# MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

# za rok 2025

**MOST 2026**

# O B S A H


1. **Základní údaje o společnosti** ..... 3
2. **Hlavní cíle roku 2025** ..... 4
3. **Výsledek hospodaření roku 2025** ..... 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. 2025**

   - 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 2025

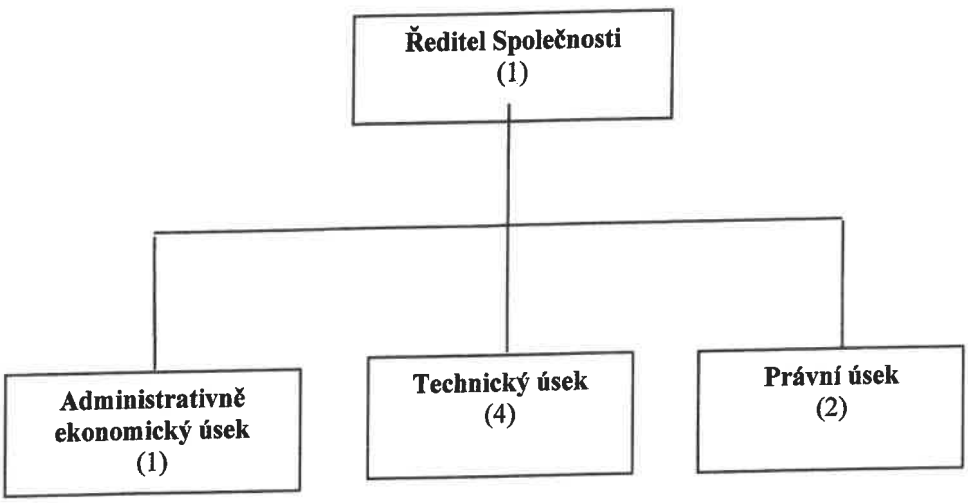
Hlavním cílem Společnosti v roce 2025 bylo zajištění pokračování nastavených procesů z minulého roku, další rozvoj, příprava a realizace jednotlivých akcí. V tomto rámci se tedy jednalo především o:

- 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 2025:



## 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. 2025** |
|---|---|
| Bytové jednotky | 541 |
| Nebytové prostory | 11 |
| **Celkem jednotek** | **552** |

## Přehled nemovitostí ve vlastnictví společnosti

- Blok 522, č. p. 2071, ulice Růžová, Most – dům s nájemními byty
- Blok 523, č. p. 2070, ulice Růžová, Most – dům s nájemními byty
- Blok 566, č. p. 2072, ulice U Parku, Most – dům s nájemními byty
- 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 určených do nájmu.
- 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 určených do nájmu.

- 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. Ke dni 5. 1. 2026 byla budova na základě rozhodnutí jediného akcionáře společnosti prodána Ústeckému kraji.

- Samostatné bytové a nebytové jednotky – jedná se o jednotky v rekonstruovaném bl. 56 (28 jednotek) a dále pak v různých bytových domech (173 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky); celkem se jedná o 201 jednotek v 55 společenství vlastníků (z toho 134 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 m² a p. p. č. 6355 o výměře 237 m². 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. 2025 činí celkový zůstatek na účtech společnosti vedených u ČSOB, a.s., ČS, a.s. a UniCredit Bank, a.s. částku 72 088 tis. Kč.

## 3. Výsledek hospodaření roku 2025

Celkový výsledek hospodaření za rok 2025 činí ztrátu ve výši 497 530,20 Kč po zdanění. Vytvořená ztráta bude uhrazena z účtu nerozděleného zisku z minulých let. Původní hospodářský výsledek byl plánován jako ztráta ve výši 2 313 tis. Kč.

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 2026

Hlavním cílem Společnosti v roce 2026 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
- 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 2026 nebudou již městem uvolněny finanční prostředky pro výkup bytů, dojde k dočerpání nahromaděných finančních prostředků z let minulých
- 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 2025 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 až do vyčerpání poskytnutých finančních prostředků.
Finanční i majetkovou kondici společnosti lze hodnotit jako stabilní.

V Mostě dne 7. 4. 2026

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

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

# Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2025

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 2025 uzavřela společnost s ovládající osobou následující smlouvy:

| Počet smluv | Předmět smlouvy |
|---|---|
| 1. | Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku mimo základní kapitál, uzavřeno dne 17. 2. 2025 |
| 2. | Nájemní smlouva – správa OD PRIOR, uzavřeno dne 20. 1. 2025 |
| 3. | Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě – správa OD PRIOR, uzavřeno dne 18. 12. 2025 |

## 2. Smluvní vztahy s ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

V roce 2025 uzavřela společnost následující smlouvy:

| Počet smluv | Předmět smlouvy |
|---|---|
| 1. Mostecký hokejový klub s.r.o. | Smlouva o reklamě, uzavřeno dne 12. 9. 2025 |

V Mostě dne 7. 4. 2026

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