

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2020

MOST 2021



OBSAH

1.	Základní údaje o společnosti	3
2.	Hlavní cíle roku 2020	4
3.	Výsledek hospodaření roku 2020	7
4.	Záměry a cíle dalšího rozvoje společnosti	7
5.	Závěr	7
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. 2020	
	• 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 2020

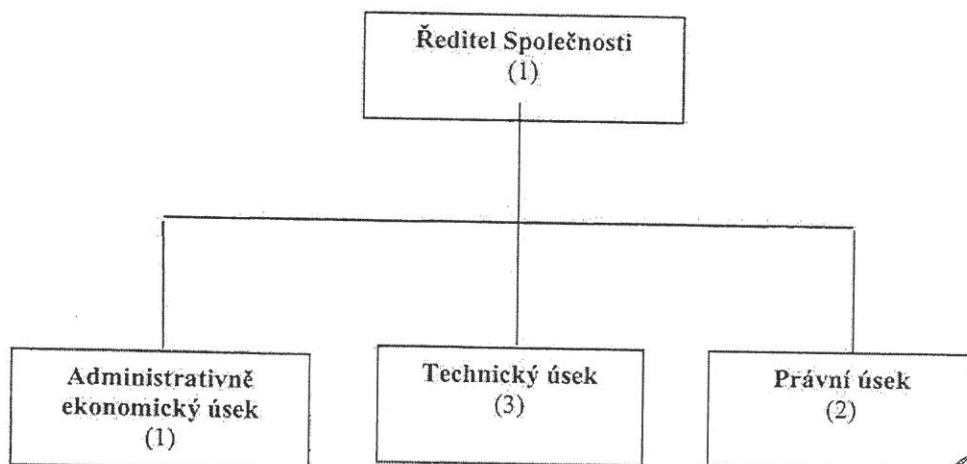
Hlavním cílem Společnosti v roce 2020 bylo zajištění pokračování nastavených procesů z minulého roku, další rozvoj, příprava a realizace jednotlivých akcí. V tomto rámci se tedy jednalo především o:

- provoz a správu vlastních nemovitostí
- provoz a správu nemovitostí ve vlastnictví jiných subjektů – SVJ
- dokončení rekonstrukce bl. 60 v ul. Táboritů a bl. 35 v ul. J. Seiferta
- příprava rekonstrukce bl. 34 na základě zkušeností s realizací rekonstrukce bl. 35.
- výkupy bytů; zastupitelstvo města rozhodlo o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve výši 10 mil. Kč pro rok 2020 na výkup bytů dle stanovených Pravidel
- 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 (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 2020:



Orgány společnosti

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

Dozorčí rada:	od 17. 1. 2019
předseda	Alois Malý
místopředseda	Mgr. Libuše Hrdinová
člen	Zdeněk Jung
Představenstvo:	od 4. 2. 2019
předseda	Bc. Jakub Ozaňák
člen	Ing. Lukáš Bednařík
člen	Ing. Bohumil Moravec MBA

Složení orgánů se v 10/2020 změnilo takto:

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

Struktura nemovitého majetku

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

Struktura	Stav k 31. 12. 2020
Bytové jednotky	414
Nebytové prostory	12
Celkem jednotek	426

- tabulka obsahuje jednotky odkoupené v rámci výkupu bytů

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. V lednu 2020 byl zkolaudován a předán do užívání nájemníkům.
- Blok 34, 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. V roce 2020 byla zahájena příprava pro rekonstrukci domu, rekonstrukcí vznikne 24 bytových jednotek.
- Budova bývalé infekce v areálu nemocnice v Mostě – budova byla (i s pozemky parc. č. 4312 o výměře 794 m² a parc. č. 4311/71 o výměře 4054 m²) rozhodnutím jediného akcionáře převedena do majetku společnosti v roce 2020 formou nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál.
- Samostatné bytové a nebytové jednotky - zejména v rekonstruovaném bl. 56 (29 jednotek) a dále pak v různých bytových domech (69 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky); celkem se jedná o 101 jednotek ve 29-ti společenství vlastníků. 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. Skupý 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 pěti exekutorských úřadů; aktuálně je aktivních cca 2.700 exekučních řízení.

Finanční aktiva

Krátkodobý finanční majetek – k datu 31. 12. 2020 činí celkový zůstatek na účtech společnosti vedených u ČSOB, a.s. a ČS, a.s. částku 39 606 mil. Kč.



3. Výsledek hospodaření roku 2020

Hospodářský výsledek společnosti k 31. 12. 2020 činí zisk ve výši 1 603 603,18 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 2021

Hlavním cílem Společnosti v roce 2021 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 – SVJ
- plánovanou rekonstrukci bl. 34. Byl proveden výběr zhotovitele a získán souhlas jediného akcionáře pro uzavření smlouvy o úvěru ve výši 35 mil. Kč. Předpokládaná doba splatnosti je 10 let. Společnost má závazný příslib dotace z programu IROP pro rok 2022, tedy po dokončení rekonstrukce objektu, v alokované výši cca 5 mil. Kč.
- vedení agendy spojené s výběrem nových nájemníků zařazených do pořadníku do uvolněných bytů v Bytových domech pro seniory (dříve Domy s pečovatelskou službou).
- implementování 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 (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 je zahájení rekonstrukce bloku 34 - bytový dům s dispozičním řešením bytových jednotek 2+kk. U těchto bytů bude uplatňováno ekonomické nájemné. Takto vzniklý bytový fond plánuje společnost pronajímat. Rekonstrukce bude částečně financována prostřednictvím úvěru ve výši 35 mil. Kč.

5. ZÁVĚR

V roce 2020 potvrdila společnost svoji stabilitu v oblasti podnikání se svým vlastním bytovým fondem.

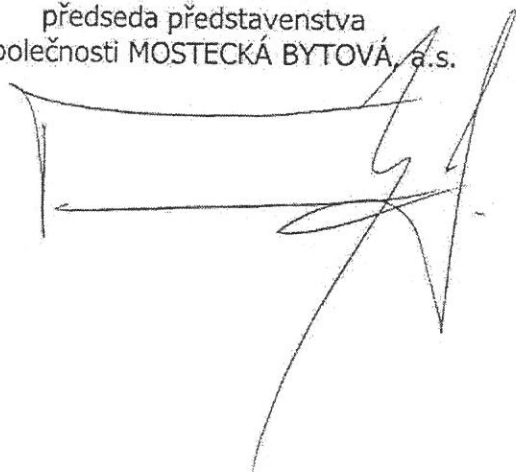
Byla dokončena rekonstrukce bl. 60 v ul. Táboritů, dům byl zrekonstruován a přestaven na domov se zvláštním režimem pro osoby s Alzheimerovou nemocí a ostatními typy demence. Tento dům byl zkolaudován a předán do užívání v lednu 2020, objekt byl pronajat společnosti Domov Alzheimer Most z. ú.



Dále došlo k dokončení rekonstrukce bl. 35 v ul. Jaroslava Seiferta v Mostě, v domě bylo vybudováno 24 bytových jednotek. Dům byl zkolaudován a předán do užívání nájemníkům v lednu 2020. Společnost pro svou činnost nepotřebovala žádné finanční dotace ze strany jediného akcionáře.

V Mostě dne 23. 03. 2021

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





MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2020

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 2020 uzavřela společnost s ovládající osobou následující smlouvy:

Počet smluv	Předmět smlouvy
1.	Smlouva o umístění reklamy objednatele v rámci kulturní akce – ples města Mostu, uzavřena dne 3. 2. 2020
2.	Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku mimo základní kapitál – výkup bytů dle Pravidel, uzavřena dne 10. 3. 2020
3.	Smlouva o umístění kamerového bodu – MěP, uzavřena dne 15. 4. 2020
4.	Smlouva o zřízení služebnosti č. 29/18/2020 – uložení přípojky NN pro bl. 60, ul. Táboritů v Mostě, uzavřena dne 13. 3. 2020
5.	Smlouva o zřízení služebnosti č. 33/18/2020 – dešťová kanalizační přípojka pro bl. 60, ul. Táboritů v Mostě, uzavřena dne 19. 5. 2020
6.	Smlouva o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál – převod budovy bývalé infekce v areálu nemocnice v Mostě do majetku společnosti, uzavřena dne 5. 8. 2020

2. Smluvní vztahy s ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

V roce 2020 neuzavřela společnost s ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou žádnou smlouvu.

V Mostě dne 9. 4. 2021



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

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ústí nad Labem
oddíl B, vložka 1392

Datum vzniku a zápisu:

14. prosince 2001

Spisová značka:

B 1392 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem

Obchodní firma:

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Sídlo:

Most, ul. J. Skupy 2522, PSČ 43401

Identifikační číslo:

254 38 832

Právní forma:

Akciová společnost

Předmět podnikání:

správa a údržba nemovitostí

realitní činnost

činnost podnikatelských, finančních, organizačních
a ekonomických poradců

zprostředkování služeb

poskytování technických služeb

ubytovací služby

Statutární orgán - představenstvo:**předseda představenstva:**

Bc. JAKUB OZAŇÁK, dat. nar. 22. září 1987

Alej Boženy Němcové 1529/6, 434 01 Most

Den vzniku funkce: 4. února 2019

Den vzniku členství: 4. února 2019

člen představenstva:

Ing. LUKÁŠ BEDNAŘÍK, dat. nar. 5. září 1979

Průběžná 3151, 434 01 Most

Den vzniku členství: 4. února 2019

člen představenstva:

Ing. BOHUMIL MORAVEC, MBA, dat. nar. 13. června 1988

Jaroslava Seiferta 2117/50, 434 01 Most

Den vzniku členství: 4. února 2019

Počet členů:

3

Způsob jednání:

Jménem společnosti jedná představenstvo. Každý člen
představenstva je oprávněn jednat jménem společnosti samostatně.
Pouze v níže uvedených záležitostech jednají nejméně dva členové
představenstva společně:

- nákup a prodej věcí nemovitých a movitých za cenu nad 1.000.000,-Kč v jednotlivém případě.

- poskytnutí či převzetí půjček a úvěrů nad 1.000.000,-Kč v jednotlivém případě.

Podepisování za společnost se děje tak, že k obchodní firmě společnosti či otisku razítka společnosti člen či členové představenstva připojí svůj podpis.

Dozorčí rada:**místopředseda dozorčí rady:**

Mgr. LIBUŠE HRDINOVÁ, dat. nar. 29. ledna 1967

Táboritů 2219/12, 434 01 Most

Den vzniku funkce: 4. února 2019

Den vzniku členství: 17. ledna 2019

člen dozorčí rady:

ZDENĚK JUNG, dat. nar. 13. července 1982

Růžová 3089/19, 434 01 Most

Den vzniku členství: 17. ledna 2019

člen dozorčí rady:

LUCIE LIBECAJTOVÁ, dat. nar. 21. února 1978

Šeříková 1119/26, 434 01 Most

Den vzniku členství: 15. října 2020

Předseda dozorčí rady:

ALOIS MALÝ, dat. nar. 27. listopadu 1944

Zdeňka Fibicha 2721/58, 434 01 Most

Den vzniku funkce: 26. října 2020

Den vzniku členství: 8. října 2020

Počet členů:

4

Jediný akcionář:

Statutární město Most, IČ: 002 66 094

Most, Radniční 1, PSČ 43401

Akcie:

1 620 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč

Omezení převoditelnosti akcií na jméno:

Akcie jsou převoditelné pouze se souhlasem valné hromady.

20 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč

Základní kapitál:

216 200 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Ostatní skutečnosti:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).

Dne: 16.3.2021 14:10

Údaje platné ke dni 16.3.2021 03:39