

ZELENÁ HORA
stavební bytové družstvo

Brněnská 1146/30
591 01 Žďár nad Sázavou

IČO: 000 50 784
DIČ: CZ00050784

Zápis družstva v obchodním rejstříku je veden
u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr XXXIV, vložka 464

VÝROČNÍ
ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ
V ROCE 2025

Červen 2026

Úvodem

V roce 2025 se dařilo družstvu udržet příznivý hospodářský vývoj. Podařilo se překročit plánované výnosy, a to především v důsledku příznivého vývoje finančních výnosů, kde se pozitivně projevila přetrvávající vyšší úroková sazba. Díky tomu činily úrokové výnosy v tomto roce 2 631,5 tis. Kč. To se promítlo do dosaženého zisku družstva, který činil 401 369,39 Kč.

Ve vybraných oblastech činnosti družstva byly zaznamenány tyto výsledky:

- **představenstvo družstva**

Představenstvo zasedalo a projednávalo body dle schváleného plánu práce. Celkem se konalo jedenáct řádných zasedání představenstva. Na svých jednáních se průběžně zabývalo hospodařením. Čtvrtletně byly hodnoceny dosažené ekonomické výsledky. Byla zpracována výroční zpráva o hospodaření za rok 2025, kterou představenstvo projednalo a doporučilo shromáždění delegátů ke schválení. Bylo hodnoceno průběžné plnění hlavních úkolů za volební období 2022 až 2026. S ohledem na růst úrokových sazeb u bank byl projednán návrh na zhodnocení volných prostředků družstva, které byly uloženy výhradně na účtech bank. Průběžně sledovalo stav pohledávek a způsob jejich vymáhání, což bezesporu přispělo k jejich udržení na nízké úrovni. Byl zpracován harmonogram změn vnitřních předpisů družstva a v souladu s ním došlo k projednání a schválení změn stanov družstva na jarním shromáždění delegátů. Obdobná úprava stanov společenství vlastníků byla projednána a schválena na podzimních zasedáních těchto společenství. Dále byla zrušena směrnice 99/2009, která byla nahrazena novou směrnicí č. 143/2025. Zabývalo se zajištěním podzimních zasedání společenství vlastníků či bytových družstev ve správě družstva. Pozornost byla věnována i celkové činnosti družstva, a to zejména v oblasti správy domů a činností pro společenství vlastníků. Připravilo a schválilo rozpočet družstva na rok 2026, který je v rámci této zprávy předložen i shromáždění delegátů. S ohledem na přípravu voleb členů orgánů v roce 2026 došlo k upřesnění volebních obvodů a jednotlivých delegátů za tyto obvody. Jejich přehled je zveřejněn na webových stránkách družstva.

- **kontrolní komise**

Kontrolní komise vykonávala svoji činnost vůči družstvu v souladu se svým plánem práce. Celkem bylo provedeno 8 kontrol se zaměřením na pokladní činnost, kontrolu skutečně provedených prací v porovnání s plánem údržby areálu SBD Zelená Hora, náležitosti a schvalování cestovních příkazů, provádění zákonem stanovených odvodů z mezd zaměstnanců, evidenci a řešení pohledávek z nájemného a služeb evidovaných na jednotlivých střediscích, provádění revizí elektrozařízení a protipožárních opatření v bytových domech, evidenci úvěrů poskytovaných bytovým domům a na vyřizování stížností. O výsledcích kontrol bylo průběžně informováno představenstvo družstva. Ze zpracovaných písemných protokolů vyplývá, že v roce 2025 nebyly zjištěny žádné zásadní nedostatky.

- **oblast hospodaření s teplem**

V porovnání s předchozím rokem byly klimatické podmínky horší a zároveň se do nákladů promítal i růst ceny tepla. Spotřeba tepla na vytápění za rok 2025 činila 62,1 tis. GJ a náklad byl 58,4 mil Kč. Proti roku 2024 tak spotřeba zvýšila o 4,56 tis. GJ a náklad se zvýšil o 5,7 mil. Kč, je třeba však zdůraznit, že ve statistice jsou započteny i domy, které má družstvo nově ve správě. Pokud jde o spotřebu tepla na ohřev teplé vody, byla tato v roce 2025 celkem 28,3 tis. GJ, a to při nákladu 27,2 mil. Kč proti nákladu 25,4 mil. Kč v roce 2024 při srovnatelné spotřebě.

- **pojištění majetku**

Majetek družstva i domů v jeho správě byl řádně pojištěn prostřednictvím makléřské pojišťovací společnosti PETRAST a.s. V roce 2025 bylo uplatněno celkem 18 pojistných událostí, z toho např. 3 v důsledku poškození zateplovacího systému ptáky, 2 vodovodní škody z vodovodního zařízení a 3 způsobené vandalismem. Celková výše škody, u již zlikvidovaných

událostí dosáhla částky 148 226,- Kč s tím že největších škody byly způsobeny poškozením zateplovacích systém ptáky ve výši **50 675,- Kč** a vandalismem **34 781,-Kč**.

- **areál družstva**

V roce 2025 se podařilo zajistit pronájem většiny nebytových prostor v areálu družstva. To se pozitivně promítlo do hospodaření družstva, když příjmy z tohoto pronájmu byly o 88 tis. Kč vyšší, než předpokládal rozpočet na rok 2025. Díky příznivým hospodářským výsledkům dosaženým v předchozích letech byly vytvořeny prostředky na opravy areálu. Celkem bylo investováno do oprav 3 3 270 tis. Kč z toho na výměnu střešní krytiny budovy č.3 částka 3 067 tis. Kč, na výměnu sekčních vrat budovy č.5 částka 48 tis. Kč (např. opravy elektroinstalace, sociálního zařízení v budovách, výměna okna, údržba komunikací apod.). Dále byly dokončeny práce na tepelně technických opatření budovy č. 3 s celkovým nákladem 3 160 tis. Kč, když zde byla vyplacena dotace ve výši do 1 058 tis. Kč.

- **převody bytů do osobního vlastnictví**

Na základě individuálních požadavků byly převáděny v průběhu roku byty do osobního vlastnictví. Celkem bylo katastrálním úřadem povoleno 48 vkladů vlastnického práva k bytovým jednotkám. Celkově bylo k 31.12.2025 již převedeno 3184 bytů, tj. 79,92 % z počtu ve vlastnictví k 31.12.1995, kdy bylo s převody započato. Z převedených bytů zůstalo ve správě družstva 3040 bytů, tj. 95,48 %.

- **správa bytů pro společenství vlastníků**

K 31.12.2025 zajišťovalo družstvo správu celkem pro 200 společenství vlastníků, družstev, z toho pro 70 domů, které nebyly původně ve vlastnictví družstva. Celkově družstvo ke konci roku 2025 zajišťovalo správu pro 5 134 bytů. Hlavní pozornost byla věnována zajištění správy v souladu s uzavřenými smlouvami.

Hlavní úkoly pro volební období 2022 – 2026 – plnění k 31.12.2025

1. Zajistit vyrovnané hospodaření družstva v jednotlivých letech

Pro zajištění vyrovnaného hospodaření družstva v budoucích letech bude třeba:

- K zajištění vyšších příjmů družstva dle možností rozvíjet doplňkové činnosti družstva jako jsou realitní činnost, spolupráce se společností Coop Therm s.r.o. při instalaci rozdělovačů topných nákladů a vodoměrů s dálkovým odečtem a zpracování dat z těchto měřidel, spolupráce s bankami při zajišťování úvěrů pro domy ve správě družstva, spolupráce se společenstvími vlastníků a jiných subjektů ve správě družstva při zajišťování čerpání dotací na modernizace, rekonstrukce a opravy domů.

Plnění: Pokračuje spolupráce se společností Coop Therm s.r.o a za rok 2025 činil po zdanění příjem z této činnosti 291 928 Kč. V rámci realitní činnosti byly v roce 2025 docíleny tržby ve výši 16 542 Kč

- Poskytovat půjčky z prostředků družstva na opravy a rekonstrukce domů s dobou splatnosti do maximálně pěti let.

Plnění: Půjčky jsou průběžně poskytovány dle požadavků domů a možností družstva. S ohledem na růst úrokových sazeb a nárůst cen stavebních prací dochází k jejich omezování.

- Uplatňovat i nadále v souladu se schválenou směrnicí družstva systém tvorby a čerpání rezerv ze zisku a tím kompenzovat výkyvy v dosaženém hospodářském výsledku v jednotlivých letech.

Plnění: V rámci dosaženého hospodářského výsledku jsou průběžně vytvářeny jak zákonné, tak i ostatní rezervy. K 31.12.2025 činily zákonné rezervy na opravy hmotného majetku částku 5 200 000 Kč. Výše ostatních rezerv činila ke konci roku částku 6 918 107 Kč. Celková výše rezerv ostatního hospodaření družstva činila 12 118 107 Kč

- Zajišťovat průběžně v souladu s se zvyšováním úrokových sazeb v bankách možnost vyššího zhodnocení části volných prostředků družstva prostřednictvím termínovaných vkladů či vyšších úrokových sazeb na běžných či spořicí účet.

Plnění: Družstvo průběžně reagovalo na růst úrokových sazeb jednáním s bankami a zajistilo jejich zhodnocení. Celkově dosáhly úrokové výnosy za rok 2025 výše 2 030 tis. Kč. Obdobně bylo zajištěno zhodnocení prostředků na účtech jednotlivých společenství vlastníků.

- Sledovat čtvrtletně v představenstvu družstva vývoj příjmů a nákladů, snažit se o minimalizaci nákladů a zvážit možnost snížení nákladů.

Plnění: Představenstvu družstva jsou čtvrtletně předkládány výsledky hospodaření.

- K zajištění růstu příjmů průběžně uplatňovat valorizaci nájemného z nebytových prostor, poplatků a příspěvků v souladu s uzavřenými smlouvami.

Plnění: Představenstvu družstva schválilo valorizaci nájemného pro rok 2023 v souladu s uzavřenými smlouvami.

2. Údržbu areálu s ohledem na vývoj příjmů zaměřit především na odstranění případných závad

K zajištění tohoto úkolu:

- Pravidelně čtvrtletně provádět kontroly stavu objektů a ploch v areálu družstva, evidovat případná poškození a průběžně zajišťovat opravy.
- V představenstvu družstva pololetně projednávat plán oprav areálu a provádět jeho aktualizaci na základě zjištěného reálného stavu a finančních možností družstva.
- Sledovat vývoj dotačních programů a v případě možnosti získání dotací na rekonstrukce objektů v areálu družstva zvážit možnost jejich čerpání.
- **Plnění:** Představenstvu družstva je předkládán plán oprav. V roce 2025 byly realizovány opravy v objemu cca 3.115 tis. Kč. Jednalo se zejména o tyto opravy:
 - o Výměna sekčních vrat v budovy č. 5 ve výši 48 tis. Kč,
 - o Výměna střešní krytiny budovy č.3 ve výši 3.067 tis. Kč.

3. Řešit ve spolupráci s jednotlivými společenstvími vlastníků a jinými subjekty ve správě družstva výskyt řas a plísní na zateplených fasádách domů

Vzhled fasád domů se výrazně zhoršuje a řasy a plísně mohou narušovat povrch omítek a tím i snižovat jejich celkovou životnost. Družstvo jako správce může společenstvím vlastníků či jiným subjektům předkládat pouze návrhy a doporučení k řešení.

K zajištění tohoto úkolu je třeba:

- Sledovat vývoj technologií k odstranění řas a plísni se zaměřením na takové, které zajistí bezchybný stav na dobu delší jak pět let. O těchto technologiích informovat statutární orgány společenství vlastníků či jiných subjektů.
- Spolupracovat s těmi statutárními orgány, které projeví zájem o odstranění řas a plísni při výběru technologií a dodavatelů.
- Získávat zkušenosti z jiných bytových družstev o výsledcích již dříve provedených sanací řas a plísni a o životnosti provedených opatření touto kterou technologií. S výsledky seznamovat statutární orgány společenství vlastníků či jiných subjektů.

Plnění: V roce 2025 byly realizovány opravy fasád v celkovém objemu cca 4.552 tis. Kč, a to u domů:

- o Barákova 7 ve výši 165 tis. Kč,
- o Haškova 40-58 ve výši 2.607 tis. Kč,
- o Palachova 25-29 ve výši 1.780 tis. Kč.

4. Řešit možnosti využití alternativních zdrojů energie (fotovoltaika, tepelná čerpadla atd.) v podmínkách areálu družstva a bytových domů

Vzhledem k současnému vývoji cen energií řešit možnosti využití alternativních zdrojů energie jednak v podmínkách areálu družstva tak i bytových domů.

K zajištění tohoto úkolu

- Sledovat průběžně vývoj dotačních programů
- Získávat zkušenosti z instalace a provozu těchto zdrojů z jiných bytových družstev

Plnění: Představenstvo družstva se touto problematikou zabývalo na svém zasedání. Vedoucí zaměstnanci a zaměstnanci technického úseku se účastnili školení týkajících se problematiky. V rámci plánované opravy střechy objektu č.3 v areálu družstva dojde k úpravám konstrukce střechy tak, aby na ní mohly být instalovány fotovoltaické panely.

5. Sledovat možnost čerpání dotací na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů a spolupracovat se společenstvími vlastníků či jinými subjekty ve správě družstva při zpracování eventuálních žádostí o dotace a jejich čerpání

K zajištění tohoto úkolu:

- Sledovat průběžně vývoj dotačních programů a o možnosti zapojit se do nich informovat ty statutární orgány společenství vlastníků a jiné subjekty, kterých by se případné dotace mohly týkat.
- Spolupracovat v případě zájmu statutárního orgánu společenství vlastníků či jiných subjektů za předem dohodnutých podmínek při zpracování žádostí o dotace, výběru dodavatele a případně i banky na zajištění potřebných financí na rekonstrukci.

Plnění: V rámci dotačních programů bylo v roce 2025 realizováno:

- o Studentská 32-36 ve výši 4.195 tis. Kč – bude dokončeno v r. 2026,
- o nám. Nár. povstání 85, Svratka ve výši 985 tis. Kč,

6. Průběžně sledovat vývoj legislativy a přizpůsobovat mu znění stanov a vnitřních předpisů jak družstva, tak i společenství vlastníků jednotek či jiných subjektů ve správě družstva

K zajištění tohoto úkolu:

- Sledovat vývoj legislativy zejména v oblasti novel a výkladu zákona o obchodních korporacích, nového občanského zákoníku, občanského soudního řádu, exekučního řádu, insolvenčního zákona a dalších právních předpisů a případným změnám přizpůsobit stanovy nebo i další vnitřní předpisy družstva.
- Sledovat vývoj legislativy zejména v oblasti novel a výkladu zákona o obchodních korporacích, nového občanského zákoníku, občanského soudního řádu, exekučního řádu, insolvenčního zákona a dalších právních předpisů a případným změnám přizpůsobit stanovy nebo i další vnitřní předpisy společenství vlastníků a dalších subjektů ve správě družstva, tyto návrhy na změnu vnitřních předpisů předložit k projednání a schválení na pravidelných podzimních zasedáních společenství vlastníků či jiných subjektů.
- Využívat metodických pokynů a vzorů zpracovaných SČMBD a tyto uplatňovat v rámci družstva či společenství vlastníků či jiných subjektů ve správě družstva.

Plnění: V návaznosti na platnou právní úpravu, judikaturu a výklady soudu došlo ke změně stanov družstva a společenství vlastníků zejména v oblasti zpracování osobních údajů (rodné číslo), jakož i v oblasti služeb,

zejména ve vztahu informační povinnosti SV o měsíčních spotřebách dodávky tepla pro vytápění a teplou vodu.

7. Průběžně přizpůsobovat prohlášení vlastníka bytových domů jak novému legislativnímu vývoji a judikatuře, tak ostatním změnám

Prohlášení vlastníka by mělo odpovídat reálnému stavu domu. V posledních letech došlo na řadě domů k rekonstrukcím a modernizacím (např. zřízeny nové lodžie, nové výtahy, apod.). Může docházet i změně v určení společných částí a společných částí určených k výlučnému užívání vlastníku jednotky. Tento nový stav by měl být zachycen v prohlášení vlastníka. Zpracování vlastních změn se nezdá být ani tak složité, jako zřejmě bude vlastní schvalovací proces, zejm. souhlas se změnou prohlášení vlastníka ze strany osoby, které vázne na jednotce věcné právo či souhlas všech změnou prohlášení vlastníka dotčených vlastníků jednotek.

K zajištění tohoto úkolu:

- Změny prohlášení vlastníka však realizovat pouze v návaznosti na stavební a jiné změny domu a pozemku, resp. jednotek, a to buď v souvislosti s nutností vyhotovit smlouvu o výstavbě při rozšíření jednotek či vzniku nových jednotek ze společných částí např. půdního prostoru apod., anebo dohodu o změně prohlášení vlastníka zejm. v souvislosti s koupí či prodejem souvisejících pozemků či v souvislosti s jinými změnami. I přes změnu potřebného kvóra pro uzavření dohody o změně prohlášení vlastníka a odstranění duplicitního hlasování o změně prohlášení vlastníka na shromáždění SV, je proces uzavření dohody o změně prohlášení vlastníka nebo smlouvy o výstavbě velice komplikovaný (z důvodu: změna vlastníků jednotek v průběhu procesu schvalování dohody či smlouvy shora, dědická řízení a tudíž změna účastníků smluvního vztahu, exekuční řízení, která brání vlastníku jednotky nakládat se svým majetkem, zajišťování četných souhlasů osob jejichž věcná práva váznou na jednotkách např. úvěrujících bank, při realizovaných změnách prohlášení vlastníka nebo smlouvě o výstavbě se zpravidla mění spoluvlastnický podíl na jednotkách, tudíž je stejně vyžadován souhlas 100% dotčených vlastníků jednotek se změnou prohlášení vlastníka či smlouvou o výstavbě apod.).

Plnění: Prozatím nebylo přistoupeno k širší realizaci. Změny prohlášení vlastníka jsou realizovány pouze v návaznosti na stavební a jiné změny domu, resp. jednotek, v souvislosti s nutností vyhotovit smlouvu o výstavbě při rozšíření jednotek či vzniku nových jednotek ze společných částí např. půdního prostoru apod., anebo v souvislosti s koupí či prodejem souvisejících pozemků či v souvislosti s jinými změnami.

8. Vyřešit v rámci družstva a společenství vlastníků dopady implementace Směrnic Evropského parlamentu a Rady EU v oblasti dodávek a měření spotřeby tepla a teplé vody do legislativy ČR

V návaznosti na dokončení implementace Směrnic Evropského parlamentu a Rady EU v oblasti dodávek a měření spotřeby tepla a teplé vody do legislativy ČR zajistit úpravu vnitřních předpisů družstva a společenství vlastníků jakož i přizpůsobit technická řešení v domech této legislativě. V návaznosti na to i upravit i systém vyúčtování dodávek tepla a teplé vody tak, aby odpovídal novým předpisům.

K zajištění tohoto úkolu:

- upravit a schválit změnu směrnice o vyúčtování služeb družstva a směrnici o vyúčtování služeb platnou pro společenství vlastníků a předložit tyto ke schválení na podzimní zasedání společenství vlastníků v roce
- realizovat úpravy stávajících zařízení pro dodávky tepla a teplé užitkové vody v domech tak, aby odpovídaly platné legislativě
- realizovat v domech změny systému měření tepla a teplé vody tak, aby odpovídaly platné právní úpravě
- v souladu s platnou legislativou zajistit úpravy v programech na vyúčtování spotřeby tepla v bytech a vyúčtování služeb v rámci realizovaného ročního vyúčtování měsíčních záloh
- v souladu s platnou legislativou provést přepočet započitatelné plochy
- realizovat v souladu s platnou legislativou automatický sběr dat z měřidel, jejich vyhodnocování a zveřejňování informací vhodným způsobem koncovým uživatelům

Plnění: V roce 2023 nabyla účinnosti vyhláška č. 376/2021 Sb., kterou se měnila vyhláška č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, a zákon č. 424/2022 Sb., kterým se měnil zákon č. 67/2013 Sb. tj. zákon o službách. Obě tyto novely vycházely z požadavku přizpůsobit legislativu České republiky směrnicím Evropské unie v oblasti energetické účinnosti. V návaznosti na tyto změny legislativy předložilo představenstvo družstva na shromáždění delegátů konané dne 15.6.2023 návrh na projednání a schválení novely směrnice družstva č. 102/2011 o nájemném družstevních bytů pořízených

v rámci družstevní bytové výstavby a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, ve znění nové směrnice č. 141/2023. Tato nová směrnice byla shromážděním delegátů schválena. Obdobně byla zpracována na podzimní zasedání společenství vlastníků změna směrnice o službách, která přizpůsobila pravidla pro stanovení záloh na služby a jejich vyúčtování nové legislativě.

Ve většině objektů ve správě družstva byla instalována zařízení pro sběr dat za účelem plnění informační povinnosti SV o měsíčních spotřebách tepla pro vytápění a dodávku teplé vody v jednotlivých bytových jednotkách.

9. Více využívat nových možností v oblasti informatiky, elektronické korespondence ve vztahu k nájemcům bytů a vlastníkům jednotek

Nová verze programu Anasoft a.s. umožňuje prostřednictvím portálu poschodech.cz poskytovat nájemcům a vlastníkům řadu informací. Větší zapojení do tohoto systému umožní rychlejší poskytování informací uživatelům spravovaných domů, bytů a jednotek a může vést i k úspoře nákladů.

K zajištění tohoto úkolu:

- Průběžně zveřejňovat na portálu vnitřní předpisy a zápisy ze zasedání jednotlivých společenství vlastníků či jiných subjektů ve správě družstva.
- Při zasedáních shromáždění společenství vlastníků získávat souhlasy s elektronickým zasíláním písemností

Plnění: Zveřejňování vnitřních předpisů a zápisů ze zasedání jednotlivých společenství je realizováno průběžně. K 31.12.2025 družstvo eviduje celkem 2 981 souhlasů s elektronickým zasíláním písemností.

10. Využívat nové možnosti v oblasti informatiky a stávajícího softwarového vybavení družstva k automatizaci interních procesů, digitalizace, zajištění homeoffice pro zaměstnance

K zajištění úkolu:

- Jednat s dodavatelem služeb (teplo, voda, elektřina, plyn) o možnosti elektronické fakturace prostřednictvím formátu ISDOC
- V průběhu volebního období odzkoušet systém elektronického schvalování faktur prvotně interně, následně i externě se zástupci bytových domů
- Při výměně stávajícího hardwarového vybavení pořizovat takové, které budou umožňovat využití homeoffice pro zaměstnance družstva
- Systém evidence žádostí a úkolů externě i interně
- Využití mobilní aplikace e-domus zaměstnanci družstva

Plnění: Možnost elektronické fakturace prostřednictvím formátu ISDOC, technicky je tato funkčnost v rámci stávajícího softwarového vybavení družstva připravena, prozatím využívána v omezeném rozsahu.

Systém schvalování faktur interně i externě zrealizován od září 2025.

Možnost využití homeoffice v omezeném rozsahu v rámci stávajících podmínek družstva je zajištěno.

Systém evidence žádostí a úkolů byl připraven k využití od ledna 2023, žádosti je možné zadávat interně zaměstnanci, ale i externě jednotlivými uživateli bytů či zástupci domů prostřednictvím portálu „Poschodech“.

Mobilní aplikace e-domu je zaměstnanci již využívána.

Od ledna 2026 implementována v systému umělá inteligence (AI), aktuálně je využívána v souvislosti s evidencí faktur a revizí.

11. Družstvo ve funkci statutárního orgánu společenství vlastníků

K zajištění úkolu:

- Připravit standardy pro výkon funkce statutárního orgánu – systém péče o bytové domy (systematické plánování oprav, optimalizace nákladů atd.)
- Připravit standardy pro zástupce družstva – přehled činností, které je povinen na domě zajišťovat

Plnění: Prozatím nebylo realizováno.

12. Sledovat vývoj v oblasti obnovy družstevní bytové výstavby a v případě možnosti se ve spolupráci s městskými a obecními úřady zapojit do této výstavby

K zajištění úkolu:

- Sledovat aktuální vývoj legislativy v oblasti obnovy družstevní výstavby bytů. Pokud dojde ke změnám, které umožní novou družstevní výstavbu bytů, zapojit se ve spolupráci s městy a obcemi v regionu do její případné realizace.

Plnění: Prozatím nedošlo ke změnám v legislativě, které by umožnily obnovu družstevní bytové výstavby.

1. Údržba, opravy a provoz bytů a domů

V průběhu roku 2025 zajistila ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo ve spolupráci se společenstvími vlastníků (a zástupci bytových domů – domovníky) prostřednictvím dodavatelských firem provedení níže specifikovaných významných akcí v oblasti oprav, údržby a modernizace spravovaného bytového fondu (domy ve vlastnictví družstva nebo, ve spoluvlastnictví družstva nebo v jeho správě).

Do této pasáže zprávy o hospodaření jsou rovněž zařazeny některé akce, které byly na základě rozhodnutí vlastníků realizovány na bytových domech SVJ s právní subjektivitou s minimálním podílem spolupráce pracovníků družstva. Některé (i rozsáhlé a významné) akce zajištěné výhradně společenstvími vlastníků v přehledu realizovaných oprav bytových domů nemusí být uvedeny, neboť družstvo neobdrželo dokumentaci se specifikací provedeného díla.

• generální opravy střešní krytiny, hydroizolace

- BD Purkyňova 876, Nové Město n. M. – zhotovitel Jiří Havlík – generální oprava střešní krytiny,
- BD U školy 490, 491, Křižanov – zhotovitel Klempířství Horníček, Křižanov – generální oprava střešní krytiny,
- BD Brodská 12-20, Žďár n. S. – zhotovitel VASBUD s.r.o. – dodatečná hydroizolace spodní stavby a
- BD Husova 1, Žďár n. S. – zhotovitel Vojtěch Škoda, ZR - dodatečná hydroizolace spodní stavby

Mimo uvedených generálních oprav střešní krytiny byly na bytových domech provedeny kontroly stavu střešních povrchů po předchozích generálních opravách realizovaných v uplynulých letech. Byly preventivně odstraněny zjištěné nedostatky a zajištěny případné opravy místního zatékání.

Na odstranění zjištěných nedostatků a závad se podílely zejména firmy Petr Novák – STŘECHY SLAVONIA, Praha, Svatopluk Tichý – Polnička, KDK eko IZOL-CZ s.r.o. – Nový Bor a RUBER VÁCLAV - Žďár n. S.

V rámci péče o střechu doporučujeme zamezit přístupu cizím osobám a tím minimalizovat pohyb po střeše. Dále doporučujeme provádět pravidelnou prohlídku střešního pláště nejlépe 2x ročně.

• opravy zdravotně technických instalací

- BD Nerudova 2-6, Žďár n. S – zhotovitel Josef Moravec, Velká Losenice – rekonstrukce ZTI,
- BD Nezvalova 12-14, Žďár n. S. – zhotovitel KDKeko Izol s.r.o. – vložkování dešťových svodů,
- BD Vančurova 2-12, Žďár n. S. – zhotovitel Be a Pe s.r.o. – úprava rozvodů vody a instalace nových výlevků pro externí firmou prováděný úklid společných prostor,
- BD Wolkerova 1-11, Žďár n. S. – zhotovitel Radomír Strnad, Chroustov – rekonstrukce ZTI,
- BD Brodská 51-55, Žďár n. S. - zhotovitel Radomír Strnad, Chroustov – rekonstrukce ZTI,
- BD Okružní 35-37, Žďár n. S. – zhotovitel Radomír Strnad, Chroustov – rekonstrukce ZTI a
- BD Okružní 28-32, Žďár n. S. – zhotovitel Be a Pe s.r.o. – rekonstrukce ZTI

V průběhu roku 2025 byly na zdravotně technických instalacích bytových domů spravovaných družstvem prováděny zejména opravy vzniklých havarijních situací a byly preventivně odstraňovány nedostatky zjištěné na armaturách a potrubních částech rozvodů teplé a studené vody. Opravy ve většině případů zajišťovaly pracovníci firem Radomír Strnad, PAMEX ŽĎÁR s.r.o. a Jaroslav Prokeš.

U řady bytových domů byly v roce 2025 provedeny výměny vodoměrů s prošlou dobou ověření platnosti stanoveného měřidla. Výměny prováděly nejčastěji firmy PAMEX ŽĎÁR s.r.o. a IWA spol. s r.o. Ve větší míře byly v souladu s platnou legislativou osazovány vodoměry s rádiovým přenosem dat. Dále byly provedeny další dílčí opravy či výměny částí kanalizačních stoupaček, rozvodů studené i teplé vody a došlo k vyřešení řady havarijních situací vzniklých zejména netěsnostmi spojů potrubí, a to bylo řešeno především Radomírem Strnadem a také havarijní službou firmy PAMEX ŽĎÁR s.r.o. Poruchy kanalizace řešily především firmy Radomír Strnad, PAMEX ŽĎÁR s.r.o., JIŘÍ HORKÝ – ROJET a Čisté odpady, Lomnice

Stav systémů pro dodávku studené a teplé vody do bytů a systémů pro odvod odpadních vod je na technicky přijatelné úrovni. V případě ležatých rozvodů domovní kanalizace doporučujeme jejich preventivní pravidelné prohlídky čištění.

• opravy systémů pro vytápění a instalace poměrových měřičů tepla pro vytápění

- BD Studentská 6-16, Žďár n. S. – zhotovitel Be a Pe s.r.o. – vyregulování otopného systému,

- BD Nádražní 48-50, Chelčického 2-12, Žďár n. S. – zhotovitel MEGATOP s.r.o. – rekonstrukce objektové předávací stanice tepla – II. etapa a
- BD Nádražní 35-37, Žďár n. S. - zhotovitel Be a Pe s.r.o. - rekonstrukce objektové předávací stanice tepla a vyregulování topného systému.

Dodávky tepla pro vytápění a dodávky teplé vody jsou u většiny spravovaných bytových domů uskutečňovány prostřednictvím objektových horkovodních, spíše již teplovodních, předávacích stanic, což zjednodušuje řešení případných problémů v zajištění dodávek tepla a teplé užitkové vody (TUV) do bytů.

K poruchám těchto zařízení dochází ojediněle, a to v případech selhání regulačních prvků stanice nebo čerpadel. K nejčastějším poruchám dochází na cirkulačních čerpadlech TUV. Řešením těchto stavů se zabývaly firmy Be & Pe, s.r.o., Radomír Strnad, PAMEX ŽĎÁR, IWA spol. s r.o. a rovněž dodavatel tepelné energie – firma SATT a.s. V průběhu roku 2025 byly v domovních výměníkových stanicích prováděny preventivní servisní úkony na deskových výměnících a bezpečnostních prvcích těchto soustav. Byly prováděny související revize tlakových nádob a následné odstraňování zjištěných závad. Současně v tomto roce probíhaly přípravné projekční práce pro generální opravy objektových horkovodních předávacích stanic v následujících letech.

ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo eviduje zhoršující se stav ležatých rozvodů systému pro vytápění bytových domů instalovaných v kolektoru pod podlahou suterénu. Proto průběžně zajišťuje přípravné projekční práce pro jejich opravu, a to způsobem jejich přemístění pod strop suterénu domů. V následujících letech je naplánováno již několik těchto realizací.

Pro poměrové rozdělování nákladů na dodávku tepla pro vytápění mezi bytové jednotky družstvo (jako vlastník, spoluvlastník a správce bytových domů) využívá rozúčtovací systém a materiál dodávaný společností COOP THERM s.r.o., Jindřichův Hradec.

ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo provádí na základě smlouvy o spolupráci uzavřené se společností COOPTHERM s.r.o. Jindřichův Hradec servis, nové instalace poměrových měřičů a vypracovává vyúčtování pro domy spravované družstvem, dále pro část bytových domů družstva VRCHVINA, stavební bytové družstvo v Novém Městě na Moravě a pro společenství vlastníků vzniklých v bytových domech z bytového fondu Města Žďár n. S. a spravovaných firmou PAMEX – správa domů a bytů, s.r.o.

Jedna z povinností související s implementací směrnice evropského parlamentu a rady (EU) 2018/2002, kterou se mění směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti – všeobecně známé jako EED (Energy Efficiency Directive), kterou ukládá novela zákona č. 67/2013 Sb. je poskytování pravidelných měsíčních informací o spotřebě tepla na vytápění a spotřebě teplé vody příjemcům služeb. V zákoně je určeno, za jakých podmínek musí být toto opatření naplněno. Z tohoto důvodu proběhla na většině domech ve správě ZELENÉ HORY, stavebního bytového družstva, které tyto podmínky splňují, instalace nezbytných zařízení. Generálním dodavatelem systému a poskytovatelem služeb je společnost COOPTHERM s.r.o. Jindřichův Hradec.

• **úpravy a opravy společných televizních antén (STA)**

Úpravy, opravy a případná rozšíření systémů společných televizních antén zajišťovaly pro SBD i v roce 2025 firmy Martin Švanda - EXAMITE, Ing. Jan Brůna, FORCOMP a STARSAT.

• **zateplení stěn, stropů, střech a sanace obvodových plášťů panelových a cihlových domů**

V roce 2025 rovněž pokračovaly práce související se snižováním tepelné náročnosti bytových domů. Některá společenství vlastníků s právní subjektivitou připravovala v roce 2025 realizaci zateplení svých domů vlastní iniciativou. Družstvo u několika akcí plnilo pouze roli konzultanta ve finančních a technických otázkách.

- BD Palachova 25-29, Žďár n. S. - zhotovitel UMYJEMTO s.r.o. – sanace fasády,
- BD Barákova 7, Žďár n. S. - zhotovitel STAVOPLAST spol. s r.o. – sanace fasády,
- BD Haškova 40-58, Žďár n. S. - zhotovitel STAVOPLAST spol. s r.o. – sanace fasády,
- BD Luční 60, Žďár nad Sázavou – zhotovitel TOMIreko a.s. – zateplení domu – dokončení a
- BD Studentská 32-36, Žďár n. S. - zhotovitel FASÁDY KAŠPÁREK s.r.o. – zateplení domu.

Dále byly prováděny opravy některých doplňků fasád formou výškových prací.

• **rekonstrukce výtahů a jejich částí, výstavba nových výtahů**

- BD U Klafárku 5, Žďár n. S. – zhotovitel VERTIK s.r.o., Žďár n. S. – generální oprava zařízení,

- BD Nezvalova 4- 6, Žďár n. S. - zhotovitel VERTIK s.r.o., Žďár n. S. – obměna opotřeбенých částí zařízení,
- BD Nezvalova 8- 10, Žďár n. S. - zhotovitel VERTIK s.r.o., Žďár n. S. – obměna opotřeбенých částí zařízení a
- BD Nezvalova 12-14, Žďár n. S. – zhotovitel VERTIK s.r.o., Žďár n. S. – obměna opotřeбенých částí zařízení.

Servisní společnosti VERTIK s.r.o. Žďár nad Sázavou, VÝTAHY s.r.o., Velké Meziříčí a OTIS a.s., Brno, KONE a.s. Praha zajišťují na základě uzavřených smluv bezpečný provoz modernizovaných i nových výtahů.

Zásadní bezpečností rizika vyhodnocená a přesně specifikovaná na výtazích ve spravovaných bytových domech při posledních inspekčních prohlídkách byla již zcela odstraněna.

• **opravy balkonů, zasklení**

V průběhu roku 2025 byly provedeny opravy balkonů v těchto domech:

- BD Palachova 1, Žďár n. S. – zhotovitel Radim Švoma, Žďár n. S. – výměna výplní bočních závětrných stěn,
- BD Haškova 20-38, Žďár n. S. – zhotovitel Radim Švoma, Žďár n. S. – výměna výplní stříšek,
- BD U Taferny 2, Žďár n. S. – zhotovitel PB METAL WORKS s.r.o. – výměna zábradlí,

• **výměny oken a dveří**

V průběhu roku 2025 byly v bytových domech (v rámci zateplení obvodových plášťů a zlepšování funkce společných částí stavby) vyměněny okna ve společných částech bytových objektů nebo dokončeny výměny oken v bytech, sklepních prostorách, ve schodištích a rovněž ve strojvných výtazích. Dále byly měněny vstupní stěny, vchodové dveře do objektů. Nově osazené výplně byly vyrobeny z plastu, dřeva nebo hliníku.

Výrobu a dodání otvorových výplní zajistily následující firmy:

- MAZEL s.r.o.
- PKS OKNA a.s.,
- STAVOPROJEKTA stav. Firma, a.s.,
- Seidler s.r.o.,
- SEPOS spol. s r.o.,
- OKNA MACEK

• **oprava společných částí staveb, vstupů, schodišť, okapové chodníky, malířské práce, komíny, realizace vnitřních dlažeb a obkladů, drobné stavební práce atd.**

Práce tohoto charakteru zajišťovaly především firmy FASÁDY KAŠPÁREK s.r.o., STAKO VYSOČINA s.r.o., VASBUD s.r.o., Zdeněk Landa, Josef Kotík, Roman Matoušek a další firmy.

• **Opravy elektroinstalace, výměny domácích telefonů a zvonkových tabel:**

Opravy elektroinstalace ve společných částech bytových domů (i v bytových jednotkách) a opravy závad zjištěných při periodických revizích (elektroinstalací a hromosvodů) zajišťovali v průběhu roku 2025 zejména Jiří Gemrot, Petr Dvořák, Miroslav Šrámek, Karel Procházka, Pavel Šimek, VERTIK s.r.o., Martin Vaněk a další.

Mimo uvedených prací s charakterem generálních oprav a rekonstrukcí byly družstvem zajišťovány v průběhu roku 2025 zásahy s cílem odstranit řadu havarijních situací na společných částech bytových domů ale i v bytech – zejména na systémech dodávek tepla, teplé užitkové vody, systémech elektroinstalace (včetně zvonků, osvětlení schodišť a společných prostorů, systémů dorozumívacích zařízení, přístupových prvků do domů, vzduchotechniky, společných televizních antén), systémech zdravotní techniky (kanalizace, rozvody vody, vzduchotechniky) atd.

1. Správa bytů a členové

Údaje z členské evidence družstva k 31. 12. 2025:

	2025	2024	2023	2022
Počet členů družstva	2 978	3 014	3 053	3 089
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové				
- s přiděleným bytem nebo nebytovým prostorem	780	828	876	924
- vlastníci bytů převedených družstvem	2 014	2 012	1 995	1 994
- ostatní členové (např. nebydlící fyz. osoby)	185	174	182	171
- ostatní členové (právníkové osoby)	0	0	0	0
- vlastníci bytů převedených družstvem, kteří nejsou členy družstva	979	909	875	831
Počet vyloučených členů pro neplnění členských povinností	5	5	5	5
Počet převodů člen. práv a povinností spojených s nájmem bytu	18	19	19	9
Počet družstvem schválených pronájmů bytů nebo jejich částí	33	38	38	36
K 31. 12. 2025 družstvo spravovalo:	2025	2024	2023	2022
Počet družstevních domů (ve výlučném vlastnictví SBD)	1	1	1	2
Z toho – panelových domů a blokopanelových domů	0	0	0	0
Počet domů, kde je družstvo spoluvlastníkem	163	169	176	177
Počet bytů převedených družstvem do vlastnictví	3 184	3 136	3 085	3 037
Počet bytů ve vlastnictví družstva	804	852	903	951
Počet bytů převzatých nově do správy	1 290	1 238	1 212	1 098
Celkový počet bytů ve správě družstva	5 134	5 082	5 056	4 942
Počet garáží v družstev. domech a samostat. objektech	45	45	49	53
Počet domů, které družstvo po převedení do vlastnictví, nespravuje	58	58	58	58
Počet bytů, které družstvo po převedení do vlastnictví, nespravuje	149	149	149	149
Počet právnických osob, pro které družstvo provádí správu	202	196	190	182
Počet společenství vlastníků, kde družstvo vykonává funkci statutárního orgánu	73	72	70	70

2. Návrh na rozdělení zisku za rok 2025

Představenstvo předkládá shromáždění delegátů následující návrh na rozdělení čistého zisku:

Nerozdělený zisk z předchozích let (k 31. 12. 2025)	1 136 838,41 Kč
Hospodářský výsledek za rok 2025 (zisk dosažený za účetní období roku 2025)	401 369,39 Kč
Nerozdělený zisk k 11. 6. 2026	1 538 207,80 Kč

Se přiděluje:

1. Členům nájemcům do statutárního fondu bytového hospodářství,
členům vlastníků do dlouhodobé zálohy
(SVJ, která nemá samostatný běžný účet) 50 000,00 Kč
2. Do sociálního fondu 200 000,00 Kč

Nerozdělený zisk **1 288 207,80 Kč**

Ponecháno k rozdělení do dalších let.

Výkaz zisků a ztrát k 31. 12. 2025

		Bytové družstvo celkem 2025 (tis.Kč)	Z toho:		SBD celkem 2024 (tis. Kč)
			Samosprávy (tis.Kč)	ostatní činnost (tis.Kč)	
1.	Tržby a výnosy	27 618	787	26 831	27 021
2.	Spotřeba materiálu a energie	2 074	0	2 074	2 131
3.	Náklady na služby	14 792	9 220	5 572	14 702
4.	Osobní náklady[-]	20 601	16	20 585	19 655
5.	Ostatní provozní výnosy[+]	9 786	9 328	458	10 919
6.	Ostatní provozní náklady[-]	1 725	811	914	3 524
7.	Úpravy hodnot v provozní oblasti[-]	645	0	645	659
8.	PROVOZNÍ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK (ř.1-ř.2-ř.3-ř.4+ř.5-ř.6-ř.7-ř.8)	-2 433	68	-2 501	-2 731
9.	Výnosy z ostatního dlouhod. finančního majetku	292	0	292	265
10.	Výnosové úroky	2 031	0	2 031	2 839
11.	Nákladové úroky	67	67	0	81
12.	Ostatní finanční výnosy	656	0	656	503
13.	Ostatní finanční náklady	78	1	77	72
14.	FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	2 834	-68	2 902	3 454
15.	VÝSLEDEK HODPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM (ř. 13 – ř. 14)	401	0	401	723
16.	Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0	0	0
17.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PO ZDANĚNÍ (ř. 15 – ř. 16)	401	0	401	723
18.	Výsledek hospodaření za účetní období	401	0	401	723
19.	Čistý obrat za účetní období	27 618	833	30 268	27 021

R o z v a h a k 31. 12. 2025**AKTIVA:**

	31. 12. 2025 (tis. Kč)	31. 12. 2023 (tis. Kč)
A. POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ VLASTNÍ KAPITÁL	463	463
B. DLOUHODOBÝ MAJETEK	246 333	258 354
I. Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
II. Dlouhodobý hmotný majetek	229 707	242 436
III. Dlouhodobý finanční majetek	16 629	15 918
C. OBĚŽNÁ AKTIVA	120 029	110 592
I. Zásoby	0	0
II.1. Dlouhodobé pohledávky	44 592	41 335
II.2. Krátkodobé pohledávky	5 203	3 763
IV. Peněžní prostředky	70 234	65 494
D. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	508	1 087
AKTIVA CELKEM	367 333	370 496

PASIVA:

	31. 12. 2024 (tis. Kč)	31. 12. 2023 (tis. Kč)
A. VLASTNÍ KAPITÁL(I.+II.+III.+IV.+V.)	245 077	255 091
I. Základní kapitál	1 490	1 507
II. Ážio a kapitálové fondy	218 659	228 744
a) Členské podíly na výstavbu bytových domů	37 905	39 773
b) Základní fond družstevní výstavby	180 754	188 971
c) Oceňovací rozdíly – cenné papíry	0	0
III. Fondy tvořené ze zisku	23 390	23 303
a) Nedělitelný fond	21 274	21 274
b) Ostatní fondy	2 116	2 029
IV. Výsledek hospodaření minulých let	1 137	813
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období	401	723
B.+C. CIZÍ ZDROJE	121 982	115 155
B. Rezervy	12 118	12 268
a) Zákonná rezerva na opravu HIM (areálu SBD)	5 200	6 300
b) Ostatní rezervy	6 918	5 968
C. Závazky	109 864	102 887
<i>C.I. Dlouhodobé závazky</i>	<i>59 403</i>	<i>55 657</i>
a) Dlouhodobé zálohy na opravy (na byty v majetku vlastníků)	11 769	11 723
b) Dlouhodobé zálohy na opravy (na byty v majetku družstva)	41 567	36 634
c) Bank. úvěry dlouhodobé na výstavbu bytových domů	5 504	6 702
d) Bank. úvěry dlouhodobé na opravy bytových domů	45	94
e) Ostatní dlouhodobé závazky - kauce	67	52
f) Závazek k vyloučeným členům	451	452
<i>C.II. Krátkodobé závazky</i>	<i>50 461</i>	<i>47 230</i>
a) Závazky z obchodního styku	2 356	1 283
b) Závazky vůči bývalým členům	0	0
c) Závazky vůči zaměstnancům	1 115	942
d) Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	565	495
e) Závazky vůči státu (daně, dotace)	278	113
f) Jiné závazky	43 900	42 072
g) Krátkodobé přijaté zálohy	2 148	2 323
h) Dohadné účty pasivní	99	93
i) Bank. úvěry krátkodobé na opravy bytových domů	0	0
D. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	274	251
PASIVA CELKEM (A+B+C+D)	367 333	370 496

Doplňující informace účetní závěrky roku 2025

A. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Roční účetní závěrka za účetní období roku 2025 byla sestavena podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví. Některé údaje ve zprávě o hospodaření jsou rozděleny tak, aby bylo možno odděleně posoudit hospodaření bytových domů a hospodaření v rámci ostatní činnosti družstva.

SBD nemá žádným právním předpisem stanovenou povinnost mít roční účetní závěrku ověřenou auditorem. Představenstvo družstva rozhodlo od roku 2020 audit neprovádět.

„Tisíce korun českých je v následujícím textu vyjádřeno zkratkou „tis. Kč.“ Číselné údaje obsažené v tabulkách komentáře k rozvaze, výkazu zisků a ztrát jsou uvedeny v tisících „tis. Kč“.

B. VYSVĚTLIVKY K BILANČNÍM METODÁM A ZPŮSOBU OCENĚNÍ

Bytové domy a objekty řadových garáží jsou oceněny v nákladech pořízení, upravených v roce 1977 na tehdejší cenovou úroveň, takže majetek pořízený po tomto roce je oceněn ve skutečných nebo v plánovaných nákladech pořízení.

Majetek pro ostatní činnost:

Dlouhodobý hmotný majetek (dříve hmotný investiční majetek) s cenou pořízení vyšší než 40 tis. Kč je odepisován dle odpisového plánu, při jehož sestavování je vycházeno z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho užívání.

Drobný dlouhodobý hmotný majetek (tj. samostatné movité věci, jejichž ocenění je 20 001 až 40 000 Kč a doba použitelnosti delší než 1 rok) se odepisuje měsíčními odpisy po dobu dvou let a až do vyřazení se sleduje v účetnictví.

Drobný dlouhodobý hmotný majetek a drobný hmotný majetek (tj. samostatné movité věci, jejichž ocenění je 1 až 20 000 Kč a doba použitelnosti delší než 1 rok) se od roku 2002 oproti předchozím účetním obdobím (na základě změny právních předpisů) neodepisuje. Tento majetek je na základě vnitroorganizační směrnice považován za materiál a při jeho pořízení je v plné výši účtován do spotřeby a je nadále sledován v podrozvahové operativní evidenci.

Dlouhodobý hmotný i nehmotný majetek se oceňuje náklady pořízení a v rozvaze je vykázán po odečtení opravek, tj. odpisů zúčtovaných za dobu používání.

Materiál se oceňuje v nákladech pořízení.

KOMENTÁŘ K PODSTATNÝM POLOŽKÁM ROZVAHY

I. AKTIVA

A. Pohledávky za upsaný vlastní kapitál v tis. Kč 483

K rozvahovému dni mělo družstvo pohledávky – jedná se o členské vklady vyloučených členů.

B.II. Hmotný investiční majetek v tis. Kč 229 707

HIM bytového hospodářství (v zůstatkové ceně 223 924 tis. Kč) tvoří:

	Cena pořízení	Oprávky	Zůstatková cena
Bytové domy	221 531	373	221 158
Pozemky pod bytovými domy	2 766	0	2 766
<i>Kontrolní součet</i>	<i>224 297</i>	<i>373</i>	<i>223 924</i>

HIM ostatní činnosti (v zůstatkové ceně 5 783 tis. Kč) tvoří:

	Cena pořízení	Oprávky	Zůstatková cena
Budovy a stavby nebytové	23 765	19 678	4 087
Energetické a pracovní zařízení	1 756	1 699	57
Počítače a kancelářská technika	1 051	861	190
Dopravní prostředky	1 035	1 035	0
Drobný HIM	1 445	1 383	62
Pozemky-areál	1 387	0	1 387
<i>Kontrolní součet</i>	<i>30 439</i>	<i>25 656</i>	<i>5 783</i>

Od 1. 1. 2014 je nájemné z bytů u bytových družstev opětovně osvobozeno od daně z příjmů (v minulosti to bylo v letech 1993-2010). Družstvo dlouhodobý hmotný majetek – bytové domy ve sledovaném období účetně ani daňově neodepisovalo. Dlouhodobý hmotný majetek využívaný k ostatní činnosti družstva je účetně i daňově odepisován.

B.III. Dlouhodobý finanční majetek v tis. Kč 16 626

Vklad družstva do společnosti COOPT HERM spol. s r.o. Jindřichův Hradec	1 000
Půjčky poskytnuté společenstvím vlastníků	15 626
<i>Kontrolní součet</i>	<i>16 626</i>

V položce půjčky poskytnuté společenstvím vlastníků je uveden zůstatek nesplacené části půjček poskytnutých společenstvím vlastníků domů s právní subjektivitou. Půjčky, včetně úroků byly spláceny měsíčními splátkami s maximálním úrokem 6 % p. a. Finanční prostředky na splátky tvoří společenství vlastníků v rámci zálohových plateb spojených s užíváním bytů jednotlivých vlastníků bytů. Úroky z půjček jsou účtovány jako výnosy z ostatního hospodaření družstva.

C.II.1. Dlouhodobé pohledávky v tis. Kč 44 592

Pohledávky za bytovými domy v majetku družstva z půjček poskytovaných z prostředků SBD	4 829
Pohledávky za bytovými domy v majetku družstva z úvěrů poskyt. od peněžních ústavů (ČSOB)	47
Provozní zálohy – dlouhodobá záloha nebytového prostoru stř. 435	357
Pohledávka – Sberbank	30
Pohledávka za SVJ - dlouhodobá záloha nájemců	39 349
<i>Kontrolní součet</i>	<i>44 592</i>

Půjčky poskytnuté z prostředků SBD na základě „Směrnice stanovující pravidla pro poskytování úvěrů na opravy a rekonstrukce bytových domů z prostředků SBD ZELENÁ HORA“:

Stř.	bytový dům	zůstatek k 31. 12. 2025
432	Haškova 20-38	1 547
451	Špálova 40	241
467	Nížkov 136, 137	408
474	Hamry 262	7
523	U Taferny 3	470
581	Škrdlovice 187	226
615	Purkyňova 3	446
618	Mírová 44, Vel. Mez.	206
623	Rožná 184	48
627	Palachova 31,33	210
664	nám. Nár. povstání 85 Svatka	1 000
celkem		4 809

Pohledávky za bytovými domy v majetku družstva z úvěrů poskytnutých od peněžních ústavů (ČSOB, ČS, Sberbank), včetně dotace na úroky:

Stř.	bytový dům	zůstatek k 31. 12. 2025
474	Hamry nad Sázavou 262	47
celkem		47

V tabulce „Zůstatky úvěrů poskytnutých od peněžních ústavů (ČSOB, ČS a Sberbank)“ jsou zachyceny úvěry z pohledu – kolik dluží bytový dům družstvu z nesplacené části úvěru (pohledávka družstva za bytovým domem, resp. jeho nájemci). Tyto úvěry jsou uvedeny v této zprávě zároveň i v pasivech v položce bankovní úvěry, a to z pohledu kolik dluží družstvo z každého úvěru bankám.

Mezi částkami v jednotlivých výše uvedených tabulkách dochází k rozdílu a to proto, že bytové domy (jejich nájemci) splácí větší částku, než je družstvo povinno splácet podle úvěrové smlouvy bance. Rozdíl zde vzniká zaokrouhlením měsíčních předpisů splátek úvěrů předepsaných jednotlivým nájemcům v zálohových platbách na nájemné nebo i z podnětu samosprávy domu, která chce splácet více, než je stanoveno v úvěrové smlouvě a splatit úvěr dříve. Úvěry byly čerpány v letech 2008 až 2013 na opravy a rekonstrukce bytových domů.

C.II.2. Krátkodobé pohledávky v tis. Kč 5 203

Z hlediska činnosti družstva je pohledávky možno rozdělit na:

- pohledávky za bytovými domy (bytové hospodářství)
- pohledávky z ostatního hospodaření

Bytové hospodářství

V rámci bytového hospodářství jsou sledovány jak pohledávky za bytovými domy družstva, tak i pohledávky za společenstvími vlastníků. Družstvo provádí se společenstvími vlastníků vzájemné měsíční zúčtování.

Pohledávky z vyúčtování nájemného (a topné sezóny)	1 741
Pohledávky za společenstvími vlastníků jednotek (s právní subjektivitou)	1 168

Nejvyšší částky pohledávek z vyúčtování nájemného (a topné sezóny)

Za teplo k otápění bytů	212
Teplo k ohřevu teplé užitkové vody	48
Vodné a stočné	1 381

Pohledávky na nájemném z bytů:

Pohledávky po splatnosti více než 180 dnů	0
---	---

Ostatní činnost družstva

Pohledávky z ostatní činnosti družstva činily částku 205 tis. Kč, z toho:

Pohledávky po splatnosti více než 180 dnů	60
---	----

Skladba pohledávek z ostatní činnosti družstva je následující:

Pohledávky na nájemném z nebytových prostor (Areál SBD)	33
Pohledávky z vyúčtování služeb nájemcům nebyt. prostor (Areál SBD)	26
Ostatní pohledávky (přefakturace, zálohy, reklamy, poplatky, daň)	-4

C.IV. Peněžní prostředky v tis. Kč 70 234

Pokladní hotovost	17
Ceniny (kolky, stravenky)	16
Běžné účty	70 201
<i>Kontrolní součet</i>	<i>70 234</i>

Běžné účty má družstvo vedeny u 4 peněžních ústavů (ČSOB, ČS, Creditas a Moneta). Úročeny byly pohyblivými úrokovými sazbami v rozpětí 0,01 – 3,1% p.a.

D. Časové rozlišení (ostatní aktiva) v tis. Kč 508

Náklady příštích období	103
Příjmy příštích období	405
<i>Kontrolní součet</i>	<i>508</i>

Náklady příštích období představují platby za havarijní pojištění vozidel, předplatné časopisů a novin a prodloužení licencí, které byly zaplacený v roce 2024, ale jsou nákladem roku 2025

Příjmy příštích období ve výši 405 tis. Kč představují:

Pohledávky ze SIPO 12/2023 za Českou poštou	0
Pohledávky za vyúčtování služeb, odečty tepla, ostatní	405
<i>Kontrolní součet</i>	<i>405</i>

Česká pošta poukazuje SIPO běžného měsíce přibližně do 6ti dnů měsíce následujícího.

II. PASIVA

A.I. Základní kapitál v tis. Kč 1 490

Je součinem základních členských vkladů a počtu členů k rozvahovému dni.

Počet členů	2 978
Výše základního členského vkladu	500 Kč

A.II. Kapitálové fondy v tis. Kč 218 659

Kapitálové fondy jsou zdroje, které kryjí hodnotu majetku bytového hospodářství.

Členské podíly na výstavbu bytových domů	37 905
Základní fond družstevní výstavby	180 754

Převodem bytů do vlastnictví dochází v aktivech ke snížení v položce dlouhodobý hmotný majetek. Souvztažně s tím se o zůstatkovou hodnotu převedených bytů do vlastnictví snižují položky kapitálových fondů, ze kterých byla kryta jejich výstavba a technická zhodnocení.

A.III. Fondy tvořené ze zisku z ostatního hospodaření v tis. Kč..... 23 390

Jsou tvořeny výhradně ze zisku dosaženého v minulých letech z ostatní činnosti družstva. Tvorbu a použití těchto fondů upravují stanovy družstva. Nedělitelný fond by měl být použit jako zdroj na případnou úhradu ztráty družstva.

Statutární fond bytového hospodářství byl zřízen usnesením shromáždění delegátů v roce 2000. Způsob jeho tvorby a použití je upraven ve stanovách družstva. Do tohoto fondu je každoročně nejvyšším orgánem družstva – shromážděním delegátů přidělována převážná část zisku. Fond je pak v následujících letech v souladu se svým statutem čerpán. Má jiný charakter než dlouhodobá záloha na opravy, protože může být použit pouze k úhradě ztráty střediska bytového hospodářství nebo k financování investičních výdajů střediska bytového hospodářství.

Statutární fond ostatního hospodaření slouží jako zdroj k financování ostatní činnosti družstva.

Stavy jednotlivých fondů tvořených ze zisku:

Nedělitelný fond	23 390
Sociální fond	445
Fond odměn	4
Statutární fond bytového hospodářství	114
Statutární fond ostatního hospodaření	1 553

B. Rezervy v tis. Kč..... 12 118

Z toho:

Zákonná	5 200
Ostatní	6 918

Zákonná rezerva na opravy nemovitostí v areálu družstva:

Počáteční stav sledovaného roku	6 300
Tvorba z nákladů ostatní činnosti	2 300
Čerpání rezervy na opravy	3 400
Konečný stav sledovaného roku	5 200

Tvorba zákonných rezerv na opravy hmotného majetku je daňově uznatelnou položkou. V případě našeho družstva jsou tyto rezervy určeny na opravy budov, komunikace a ing. sítí v areálu SBD.

Ostatní rezervy

Vývoj ostatní rezervy na úhradu nákladů spojených s průběžnou obměnou jednotlivých prvků informačního a komunikačního k systému:

	Tvorba	Čerpání	Zůstatek
2002	550	0	550
2003	0	0	550
2004	110	0	660
2005	0	0	660
2006	0	260	400
2007	0	0	400
2008	100	0	500
2009	400	0	900
2010	0	85	815
2011	0	0	815
2012	0	0	815
2013	0	60	755
2014	0	62	693
2015	0	390	303
2016	0	0	303
2017	0	0	303
2018	0	0	303
2019	0	0	303
2020	0	0	303
2021	0	0	303
2022	0	0	303
2023	0	0	303
2024	0	0	303
2025	0	0	303

V roce 2005 byl zrealizován nákup nového informačního systému od firmy ANASOFT APR spol. s r. o. pod názvem DOMUS v ceně 830 tis. Kč.

Smyslem tvorby rezervy na úhradu nákladů spojených s průběžnou obměnou jednotlivých prvků informačního a komunikačního systému (rozšiřování systému DOMUS, nákupy hardware, operačních a uživatelských software) je snaha, aby tyto náklady neměly negativní dopady do hospodaření střediska „Správa“. Proto v letech, kdy družstvo dosahuje příznivějších hospodářských výsledků je prováděna její postupná tvorba. V případech, že náklady nelze uhradit v rámci běžného hospodaření roku je následně rezerva čerpána.

V roce 2010 a 2011 bylo přistoupeno k výměně některých prvků informačního a komunikačního systému, byl zakoupen nový server pro DOMUS a k němu odpovídající software pro tvorbu a zpracování databází k programu DOMUS. Byla provedena výměna telefonní ústředny. V roce 2011 byla zahájena a v roce 2012 dokončena výměna všech počítačů a výměna monitorů za LCD displeje. V roce 2013 byla rezerva čerpána na nákup tří notebooků a software k nim, pro zaměstnance, kteří se podílejí na organizování chůzí SVJ. V roce 2014 byly z rezervy uhrazeny náklady na odpisy dvou nově pořízených multifunkčních kopírovacích strojů a pořízení záložního zdroje 44 tis. Kč. V roce 2015 byla část rezervy čerpána na rozšíření informačního systému DOMUS o webový portál POSCHODECH a dále z důvodu negativního hospodářského výsledku byla rezerva čerpána i na provozní výdaje.

Vývoj ostatní rezervy na náklady střediska č. 910 „Areál“ při změnách nájemců nebytových prostor

	Tvorba	Čerpání	Zůstatek
2010	400	0	400
2011	200	0	600
2012	0	0	600
2013	0	210	390
2014	0	20	370
2015	0	0	370
2016	0	0	370
2017	0	0	370
2018	0	0	370
2019	30	0	400
2020	0	0	400
2021	0	0	400
2022	0	0	400
2023	0	0	400
2024	0	0	400
2025	0	0	400

Při změnách nájemců v areálu a administrativní budově družstva dochází k nákladům např. za likvidaci odpadů a vyčištění prostor po končícím nájemci, náklady na opravy prostor a odstranění následků užívání prostor končícím nájemcem. V nemalé části jde i o běžnou údržbu nakumulovanou za několik let, kterou neumožňovalo užívání a provoz končícího nájemce. Další náklady má družstvo často na uzpůsobení prostor potřebám nového nájemce a charakteru jeho budoucího provozu.

Na straně výnosů dochází při změnách nájemců často ke dvěma situacím, které mají dopad do výnosů. Při ukončení nájmu se „starým“ nájemcem – nájem nebytových prostor bývá ze strany družstva ukončen z důvodů neplacení nájemného. Právní vztah „nájem nebytových prostor“ je ukončen a není možno fakturovat za užívání prostor, ale prostory nejsou i několik měsíců vyklizeny. Dalším problémem je neobsazenost prostor, než je uzavřena smlouva s novým nájemcem. Časová prodleva se zvyšuje o dobu uzpůsobení prostor potřebám nového nájemce.

V roce 2013 bylo představenstvem družstva rozhodnuto o čerpání rezervy na eliminaci negativního dopadu do výnosů při skončení nájemce Credo Sýkora a zároveň i nákladu na opravu části střechy jedné z hal areálu. V roce 2014 byla rezerva použita na úhradu nákladů na drobné opravy prostor využívané nově firmou MARO. V roce 2015 a 2023 byla situace v pronájmu nebytových prostor v areálu družstva stabilizována a rezervu nebylo třeba čerpat.

Vývoj ostatní rezervy na personální změny a mimořádné osobní náklady

Při obměně zaměstnanců vznikají zvýšené mzdové náklady způsobené souběhem pracovních poměrů zaměstnanců z důvodů zaučení nových zaměstnanců. Představenstvo rozhodlo tvořit na tyto náklady rezervu do výše 600 tis. Kč, což představuje téměř 10 % objemu ročních mzdových nákladů. V roce 2021 byla tato rezerva čerpána na souběhy pracovních poměrů nově přijatých zaměstnankyň a dvou zaměstnankyň chystajících se na mateřskou dovolenou a jedné zaměstnankyně, která v pololetí roce 2021 odešla do důchodu. Vyčerpaná část rezervy byla v závěrkových operacích dotvořena na výši, kterou stanovilo představenstvo vnitrodružstevní směrnici.

	Tvorba	Čerpání	Zůstatek
2011	282	0	282
2012	318	0	600
2013	80	130	550
2014	90	133	507

2015	90	503	94
2016	80	0	174
2017	90	0	264
2018	0	29	235
2019	365	0	600
2020	63	63	600
2021	121	121	600
2022	200	0	800
2023	80	80	800
2024	77	77	800
2025	1095	145	1 750

Ostatní rezerva na stabilizaci poplatku za správu bytových domů

	Tvorba	Čerpání	Zůstatek
2012	800	0	800
2013	0	0	800
2014	0	260	540
2015	0	395	145
2016	3 130	755	2 520
2017	0	60	2 460
2018	0	0	2 460
2019	305	0	2 765
2020	700	0	3 465
2021	0	0	3 465
2022	0	0	3 465
2023	1000	0	4 465
2024	0	0	4 465
2025	0	0	4 465

Nejstěžejnější položkou na straně nákladů u správy bytových domů jsou osobní náklady. Tyto náklady jsou na straně výnosů hrazeny z „poplatku za správu bytových domů“

Jedním z hlavních úkolů představenstva v minulém volebním období bylo v případě příznivých výsledků vytvářet ze zisku rezervu na úhradu těchto osobních nákladů a jejich případné navyšování o inflaci. Za tímto účelem byla v roce 2012 zahájena tvorba rezervy, která by měla napomoci poplatek za správu bytových domů stabilizovat na co nejdelší možnou dobu.

V roce 2016 proběhla tvorba této rezervy z vrácené DPH za období 4/2013 až 6/2016 ve výši 3 130 tis. Kč. V roce 2023 došlo z příznivých hospodářských výsledků k dalšímu zvýšení rezervy.

C.I. Dlouhodobé závazky v tis. Kč 59 403

V položce dlouhodobá záloha jsou zachyceny dlouhodobé zálohy na opravy a investice domů v majetku SBD a jednotlivých vlastníků tam, kde zatím právnícká osoba nevznikla. Společenství vlastníků s právní subjektivitou vzniklá na základě zákona 72/94 Sb., o vlastnictví bytů, mají dlouhodobé zálohy deponovány na svých samostatných účtech.

Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy a dodatečné investice domů v majetku SBD:

Počáteční stav sledovaného roku	48 357
Tvorba z nájemného	12 227
Ostatní tvorba	4 549
Tvorba z hospodářského výsledku	10

Čerpání na opravy a údržbu	11 807
Konečný stav sledovaného roku	53 336

Závazky k úvěrovým institucím činily částku 6 796 tis. Kč, z toho:

Bankovní úvěry dlouhodobé na výstavbu bytových domů	5 504
Bankovní úvěry dlouhodobé na opravy bytových domů	45
<i>Kontrolní součet</i>	5 549

V roce 1997 v rámci privatizace Investiční a poštovní banky převzala úvěry poskytnuté na výstavbu bytových domů Konsolidační banka (státní peněžní ústav) a následně od 1. 9. 2001 zákonem č. 239/2001 Sb., vytvořená Konsolidační agentura. Od 1. 1. 2008 byla Konsolidační agentura zrušena a pohledávky z nesplacených úvěrů převzalo Ministerstvo financí ČR. Správu těchto úvěrů provádí pro MF ČR i nadále ČSOB.

V následující tabulce jsou uvedeny nesplacené části úvěrů, které čerpalo družstvo na dofinancování oprav bytových domů, kde bytový dům neměl na dlouhodobé záloze na opravy dostatek prostředků k jejich zaplacení.

Úvěry čerpané v roce 2013

stř.	bytový dům	čerpaná výše úvěru	měsíční splátka	celková doba splácení	úroková sazba	peněžní ústav	nesplacená částka úvěru
474	Hamry n.S. 262	1 100 000	6 337	15 let	3,19 %	ČSOB	45 257,94

Přijaté kauce (jistoty) jsou ve výši 52 tis. Kč

	Rok přijetí	Zůstatek
Creative Technika	2016	15 000
Jan Kamarád	2019	10 000
Jistota s.r.o.	2024	27 000
Blanka Ptáčková	2025	15 000
<i>Kontrolní součet</i>		67 000

Závazky k vyloučeným členům jsou ve výši 451 tis. Kč

C.II. Krátkodobé závazky v tis. Kč 50 461

Závazky z obchodních vtaů ve výši 2 353 tis. Kč představují vyúčtované dodávky prací a služeb.

Ostatní z těchto závazků nebyly po lhůtě splatnosti a družstvo řádně ve lhůtě plnilo svoje závazky po celý rok 2025.

Krátkodobé přijaté zálohy obsahují závazky vůči nájemcům byt. domů ve výši 2 352 tis. Kč.

Závazky vůči zaměstnancům, ze sociálního zabezpečení a vůči státu představují závazky z mezd za měsíc prosinec 2025 vyplacené v lednu roku 2026 ve výši 1 826 tis. Kč.

Jiné závazky představují závazky vůči společenstvím vlastníků, vypořádání prostředků s domy převedenými do vlastnictví a srážky z mezd ve prospěch peněžních ústavů, pojišťoven aj.

Výdaje příštích období a dohadné účty pasivní představují krátkodobé, do konce roku 2024 nezaplacené závazky družstva za spotřebovaný plyn, elektrickou energii, vodné, stočné a očekávané mzdové náklady, které se věcně týkají roku 2024, ale vyfakturovány a zaplacený budou až v roce 2025.

KOMENTÁŘ K VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT

Výkaz zisků a ztrát je pro delegáty shromáždění propočítán odděleně za hospodaření bytových domů a za ostatní činnost družstva. První sloupec podává informaci o souhrnech za družstvo celkem v dalších dvou sloupcích jsou údaje rozděleny na výsledky bytového hospodářství a na výsledky z ostatní činnosti družstva.

1. Tržby a výnosy v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Provozní výnosy BH	801	787	14
Správní poplatek	15 246	0	15 246
Poplatek za vykonávání funkce stat.org.	1 673	0	1 673
Poplatky dle ceníku	314	0	314
Pronájem ploch BH	24	0	24
Pronájem areálu	8 952	0	8 952
Provize z realitní činnosti	22	0	22
Ostatní služby	586	0	586
<i>Kontrolní součet</i>	<i>27 618</i>	<i>833</i>	<i>26 831</i>

Položka představuje příjmy z aktivit družstva: nájemné z nebytových prostor (areál SBD). V bytovém hospodářství je to nájemné po odpočtu příspěvků na činnost družstva a příspěvku do stálé zálohy na opravy a údržbu. Všechny výnosy jsou zachyceny podle předpisu, bez ohledu na to, zda jsou zaplacené, či nikoliv. Nezaplacené částky jsou v rozvaze družstva vykázány jako pohledávky.

2. Spotřeba materiálu a energie v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Spotřeba materiálu	418	0	418
Spotřeba el. energie	834	0	834
Spotřeba plynu	770	0	770
Vodné	52	0	52
<i>Kontrolní součet</i>	<i>2 074</i>	<i>0</i>	<i>2 074</i>

Spotřeby elektrické energie, plynu, vodné a stočné jsou zachyceny včetně spotřeby nájemců areálu a administrativní budovy. Tyto dodávky jsou nájemcům přefakturovány a příjem za ně je součástí tržeb. Na samotnou správu družstva připadá částka 361 tis. Kč.

V bytových domech je spotřeba materiálu hrazena z dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy a investice domů.

3. Náklady na služby v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Opravy a údržba dodavatelská	12 712	9 220	3 492
Cestovné	1	0	1
Náklady na reprezentaci	24	0	24
Ostatní služby	2 055	8	2 055
<i>Kontrolní součet</i>	<i>14 792</i>	<i>9 220</i>	<i>5 572</i>

V položce ostatní služby je zahrnuto poštovné, telefony, kopírování, roční poplatky a inovace programového vybavení, náklady na vzdělávání a školení zaměstnanců družstva, nákupy tiskovin, odborné literatury, inzerce, stočné a platba za odvod srážkových vod, zimní úklid komunikací areálu a přístupových cest k administrativní budově družstva, zpracování účetního auditu, poplatky spořitelně za inkaso nájemného ze sporožirových účtů jednotlivých nájemců a vlastníků a další náklady vynaložené jak na správu družstva, tak i při pronájmu areálu.

4. Osobní náklady v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Mzdové náklady	14 263	0	14 263
Odměny představenstvu, kontrolní komisi a členům samospráv	756	16	740
Pojistné placené zaměstnavatelem	4 822	0	4 822
Sociální náklady (závodní strav. aj.)	760	0	760
<i>Kontrolní součet</i>	<i>20 601</i>	<i>10</i>	<i>20 585</i>

Z vyplacených odměn činí:

	rok 2025	rok 2024	rok 2023
- odměny členům představenstva	653 tis. Kč	547 tis. Kč	504 tis. Kč
- odměny kontrolní komise	104 tis. Kč	97 tis. Kč	91 tis. Kč
- odměny ostatním poradním orgánům	73 tis. Kč	96 tis. Kč	60 tis. Kč

5. Ostatní provozní výnosy v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Čerpání dlouhodobé zálohy	9 220	9 220	0
Prodaný majetek a materiál	111	108	3
Pokuty a penále (přijaté)	2	0	2
Ostatní	453	0	453
<i>Kontrolní součet</i>	<i>9 786</i>	<i>9 328</i>	<i>458</i>

V položce prodaný majetek je u bytového hospodářství zachycena zůstatková cena pozemků pod bytovými domy převáděnými do vlastnictví.

V položce „ostatní“ u ostatní činnosti představují nejvyšší částky:

- poplatek za převod bytů do vlastnictví 152 tis. Kč
- poplatek za převod členských práv a povinností 47 tis. Kč
- náhrada škod od pojišťovny, bonifikace 82 tis. Kč
- podnájem 34 tis. Kč
- příspěvek nebydlících členů 19 tis. Kč

6. Ostatní provozní náklady v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Zůstatková cena prodaného majetku	108	108	0
Dary	20	0	20
Odpis pohledávek dle zákona	60	0	60
Příspěvky zájmové organizaci SČMBD	254	0	254
Pojištění majetku a další	297	189	108
<i>Kontrolní součet</i>	<i>800</i>	<i>297</i>	<i>503</i>

Položka dary představuje podíl na zisku z úrokových výnosů poskytnutých při rozdělení zisku uživatelům bytů-vlastníkům, kteří nejsou členy družstva ve stejné výši jako činilo přidělení zisku (po zdanění) členům vlastníků do dlouhodobé zálohy. Protože se nejedná o členy družstva byla částka zaúčtována jako dar. Zbývající částka představuje různé drobné upomínkové a reklamní předměty, květiny

Daně a poplatky v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Daň z nemovitostí	1 108	622	486
Ostatní nepřímé daně a poplatky	11	0	11
<i>Kontrolní součet</i>	<i>1 119</i>	<i>622</i>	<i>497</i>

Položka ostatní nepřímé daně a poplatky představuje především správní poplatky zaplacené v podobě kolkových známek za úkony, které jsou státními orgány zpoplatňovány (výpisy a návrhy na vklad nebo výmaz z katastru nemovitostí, výpisy z rejstříku trestů, ověřování listin, atd.).

7. Odpisy investičního majetku v tis. Kč

Družstvo odepisuje účetně pouze majetek ostatního hospodaření. Bytové domy účetně odepisovány nejsou. Právními předpisy upravujícími účetnictví je stanoveno, že majetek bytových družstev, pokud neslouží k podnikání, se nemusí odpisovat. Bytové domy a bytové jednotky v našem družstvu neslouží k podnikání. Slouží k účelu, pro který bylo družstvo zřízeno – zajištění bytových potřeb svých členů.

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Odpisy HM a NM zařaz. do I. odpisové skupiny	75	0	107
Odpisy HM a NM zařaz. do II. odpisové skupiny	12	0	12
Odpisy HM a NM zařaz. do III. odpisové skupiny	9	0	9
Odpisy HIM a NIM zařaz. do IV. odpisové skupiny	0	0	0
Odpisy HIM a NIM zařaz. do V. odpisové skupiny	585	0	585
Odpisy DHIM a DNIM	25	0	25
<i>Kontrolní součet</i>	<i>706</i>	<i>0</i>	<i>706</i>

Tvorba rezerv na opravy a údržbu, tvorba opravných položek v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Tvorba rezerv	3 396	0	3 396
Tvorba opravných položek k pohledávkám	0	0	0
<i>Kontrolní součet</i>	<i>3 396</i>	<i>0</i>	<i>3 396</i>

Podrobné údaje o tvorbě a užití rezerv popsány v rámci komentáře k pasívům rozvahy pod bodem B.1. Rezervy.

K neuhrazeným pohledávkám na poplatcích z prodlení na nájemném z bytů byla vytvořena opravná položka ve výši 0 Kč.

Vytvořené opravné položky jsou v následujícím účetním období zrušeny v případě, že je pohledávka po dlužníku vymožena. V případě, že se pohledávka stane nevymahatelnou je opravná položka využita jako zdroj k odpisu pohledávky, který zajišťuje, že odpis pohledávky neovlivní nepříznivě výsledek hospodaření.

Čerpání rezerv na opravy a údržbu, čerpání opravných položek v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Čerpání rezerv	3 545	0	3 545
Čerpání opravných položek k pohledávkám	0	0	61
<i>Kontrolní součet</i>	<i>3 606</i>	<i>0</i>	<i>3 606</i>

8. Finanční výnosy v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Přijaté úroky z účtů u peněžních ústavů	2 031	0	2 031
Úroky z půjček SVJ na opravy domů	395	0	541
Podíl na zisku od společnosti COOPTHERM	265	0	292
Ostatní finanční výnosy	115	0	115
<i>Kontrolní součet</i>	<i>2 979</i>	<i>0</i>	<i>2 979</i>

Úroky ze všech účtů družstva u peněžních ústavů jsou v průběhu roku výnosem stř. „Správa“. Jednotlivým střediskům bytového hospodářství budou přiděleny do „Statutárního fondu bytového hospodářství“ dle navrhovaného rozdělení zisku (viz. část 3. této zprávy). Vlastníkům po zdanění srážkovou daní do jejich stálé (dlouhodobé) zálohy na opravy.

9. Finanční náklady v tis. Kč

	Bytové družstvo celkem	Samosprávy	Ostatní činnost
Úroky z úvěrů na družstevní byt. výstavbu	65	65	0
Úroky z úvěrů – ČSOB a.s., ČS a.s.,Creditas a. s.	3	2	0
Ostatní finanční náklady,	78	1	77
<i>Kontrolní součet</i>	<i>145</i>	<i>68</i>	<i>77</i>

Ostatní finanční náklady představují poplatky peněžním ústavům za vedení účtů družstva a dále poplatky za účtování jednotlivých položek, zasílání výpisů a další operace.

1. Konsolidovaný finanční plán (rozpočet) „ostatního hospodaření družstva“ na rok 2026v tis. Kč

Rozpočet (finanční plán) „ostatního hospodaření družstva“ je každoročně sestavován v prosinci předcházejícího roku na další kalendářní rok. Sestavené rozpočty jsou projednány a schváleny představenstvem družstva. V rámci schváleného rozpočtu jsou dány představenstvem družstva limity jednotlivých položek nákladů, jako je spotřeba materiálu, spotřeby služeb, mzdové náklady atd. V průběhu roku je představenstvem družstva pravidelně vyhodnocováno hospodaření v rámci schváleného rozpočtu a v případě potřeby jsou operativně schvalovány případné úpravy. Po skončení účetního období je provedeno vyhodnocení hospodaření podle rozpočtu.

Konsolidovaný finanční plán (rozpočet) "ostatního hospodaření družstva"

účet	název	Skutečnost 2025	Rozpočet 2026
500	spotřeba - materiál	397,0	470,0
510	spotřeba - služby	4 701,0	1 965,0
520	osobní náklady	20 585,0	19 840,0
530	daně a poplatky	493,0	405,0
540	jiné provoz. náklady	567,0	620,0
550	odpisy, rezervy, opravné pol.	443,0	2 499,0
560	finanční náklady	76,0	150,0
580	mimořádné náklady	0,0	0,0
590	daně z příjmů (odložená daň)	0,0	0,0
599	služby od ostat. stř. SBD	4 299,0	4 150,0
	náklady celkem	31 561,0	30 099,0

602	tržby za vlastní výkony	14 560,0	14 293,0
640	jiné provozní výnosy	494,0	458,0
660	finanční výnosy	2 978,0	1 800,0
680	mimořádné výnosy	0,0	0,0
699	služby pro ostatní stř. SBD	13 930,0	13 735,0
	výnosy celkem	31 962,0	30 286,0

	hrubý zisk	401,0	187,0
--	-------------------	--------------	--------------

*údaje jsou zachyceny v tis. Kč

REALITNÍ KANCELÁŘ

ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo

Zajišťuje realitní zprostředkování:

- prodeje nebo koupě bytových jednotek, rodinných domů a jiných nemovitostí
- převodu družstevního podílu v bytovém družstvu
- nájmu a podnájmu bytů a nebytových prostor
- to vše včetně zajištění úschovy sjednané ceny vždy na zvláštním realitním účtu

Služby poskytuje nejen našim členům, ale i ostatním zájemcům.

Kvalita služeb je garantována naší dlouholetou zkušeností s realitní činností a správou domů a bytů.

Kontaktní osoba: JUDr. Dana Klusáková

klusakova@sbdzh.cz, 566 651 916

www.sbdzh.cz

UMYJEMTO

Mytí a nátěr fasád bytových domů od roku 2011

NEJLEPŠÍ ČAS DÁT DOMU NOVÝ KABÁT

Nečekejte, volné termíny rychle mizí!

Odstraníme nečistoty, řasy i plísně a obnovíme barvu fasády bez poškození zateplení. Vaše SVJ dostane čistý dům, **delší životnost a zdravější prostředí.**



PROFESIONÁLNÍ TÝM



AŽ 20 PATER



NEZÁVAZNÁ CENOVÁ NABÍDKA



JEZDÍME PO CELÉ ČR



800 221 227



info@umyjemto.cz



www.umyjemto.cz

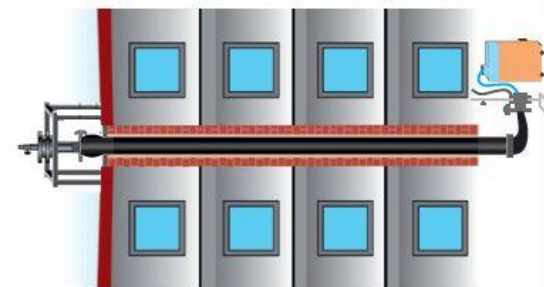
10 let zaručka



PROVĚŘENO ZÁKAZNÍKY A 20 LETOU TRADICÍ

Náš komplet ní služby spojené s vaší plochou střechou: hydroizolace, dešťové svody, světlíky, hromosvody, centrální ventilátory, anténní stožáry, tepelně technické výpočty.

I PLOCHÁ STŘECHA MŮŽE BÝT BEZ STAROSTÍ



FuranFlex® bez bourání a vstupu do bytů

**Potřebujeme jen vstup na
střechu a do suterénu
budovy.**



FÓLIE

KOMPOZIT

TEXTIL

Provádíme službu **STŘECHA^{plus}**, která obsahuje pravidelný servis a údržbu pro prodloužení životnosti. Náš zákazník už nemusí na střechu, vše zařídíme, zrealizujeme, zdokumentujeme a předáme k archivaci.



Oprava dešťových svodů sanační vložkou



Čištění potrubí a kanalizace

KATEŘINA NOVOTNÁ - ROJET®

Pohledec 28

Nové Město na Moravě, 592 31

IČO: 21076863 - DIČ: CZ8457274782

Mobil.: **602 410 355** - Tel: **566 615 487**

e-mail: katerina.novotna@rojet.cz



• ČIŠTĚNÍ POTRUBÍ A KANALIZACE

čištění tlakem vody, odstraňování nánosů, mechanické frézování, přečerpávání zatopených prostor, montážní a instalátérské práce

• MONITOROVÁNÍ

revize kanalizace videokamerou s vyhodnocením
pořízení záznamu - zaslíláme elektronicky, lze uložit na CD
vypracování revizní zprávy včetně protokolu o závadách v potrubí

• TRASOVÁNÍ POTRUBÍ

vyhledávání trasy a směru potrubí
zjištění hloubky potrubí až do 4 m, vše bez výkopů!

BLAŽÍČEK

OKNA

DVEŘE

VRATA

DECRO | HT | TRIDO



hb10-5D

BYTOVÉ HT BEZPEČNOSTNÍ A PROTIHLUKOVÉ DVEŘE
včetně zárubně a kompletních prací + **ZEDNICKÉ PRÁCE**

VZORKOVNY



kancelář Jihlava
Palackého 1222/18

Havlíčkův Brod
Horní 3188,
SKAUT CLUB

Žďár nad Sázavou
náměstí Republiky 148
(u parkoviště, v budově nábytku)

✉ info@blazicek.cz 🌐 www.blazicek.info ☎ **777 333 112**

ŽALUZIE

SÍTĚ

ROLETY

PARAPETY

SERVIS



MOBILNÍ APLIKACE CRS JE KLÍČEM K ÚSPORÁM



Připravili jsme pro Vás aplikaci **Cooptherm Rádiový Systém** pro OS Android, která umožní mít Vaši spotřebu tepla a vody pod kontrolou.

Vyzkoušejte demo aplikaci, které je dostupné na Google Play. Pro jednoduchou instalaci naskenujte QR kód níže. Po spuštění aplikace vyplňte 'demo', do login formuláře, heslo nevyplňujte.

VÝHODY MOBILNÍ APLIKACE CRS

1 SPOTŘEBA TEPLA A VODY VŽDY NA DOSAH RUKY

Intuitivní online přístup k Vaší spotřebě tepla a vody odkudkoliv. Mějte Vaši spotřebu pod kontrolou a ušetřte!

2 GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ VAŠÍ SPOTŘEBY

U každého měřidla tepla či vody je graf znázorňující spotřebu měřidla v daném období.

3 HISTORICKÉ SROVNÁNÍ NÁMĚRŮ MĚŘIDEL

Můžete srovnávat aktuální spotřebu s minulým rokem. Budete mít přehled a nové rozúčtování Vás již nezaskočí.

4 UPOZORNĚNÍ NA PROTÉKAJÍCÍ WC

Aplikace Vás upozorní na nadměrnou spotřebu vody v krátkém čase, vyhnete se tak velkým finančním ztrátám.

ÚSPORA ENERGIÍ

S neustále rostoucími cenami energií je čím dál tím více důležité sledovat jejich spotřebu. Naším cílem je poskytnout spotřebitelům účinné nástroje, které jim pomohou s energiemi efektivně nakládat za účelem šetření peněz a životního prostředí.

**Šetříme Vás čas a peníze.
Věříme, že to oceníte!**



**NASKENUJTE QR KÓD
A STÁHNĚTE SI APLIKACI**



COOP THERM spol. s r.o.
sídlíště Vajgar 675 /III/, 377 01 Jindřichův Hradec
Telefon na centrálu: 384 372 716, 384 372 720
E-mail: info@cooptherm.cz, Web: www.cooptherm.cz



Vltavská 28, 150 00 Praha 5

Předměty činnosti:

Střechy klasické, ploché, zelené, hydroizolace, závěsné fasády

Kontaktní osoby:

Petr Novák

Mobil: 602 404 520

www: **www.slavonia.cz**

E-mail: info@slavonia.cz

Herout úklid s. r. o.

IČ: 22255265

U Cvičiště 2070/12, 586 01 Jihlava

...Váš partner v oblasti úklidu bytových domů na Vysočině...

1. Už vás nebaví neustálé doprošování u ostatních spolubydlících, aby provedli pravidelný týdenní úklid?
2. Stěžují si vám sousedi na to, že na patře uklízí jenom oni?
3. Potýkáte se s tím, že majitelé bytů své nájemníky nedostatečně upozorňují na nutnost dodržet parametry úklidu společných prostor?

Pokud vám vychází alespoň 1x ano na výše uvedené dotazy, neváhejte se na nás obrátit. Uklízíme od 120,-- s DPH na bytovou jednotku a měsíc na základě požadovaného rozsahu úklidu. Seznam referencí rádi na vyžádání předložíme.

e-mail: herout.josef@seznam.cz

mob.: +420 703 426 180

Prodej a instalace TV antén pro pozemní digitální příjem DVB-T/T2

✓ Instalace Společných televizních antén
pro bytové domy, hotely, penziony ...

✓ Prodej a montáž digitálních satelitů
Příjem českých programů ze satelitu

✓ Prodej TV a elektroniky značek
Onkyo, Jamo, FINLUX, Mascom



Martin Švanda - EXAMITE, U Pily 12, Ždár nad Sázavou 2
Tel.: 603 793 193, E-mail: examite@examite.cz, www.examite.cz



Kompletní protipožární služby

Martin Kučera, Škrdlovice 277
tel.: 733 220 007, 733 220 001

www.haskop.cz



AutoSklo
SERVIS VYSOČINA

Jihlavská 1007/2
59101 Žďár nad Sázavou

777 419 606

725 897 323

info@autosklo-zdar.cz

www.cisteauto-zdar.cz

Co nabízíme?

kompletní servis autoskel do osobních, nákladních i užitkových vozidel.
pravidelné prohlídky vozu, diagnostiku vozidel s doporučením dalšího postupu
pneuservis
běžné opravy
čištění interiérů vozidel
úklid bytových domů



- komplexní regenerace panelových a zděných staveb na „klíč“ s odpovědností jednoho dodavatele
- výroba a montáž plastových a hliníkových oken a dveří
- zajištění financování i vyřízení dotací, např. IROP
- energetika budov
- inženýrská činnost
- statika a diagnostika staveb
- projekce staveb
- výroba a montáž přistavěných železobetonových lodžii

www.stavoprojekta.cz

Kounicova 67, 602 00 Brno

Tel.: 538 711 711



Asanace vašich prostor

Provádíme veškeré služby v oblasti:

- dezinfekce, dezinfekce, deratizace, ochrany dřeva, ochrany proti nežádoucímu ptactvu a likvidace holubího trusu.

Poskytujeme nonstop služby.

Působíme po celé ČR.

jakub.pospichal@email.cz

+420 721 132 313

www.asapo.cz

Jakub Pospíchal, Dobrouťov 110, 588 13 Polná

IČO: 02536901



Realitní kanceláře PAMEX

Žďár nad Sázavou, Strojírenská 2426/46

Zajišťujeme:

- správu nemovitostí včetně vedení účetnictví
- rozšířenou správu nemovitostí včetně vedení účetnictví
- instalaci poměrových měřičů tepla a vody
- výměnu radiátorů včetně instalace poměr. měřičů tepla
- havarijní službu – voda, topení, tel. 566 617 285
- opravy a výměny rozvodů vody, topení, kanalizace a zařizovacích předmětů pro domy a byty

tel. 566 620 641

775 778 801

email: pamex@pamex.cz

www.pamex.cz

**Jsme NEZÁVISLÁ
pojišťovací makléřská
společnost, která jedná
vždy ve Vašem zájmu.**

**VYBÍRÁME pro Vás to
nejlepší z pojistného trhu.**



- Poradenská činnost ve všech odvětvích pojištění
- Ocenění majetku pro účely pojištění
- Komplexní správa pojistných smluv
- Likvidace pojistných událostí
- **Prověření vozidel CEBIA**

**Kontakty: mobil 777 091 599
telefon: 566 629 199
e-mail: petrast@petrast.cz**

**Náměstí Republiky 383/44
591 01 Žďár nad Sázavou**



Petrast, a.s.

www.petrast.cz