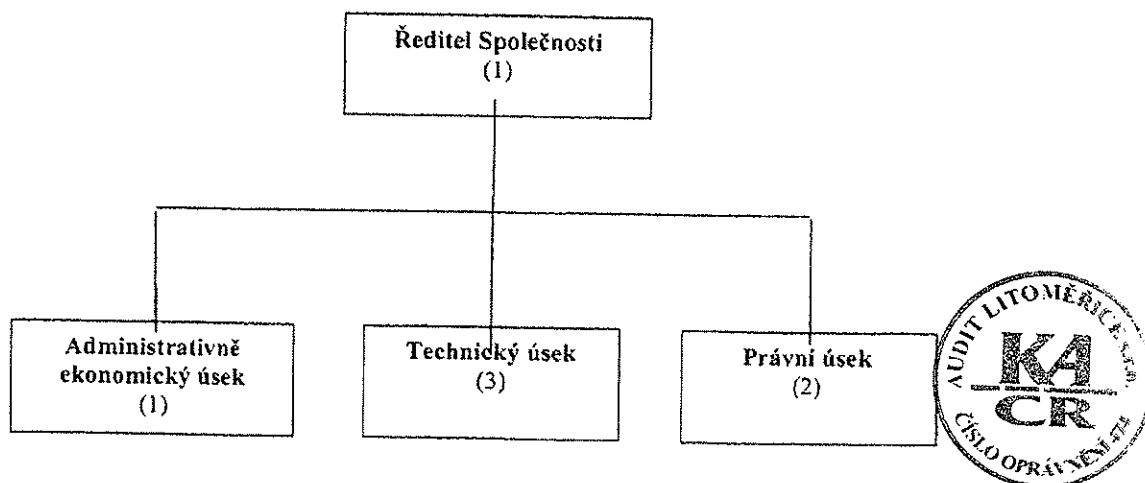
Hlavním cílem Společnosti v roce 2018 bylo zajištění pokračování nastavených procesů z minulého roku, další rozvoj, příprava a realizace jednotlivých akcí. V tomto rámci se tedy jednalo především o:

- provoz a správu vlastních nemovitostí
- provoz a správu nemovitostí ve vlastnictví jiných subjektů – objekt REPRE
- pokračování rekonstrukce bl. 60 ul. Táboritů a bl.35 v ul. J. Seiferta (viz další text)
- odkoupení bl. 34 v ul. J. Seiferta jako zálohy pro další rozšíření bytového fondu Společnosti
- implementování systému ochrany osobních dat (GDPR) v podmínkách Společnosti
- spoluúčast na činnostech SVJ, v nichž je Společnost členem
- s využitím programu WinDomy tvorbu a evidenci předpisů nájemného, evidenci plateb a roční vyúčtování (nové činnosti Společnosti převzaté od externího dodavatele)
- vymáhání pohledávek (nabytých i vlastních) a spolupráce s exekutorskými úřady
- realizaci rozhodnutí jediného akcionáře v oblasti dalšího vývoje Společnosti

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 2018:



Orgány společnosti

Ředitelem společnosti byl jmenován s účinností od 1.1.2016 Ing. Jaroslav Kudrlička. Orgány společnosti pracovaly v následujícím složení:

Dozorčí rada: od 8. 10. 2015
předseda Alois Malý
místopředseda Bc. Jakub Ozaňák
člen David Ulrych

Představenstvo : od 18.12.2015
předseda Mgr. Libuše Hrdinová
člen Bc. Lubomír Jířík
člen Marek Leština

Složení orgánů se v 02/2019 změnilo takto:

Dozorčí rada:
předseda Alois Malý
místopředseda Mgr. Libuše Hrdinová
člen Zdeněk Jung

Představenstvo :
předseda Bc. Jakub Ozaňák
člen Ing. Lukáš Bednařík
člen Ing. Bohumil Moravec MBA

Struktura nemovitého majetku

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

Struktura	Stav k 31. 12. 2018
Bytové jednotky	360
Nebytové prostory	16
Celkem jednotek	376

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 dlouhodobě neobydlen a zakonzervován. V 2017 byla zpracována projektová dokumentace ke stavebnímu povolení přestavby bloku 60 na dům se zvláštním režimem pro osoby s Alzheimerovou nemocí a ostatními typy demence, viz. text níže.
- Pozemky u bloku 60, č. p. 2180, ulice Táboritů, Most - v průběhu roku 2017 byly dokoupeny pozemky u bl. 60 ul. Táboritů v Mostě to pozemek č.3742/3 o výměře 2817m² a pozemek 3746/2 o výměře 199m². Oba pozemky se stanou součástí stavby rekonstrukce bl.60.
- Blok 35, č.p. 2155, 2154, 2153, ulice Jaroslava Seiferta - cihlový bytový dům s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími. Odkoupen od města Mostu v polovině roku 2017. V 11/2018 byla zahájena rekonstrukce domu. Bude vybudováno 24 nových bytových jednotek, viz. text níže.
- Blok 34, č.p. č.p.2221, 2222, 2223, ulice Jaroslava Seiferta - cihlový bytový dům s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími. Odkoupen od města Mostu v dubnu roku 2018. Dům je neobydlen a zakonzervován. Probíhají práce na projektové dokumentaci pro vybudování nových bytových jednotek. S bl.34 byly také koupeny pozemky mezi domy bl.34 a 35 na p.p.č.3610/1 o výměře 2 599 m², p.p.č.3609/1 o výměře 2 438 m², 3626 o výměře 326 m², p.p.č.3731 o výměře 202 m², p.p.č. 3606/1 o výměře 6 889m².
- Samostatné bytové a nebytové jednotky - zejména v rekonstruovaném bl. 56 (29 jednotek) a dále pak v různých bytových domech (39 bytových jednotek a 5 nebytových jednotek); celkem se jedná o 73 jednotek. 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.
- 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 m² a p. p. č. 6355 o výměře 237 m². Nyní jsou pozemky na základě Nájemní smlouvy pronajaty Společenství vlastníků jednotek bl. 525, č. p. 3096 - 3109, ulice Javorová, Most.
- Sídlo společnosti – jedná se o nebytový prostor v bytovém domě blok 218, č. p. 2522, ul. J. Skupy v Mostě a je součástí společenství vlastníků.

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 čtyř exekutorských úřadů; aktuálně je aktivních cca 3.000 exekučních řízení.



Finanční aktiva

Krátkodobý finanční majetek – k datu 31. 12. 2018 činí celkový zůstatek na účtech společnosti vedených u ČSOB, a.s. a ČS, a.s., částku 173,7 mil. Kč.

Nemovitý majetek prodaný v roce 2018

- Ostatní jednotky – v roce 2018 nedošlo k prodeji žádné bytové, nebytové jednotky

3. Výsledek hospodaření roku 2018

Hospodářský výsledek společnosti k 31.12.2018 činí zisk ve výši 3 973 806,69 Kč po zdanění. Tento zlepšený výsledek hospodaření oproti původnímu plánovanému byl dosažen zejména aktivní činností v oblasti vymáhání dlužného nájemného. Výnosy v této oblasti se obtížně plánují vzhledem k participaci třetích osob na procesu vymáhání pohledávek – soudy, exekutoři.

4. Záměry a cíle dalšího rozvoje společnosti

Hlavní cíle pro rok 2019

Hlavním cílem Společnosti v roce 2019 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 vlastněných nemovitostí
- provoz a správu nemovitostí ve vlastnictví jiných subjektů – objekt REPRE
- dokončení rekonstrukce bl. 60 a bl. 35 v Mostě (viz. další text)
- zajištění projektové dokumentace a potřebných povolení pro rekonstrukci bl. 34. Jeho rekonstrukcí dojde k rozšíření bytového fondu Společnosti
- implementování systému ochrany osobních dat (GDPR) v podmínkách Společnosti
- spoluúčast na činnostech SVJ, v nichž je Společnost členem
- s využitím programu WinDomy zajištění evidence předpisů nájemného, evidenci plateb a ročního vyúčtování služeb (nové činnosti Společnosti převzaté od externího dodavatele)
- vymáhání pohledávek (pořízených odkoupením i vzniklých z vlastní činnosti) a spolupráce s exekutorskými úřady
- realizaci rozhodnutí jediného akcionáře v oblasti dalšího vývoje Společnosti

Akcí většího rozsahu v plánovaném období bude dokončení rekonstrukce bloku 60 v ulici Táboritů v Mostě s jeho cílovým určením jako domov pro seniory se zvláštní péčí („Domov



Alzheimer“). Stavbu realizuje od poloviny roku 2018 spol. METALL QUATRO s.r.o., Vysoká Pec. Realizací vznikne lůžková a ubytovací kapacita pro 96 klientů vyžadujících zvláštní péči. Společnost sama nebude tyto služby realizovat, sjednala však nájemní smlouvu o budoucím dlouhodobém provozu se specializovanou organizací, která již obdobná zařízení provozuje v jiných městech. Předpokládaný výnos z pronájmu modernizovaného objektu bl.60 se bude pohybovat ve výši cca 2,2 mil. Kč/rok. Výrazným argumentem pro realizaci zvažovaného záměru je i skutečnost, že provoz domova pro seniory bude generovat cca 60 nových pracovních míst a dále pak povede k uvolnění stávajících kapacit v obdobných zařízeních ve městě, které provozuje Městská správa sociálních služeb v Mostě.

V listopadu 2018 byla zahájena rekonstrukce bloku 35 v ulici J. Seiferta v Mostě. Stavbu provádí firma MATURE TEPLICE s.r.o. Společnost chce ve zrekonstruované nemovitosti ležící v žádané lokalitě vybudovat 24 nájemních bytů - dispoziční řešení 2+kk o průměrné výměře cca 50 m²; jedná se o nejžádanější velikost bytů na trhu. U těchto bytů bude uplatňováno ekonomické nájemné. Takto vzniklý bytový fond plánuje společnost pronajímat.

Pořízení bloku 34 (v ulici J. Seiferta - stavebně totožný s bl.35) - zde se pro rok 2019 předpokládá dokončení projektové dokumentace a zajištění vydání stavebního povolení. Začne postupná příprava, která bude využívat informací a dat pro stanovení ekonomické náročnosti z již probíhajících rekonstrukcí bl.60 a bl.35. Konečná výše investice bude známa po provedeném výběrovém řízení.

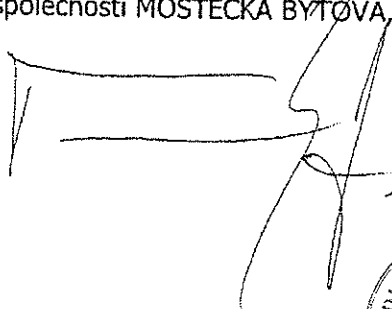
Již probíhající rekonstrukce bl.60 a bl.35 by měly být v roce 2019 dokončeny, Společnost je hradí z vlastních finančních prostředků.

5. ZÁVĚR

I v roce 2018 potvrdila společnost svoji stabilitu v oblasti podnikání se svým vlastním bytovým fondem. Pokračovala v rozvojových aktivitách, které jí v budoucnu budou zdrojem nových výnosů – v rekonstrukci bl.60 v ul. Táboritů, rekonstrukci bl.35 v ul. Jaroslava Seiferta v Mostě. Po odkoupení domu č.p. 2221, 2222, 2223 (bl.34) v ul. Jaroslava Seiferta v Mostě byla započata zpracování projektové dokumentace rekonstrukce tohoto domu. Společnost pro svou činnost nepotřebovala žádné finanční dotace ze strany jediného akcionáře.

V Mostě dne 27.3.2019

Bc. Jakub Ozaňák
předseda představenstva
společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.





MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2018

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 2018 uzavřela společnost s ovládající osobou následující smlouvu:

Počet smluv	Předmět smlouvy
1.	Memorandum o spolupráci, pilotní sociální bydlení uzavřeno dne 15.1.2018
2.	Smlouva o umístění reklamy objednatele v rámci kulturní akce – ples města Mostu, uzavřena dne 16.1.2018
3.	Memorandum o spolupráci, pilotní sociální bydlení uzavřeno dne 27.2.2018
4.	Smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti, odkoupení pozemku p.p.č.3650 o výměře 332m ² , jehož součástí je stavba č.p.2221, bytový dům p.p.č.3651 o výměře 225m ² , jehož součástí je stavba č.p.2222, bytový dům p.p.č.3652 o výměře 335m ² , jehož součástí je stavba č.p.2223, bytový dům p.p.č.3610/1 o výměře 2 599 m ² p.p.č.3609/1 o výměře 2 438 m ² p.p.č.3626 o výměře 326 m ² p.p.č.3731 o výměře 202 m ² p.p.č.3606/1 o výměře 6 889 m ² uzavřena dne 14.4.2018
5.	Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti – inženýrské sítě pro stavbu „Rekonstrukce domu blok 60, č.p.2180, ul. Táboritů v Mostě uzavřena dne 18.7.2018
6.	Smlouva o zajištění správy Kulturního domu v Mostě uzavřena dne 5.12.2018

2. Smluvní vztahy s ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

V roce 2018 neuzavřela společnost s ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou žádnou smlouvu

V Mostě dne 20. 3. 2019

Bc. Jakub Ozaňák
předseda představenstva
společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

