

Stavební bytové družstvo Rožnov

Výroční zpráva za rok 2024



Ing. Dušan Štajer
předseda představenstva



Miloslav Plesník
člen představenstva

PROJEDNÁNO A SCHVÁLENO PŘEDSTAVENSTVEM DNE 29. dubna 2025

Část I Základní údaje

Obchodní jméno:	Stavební bytové družstvo Rožnov
Sídlo:	Rožnov pod Radhoštěm, Čs. armády 1686
IČO:	00 05 37 32
Právní forma:	Družstvo
Statutární orgán:	Představenstvo v počtu 7 členů
Spisová značka:	DrXXII 39 vedená u Krajského soudu v Ostravě

Představenstvo

Ing. Dušan Štajer	Vítězná 1746, Rožnov p. R.	Předseda
Ing. Antonín Pešek	5. května 1546, Rožnov p. R.	Místopředseda
Miloslav Plesník	5. května 1524, Rožnov p. R.	Člen
Mgr. Josef Mareš	5. května 1525, Rožnov p. R.	Člen
Ing. Alena Vašků	Kulturní 1765, Rožnov p. R.	Člen
RNDr. Jaromíra Voštová	Svazarmovská 1693, Rožnov p. R.	Člen
		Člen

Kontrolní komise

Ing. Zdeněk Štibinger	Kulturní 1736, Rožnov p. R.	Předseda
Ing. Dana Fiurášková	Kulturní 1767, Rožnov p. R.	Místopředseda
Mgr. Milena Kohoutová	Moravská 1442, Rožnov p. R.	Člen

Vedení SBD Rožnov

Jméno	Funkce
Lenka Žambochová	Vedoucí správního oddělení
Ing. Marie Furchová	Vedoucí technického oddělení

Zaměstnanci družstva

1.	Žambochová Lenka (SO)	7.	Ing. Petra Žambochová od. 1.10. 2024
2.	Zemanová Hana	8.	Ing. Furchová Marie (TO)
3.	Králová Angela	9.	Ing. Švandová Eliška
4.	Měrková Eliška	10.	Petřek Radovan
5.	Stavinohová Danuše	11.	Švihel Radomír
6.	Jakoubková Šárka	12.	Mizera Ctibor

Úřední hodiny SBD Rožnov

pondělí	8.30 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin
středa	8.30 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin

Pokladna SBD Rožnov

pondělí	8.00 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin
středa	8.00 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin

Webové stránky: www.sbdroznov.cz

Část II Zpráva o činnosti v roce 2024 a do 31. 3. 2025

- 1) Rok 2024 byl z hlediska hospodaření a celého průběhu ovlivněn po delší době příznivě nízkou inflací 2,4 % a stabilní cenou energií. To znamenalo, že nebylo nutné v průběhu roku měnit ceny služeb. Došlo, ale také k řadě problémů, které bylo třeba operativně řešit s ohledem na změnu legislativy vlády ČR nebo směrnic EK, tato opatření bylo nutno promítnout do řady dokumentů a uvést do praxe, jako např. problematiku AML nebo novela zákoníku práce. Novela stavebního zákona se nepovedla a skončila odvoláním ministra pro místní rozvoj.
- 2) SBD provádí k datu 31.3.2025 správu na základě smlouvy s SVJ zapsanými v rejstříku. Z toho je 22 SVJ, kde SBD již nemá žádné byty, dále 33 SVJ, kde jsou ještě byty ve vlastnictví družstva, a dále má SBD 31 bytů v 7 SVJ, kde smlouvu o správě mají uzavřenu s jiným subjektem. Ostatních domů, které by měly být v budoucnu zapsány do rejstříku SVJ (mají čtyři a více bytových jednotek), máme ve správě celkem 1357 bytů v 56 domech. Stále trvá problém, že se těžko hledají kandidáti na členy výborů.

3)

Popisky řádků	Počet z Adresa	Součet z Počet bytů D	Součet z Počet bytů V
BD	51	539	818
SVJ	22	0	480
SVJ+Z	33	124	870
SVJ-C	7	31	0
Celkový součet	113	694	2168

Část III Ekonomické záležitosti

Výsledek hospodaření za celé družstvo za rok 2024 je kladný a činí 2.338 tis. Kč. Do rozpočtu roku 2024 byl plánován zisk ve výši 244 tis Kč. Roční účetní závěrka včetně přílohy, jak je předepsáno zákonem, je přílohou této výroční zprávy. Přestože nemáme zákonnou povinnost mít závěrku ověřenou auditorem, je přiložena i zpráva auditora o prověrce roční účetní závěrky.

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku:

Hospodářský výsledek za SBD Rožnov	2.337.986,04 Kč
Z toho	
Hospodářský výsledek středisek BH	419.799,80 Kč
Hospodářský výsledek středisek OH	1.918.186,24 Kč

Hospodářský výsledek – zisk, středisek bytového hospodářství ve výši 419.799,80 Kč bude rozdělen samosprávám (přidělen do dlouhodobé zálohy na opravy a investice domu), které pronajímají střešní plochy telefonním společnostem. Hospodářský výsledek středisek ostatního hospodářství ve výši 1.918.186,24 Kč bude po schválení účetní závěrky za rok 2024 SD a dle rozhodnutí představenstva a v souladu s usnesením SD zaúčtován do zajišťovacího fondu družstva.

Rozpočet roku 2024 a jeho plnění

Rozpočet pro rok 2024 byl schválen ve výroční zprávě za rok 2023 shromážděním delegátů dne 5.6.2024 s tím, že představenstvo bylo pověřeno provedením případné změny v průběhu roku 2024.

Ostatní hospodářství

- 1) Běžné náklady byly čerpány v souladu s rozpočtem. K překročení stanoveného limitu došlo u ostatního nepřímého materiálu nakoupením nových pneu na firemní vozy a u drobného hmotného majetku pořízením zbývajících nových výpočetních technik a také byl překročen rozpočet u položky oprav, kde se musel akutně řešit havarijní stav střechy na budově domovního vybavení.
- 2) Byla vytvořena opravná položka na pohledávky z nájmu, u nichž je dlouhodobá prognóza inkasa, ve výši 43.416,20 Kč.
- 3) Tržby z prodeje služeb tzn. tržby z poplatků na správu, pokladny, tržby za převod družstevního podílu a převod do osobního vlastnictví, tržby z oprav pro cizí byly plněny na 115,8 %. Smluvní pokuty a

penále za pozdní úhrady nájemného byly zaplacený ve výši 345 tis. Kč, tj. plnění 172,7 %. Ostatní provozní výnosy byly plněny na 113,9 % a tvoří je prohlídky a drobné práce na výtazích. Bankovní úroky byly plněny na 258,8 %.

Bytové hospodářství

- 1) Střediska bytového hospodářství mají vyrovnaný hospodářský výsledek v souvislosti se zálohovým nájemným. Hospodářská střediska, která pronajímají střešní plochy telefonním společnostem a mají tržby za pronájem, které tvoří jejich hospodářský výsledek. Ten jim bude po zdanění srážkovou daní 15 % převeden na účet 475 – dlouhodobá záloha na opravy a investice po schválení roční účetní závěrky Shromážděním delegátů. Celkový přehled o výši nákladů bytového hospodářství je uveden v samostatné tabulce „Přehled tvorby a stavu dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmů“. V tabulce jsou uvedeny informace o tvorbě na m², roční tvorba, přehled nákladů za rok 2024, zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a investice k 31. 12. 2024. V posledním sloupci tabulky je uveden stav nájemného k 31. 12. 2024. Částky se znaménkem mínus jsou dluhy, bez znaménka jsou přeplatky. Údaje v uvedené tabulce se týkají středisek bytového hospodářství ve správě SBD.
- 2) Dluhy na nájemném k 31. 12. 2024 jsou ve výši 571 tis. Kč. Proti minulému roku došlo ke snížení dluhů na nájemném o 263 tis. Kč. Na účtu závazků jsou přeplatky na nájemném ve výši 2.520 tis. Kč (loni 1.908 tis. Kč). Dluhy na nájemném si hradí každý uživatel bytu, nejsou kryty z žádných fondů. Dlužné nájemné je vymáháno udělováním výstrah s možností následného vyloučení, žalobami, exekucemi, úhradou z přeplateků z vyúčtování služeb, dohodami o splátkách apod. Dluhy nad 10 tis. Kč jsou vymáhány právní cestou. Penále za pozdní úhrady nájemného se vypočítává i z částečných plateb a rovněž z neuhrazených nedoplateků z vyúčtování služeb.
- 3) Celkové náklady u bytového hospodářství dosáhly 3.315 tis. Kč a výnosy 3.735 tis. Kč, v porovnání s rokem 2023 jsou náklady nižší o 674 tis. Kč.
- 4) Vyřazení převedených bytů z majetku družstva účtujeme rozvahově, to znamená, že jsme neúčtovali prostřednictvím účtové třídy 5 a 6. Bylo vyřazeno 60 bytů v hodnotě 17.259 tis. Kč.
- 5) Na opravy, údržbu, technické zhodnocení bytového fondu bylo vynaloženo 20.640 tis. Kč. V roce 2023 to bylo 18.227 tis. Kč. Technické zhodnocení bylo proúčtováno ve výši 1.800 tis. Kč. V roce 2023 to bylo 2.683 tis. Kč.
- 6) V roce 2024 jsme nepožívali nové úvěry na opravu a technické zhodnocení. Zůstatek nesplacených úvěrů ke konci roku je ve výši 548 tis. Kč a jsou to 3 úvěry pro 3 domy.
- 7) Zůstatek nesplacených anuit činí 2.114 tis. Kč, ke konci roku 2023 činil 2.583 tis. Kč. Úhrn všech úvěrů je ve výši 2.662 tis. Kč. Úvěry jsou poskytovány financující Československou obchodní bankou (včetně anuit).
- 8) Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice dosáhla výše 15.509 tis. Kč, když průměrná tvorba činí 20,56 Kč/m², v roce 2023 tvorba činila 25.142 tis. Kč. Zůstatek fondu bytového hospodářství k 31. 12. 2024 činí 121.217 tis. Kč, ke konci roku 2023 činil 127.011 tis. Kč to je o 5.794 tis. Kč méně jak loni.
- 9) Zůstatek finančních prostředků na účtech k 31. 12. 2024 je ve výši 168.479 tis. Kč, ke konci roku 2023 činil 177.515 tis. Kč.

Komentář k návrhu rozpočtu na rok 2025

Návrh rozpočtu vychází ze skutečností roku 2024 a propočtu předpokládaných výnosů a nákladů. Do rozpočtu 2025 byla promítnutá inflace za rok 2024, tak i úpravy odměn statutárních orgánů, na základě směrnice o odměňování členů orgánů, schválené na SD konaném v roce 2020. Hospodářský výsledek ostatního hospodářství je plánován se ziskem a v souladu s usnesením SD o prodeji TKR bude zaúčtován do zajišťovacího fondu. Hospodaření středisek bytového hospodářství plánujeme jako vyrovnané v souvislosti se zálohovým nájemným, mimo hospodářská střediska, která mají tržby za pronájem střešních ploch a tato střediska nejsou předmětem rozpočtu. Souhrnná tabulka v tis. Kč plnění rozpočtu roku 2023 s návrhem rozpočtu na rok 2024 je uvedena v tabulkové části na straně 14.

Přehled počtu dlužníků s dluhem nad 10 tis. Kč k 31. 03. 2025 a vývoj dlužného nájemného

Dlužníci nad 10 000 Kč k 31.1. roku násl.			Vývoj dlužného nájemného v Kč		
Rok	Počet	Celková výše dluhu		dlužné nájemné	% z předpisu
2018	8	186 293	2018	678 322	0,83%
2019	6	221 660	2019	573 970	0,73%
2020	6	240 431	2020	511 070	0,65%
2021	9	347 314	2021	683 458	0,87%
2022	36	858 632	2022	1 822 107	1,68%
2023	10	362 925	2023	824 155	0,71%
2024	9	282 479	2024	571 072	0,51%

Přehled zůstatků úvěrů na bytovou výstavbu (anuit) k 31. 12. 2024 v Kč

Středisko o Integri	Středisko o účetní	Adresa	Zůstatek 31.12.2024	Splatnost
185	1850	Kulturní 1763,1764	589 961,72	30.06.2032
186	1860	Kulturní 1765,1766	611 743,82	30.06.2032
187	1870	Kulturní 1767,1768	686 522,07	30.06.2032
188	1880	Kulturní 1769	225 638,32	30.06.2032
4		CELKEM	2 113 865,93	

Zůstatky úvěrů k 31. 12. 2024 na modernizaci a technické zhodnocení bytových domů jsou součástí přílohy k roční účetní závěrce v další části zprávy.

Přehled tvorby a stavu dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI) a stav nájmů

Tvorba a stav dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmu v roce 2024								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2024		
124	1240	Rožnov 1348	18	26,75	356 136	11 598	1 799 994	-3 490
130	1300	Rožnov 1355	36	15,00	532 812	42 107	2 646 340	9 646
133	1330	Rožnov 1442	85	35,00	1 214 154	59 648	4 390 683	-21 617
137	1370	Rožnov 1525-6	48	21,50	751 104	15 340	1 758 249	109 622
146	1460	Rožnov 1556	32	15,00	424 224	95 943	3 547 905	57 552
149	1490	Rožnov 1577	40	20,00	574 226	4 787	2 714 491	63 368
155	1550	Rožnov 1657	40	30,00	705 929	113 790	2 264 932	108 460
159	1590	Rožnov 1692	32	28,98	786 876	27 386	4 540 815	65 780
160	1600	Rožnov 1693	40	16,00	437 856	262 903	2 344 768	27 838
164	1640	Rožnov 1704	40	35,00	949 060	14 034	3 430 861	87 502
170	1700	Rožnov 1731	40	20,00	551 902	101 311	3 892 187	29 895
171	1710	Rožnov 1732	40	20,50	560 151	16 894	2 478 813	75 582
173	1730	Rožnov 1734	40	10,00	275 712	6 956	2 769 395	4 416
174	1740	Rožnov 1736-7	48	15,00	512 640	178 725	1 059 581	74 915
175	1750	Rožnov 1738-9	48	30,00	1 024 992	39 027	4 978 432	104 360
176	1760	Rožnov 1740-1	48	20,00	704 100	92 328	4 142 746	12 374

Tvorb a stav dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmu v roce 2024								
177	1770	Rožnov 1742-3	48	21,00	771 144	35 079	5 524 046	99 669
178	1780	Rožnov 1744-5	48	25,00	941 376	144 151	4 738 815	29 334
179	1790	Rožnov 1746-7	48	25,00	905 028	106 664	6 806 454	62 976
190	1801	Rožnov 1748	24	30,00	564 864	78 020	128 721	34 371
191	1802	Rožnov 1749-50	47	25,00	762 524	109 787	2 135 952	45 314
192	1811	Rožnov 1751-2	24	30,00	452 208	73 494	3 439 953	20 749
193	1812	Rožnov 1753-4	24	25,00	471 456	60 134	5 055 903	20 880
194	1813	Rožnov 1755-6	24	25,00	471 072	88 882	2 339 994	21 962
182	1820	Rožnov 1757-8	48	30,00	941 376	225 080	5 711 381	60 294
183	1830	Rožnov 1759-60	48	22,00	825 480	311 881	4 729 736	149 344
184	1840	Rožnov 1761-2	48	15,00	563 520	97 306	3 854 203	35 195
185	1850	Rožnov 1763-4	48	30,00	912 384	180 099	6 327 815	70 031
186	1860	Rožnov 1765-6	48	19,00	608 064	87 318	4 382 367	118 105
187	1870	Rožnov 1767-8	48	35,00	1 064 448	127 380	4 256 387	87 169
196	1960	Rožnov 1645-6	24	26,00	466 416	7 878	2 273 786	9 354
197	1970	Rožnov 1647-9	36	30,00	807 408	214 117	3 145 496	11 757
201	2011	Zubří 804	4	20,00	56 640	0	144 333	0
206	2060	Zubří 1047	32	15,00	439 152	4 954	1 877 545	49 374
304	3040	Horní Bečva 600	4	16,00	63 996	1 768	568 781	3 562
306	3060	Hutisko 617	4	25,00	81 018	5 952	515 483	2 907
307	3070	Střítež 227	4	24,60	81 600	3 540	559 677	-256
308	3080	Tylovice 1970	4	29,00	97 872	2 409	586 412	-4 624
309	3090	Tylovice 2002	1				16 298	0
310	3101	Tylovice 2020	4	16,00	59 088	2 409	294 833	3 170
320	3102	Tylovice 2021	4	12,50	46 368	3 338	389 631	-8 944
311	3111	Veselá 123	4	8,00	26 016		681 282	-1783
321	3112	Veselá 124	4	10,09	32 832		310 884	177
312	3120	Vigantice 198	6	12,01	49 536	13 642	-1 258 272	-2 455
313	3130	Vigantice 200	6	17,60	66 480	13 156	195 640	-31 472
314	3140	Vigantice 221	6	25,00	114 936	16 711	199 421	-1 445
316	3160	Zašová 563-5	24	23,00	272 754	91 667	605 582	97 070
401	4010	Domovní vybavení	20			1 158	116 039	0
602	6020	Rožnov 1049	4	5,50	19 488	2409	184 008	-514
702	7020	Dolní Bečva 543	4	19,45	66 768		185 643	1 679
703	7030	Dolní Bečva 544	4	8,85	40 464		171 204	650
705	7050	Hutisko 616	4	28,00	99 168		615 969	557
718	7180	Zubří 956	4	11,18	48 000	2409	367 801	60
720	7200	Zubří 1067	4	12,01	40 800	4309	332 882	3 508

Část IV Organizační a členské záležitosti

Členská základna ke konci roku:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Počet členů celkem	2283	2189	2055	1773	1538	1368	1234	1134	1008	935	868
Počet bytů ve správě družstva	2891	2914	2914	2914	2904	2904	2907	2890	2887	2939	2923
Z toho: ve vlastnictví družstva	1527	1470	1391	1311	1242	1136	1048	954	833	766	706
Nebydlící, člen. vlastníci, náj. gar.	756	719	664	462	296	232	186	180	175	169	162

- 1) Ze stavu v posledním řádku **162** členů je 21 nebydlících členů a 141 členů vlastníků, kteří mají u družstva složen pouze základní členský vklad. Družstvo nevede pořadník, a proto byli osloveni nebydlící členové s nabídkou ukončení členství v SBD. Průběžně oslovujeme členy vlastníky ve společenství vlastníků s nabídkou ukončení členství v družstvu, které je pro ně v současné době bezvýznamné a nemá žádný vliv na správu domu a na činnost společenství vlastníků.
- 2) Na družstvo bylo během roku doručeno celkem 12 oznámení o převodech družstevního podílu, které představenstvo vzalo na vědomí a dále bylo projednáno a schváleno 7 žádostí o schválení podnájmu bytu,
- 3) Dále představenstvo projednalo 97 běžných členských záležitostí, týkajících se dědictví, dohod o zrušení společného nájmu bytu pro dobu po rozvodu manželství a změn vlastníka bytu apod. Projednalo a schválilo 6 dohod o zániku členství v SBD.
- 4) V průběhu roku byly v představenstvu projednány a schváleny běžné členské záležitosti, stížnosti na chování spolubydlících, aj. Během roku 2024 představenstvo schválilo 6 smluv o nájmu bytu 3PV/16/1709; 3P/25/1353, 1P/18/1709, 3P/39/1754, 3PM/14/1703 a 1P/26/1767.

Část V Technické záležitosti

Hlavní úkoly 2024 – plnění

V roce 2024 družstvo pokračovalo v převádění bytů do vlastnictví dle požadavků družstevníků. Bylo uzavřeno celkem 60 smluv o převodu bytu do vlastnictví. Všechny byly zapsány do katastru nemovitostí. Část pozemku pod domem č.p. 1738-39 byla zapsána do katastru nemovitostí.

V roce 2024 byla provedena výměna u všech bytových vodoměrů, jejichž platnost skončila. Jednalo se o 27 domů (953 bytů) s dálkovým odečtem. Celkový počet domů s portálovým odečtem stoupl na 62. V roce 2025 končí platnost vodoměrů u 16 domů ve správě SBD, tj. 514 bytů. Předsedové samospráv a SVJ budou informováni. Montáž provádí pracovníci SBD Rožnov, stejně tak i odečty v pololetí a ke konci roku. Rovněž i odečty radiových ITN provádí pracovníci SBD dálkově bez vstupu do bytu.

Údržba bytového fondu

Ve spolupráci se zástupci domovních samospráv byly prováděny na základě výběrových řízení práce na odstranění vad panelové výstavby. V roce 2024 byly realizovány stavební úpravy na domě č.p.1577 – částečné zateplení suterénu, byl zateplen celý dům č.p. 221 ve Viganticích, oprava vstupů domů 1736-1737, 1759-1760 a další drobnější opravy v domech jako je malování, oprava domácích telefonů, kanalizace a jiné. Bylo podáno celkem 9 žádostí na stavební povolení pro domy, kde schází většinou zateplení jižního průčelí s balkóny, někde i větší části domů a taky na výtahy, které se již začaly realizovat. Dům č.p. 1769 byl kompletně revitalizován. Operativně zajišťujeme odstranění vad nahlášených samosprávami.

Vlastní údržba

- 1) Drobnou údržbu bytového fondu zajišťoval v roce 2024 jeden pracovník. V případech potřeby dvou pracovníků byl zapojen další pracovník z technického oddělení. Údržba byla zaměřena mimo

odstraňování havarijních stavů na výměnu vodoměrů, počátkem roku byly provedeny odečty rozdělovačů topných nákladů v jednotlivých bytech vytápěných centrálním vytápěním. Operativně byly prováděny práce drobné údržby bytového fondu jak ve společných částech domů, tak v jednotlivých bytech.

- 2) Dodavatelsky byly zajištěny služby na úseku požární ochrany, revizí a oprav elektro, revizí a oprav plynoinstalace, revize hromosvodů, kotelen a výtahů.
- 3) Dále byly provedeny dodavatelsky drobné opravy v domech:
 - dodání a montáž kamerového systému v domě 1736
 - výměna stoupaček studené a teplé vody včetně ležatého rozvodu v domě 1693
 - malování schodiště a nátěr soklu v domě 1647
 - výměna systému domovního telefonu v domech 1442 a 1757
 - výměna domovního telefonu a montáž přístupového systému v domech 1693 a 1744-45
 - malování schodiště a nátěr soklu v domě Hutisko 617

Výtahy Na většině výtahových zařízení provádí odborný servis firma VÝTAHY-ŠPANIHEL dále OTIS, a.s. Ostrava, SCHINDLER CZ, a.s. Ostrava a VÝTAHY Pavel KORYČANSKÝ. Doposud byly provedeny modernizace v domech č. p. 1348, 1355, 1442 osobní, 1525-26, 1556, 1577, 1692, 1693, 1704, 1731, 1732, 1734, 1736-37, 1738-9, 1740-41, 1742-43, 1744-45, 1746-47, 1748, 1749-1750, 1757-58, 1759-60, 1761-1762, 1765-1766, 1767-68, Zubří 1047. V tomto výčtu nejsou uvedeny domy SVJ, které si modernizované výtahy spravují samy.

Stavební úpravy v bytech

V období roku 2024 bylo zaevidováno 29 povolení ke stavebním úpravám v bytech.

Pojištění

- 1) Majetek SBD Rožnov byl v roce 2024 pojištěn pojistnou smlouvou u pojišťovny Allianz. pod číslem C555048817. Je to živelní pojištění a pojištění odpovědnosti vztahující se na soubor budov a staveb, které jsou ve vlastnictví (spoluvlastnictví) SBD a dále i na nemovitosti SVJ, u kterých je pověřeno SBD správou na základě uzavřené smlouvy. Celkový počet pojištěných bytů a garáží pro rok 2024 byl 2746. Celkové pojistné činilo 737 tis. Kč Pojištění se nevztahuje na movitý majetek pojištěného, který není veden v účetní evidenci pojištěného (např. zařízení domácností), pozemky, porosty a pozemní komunikace.
- 2) V roce 2024 bylo likvidováno 13 pojistných událostí. Částečná likvidace požáru střechy a dvou podkrovních bytů v č.p. 198, Vigantice v červnu 2018, kde úhrada od pojišťovny v roce 2018 ve výši 2,266 mil. Kč nepokrývá odhadované náklady, které činí včetně obnovy dvou bytů 4,629 mil. Kč.
- 3) Pro rok 2025 je sjednáno pojištění u pojišťovny Allianz v celkové výši 737 723 Kč

Spotřeba tepla pro vytápění v roce 2024

Vyúčtování záloh za služby za rok 2024 je zpracováno v programu INTEGRI verze G5.

Zásady SBD Rožnov pro vyúčtování nákladů na teplo, teplou a studenou vodu vycházejí z vyhlášky MMR č.269/2015 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům a zákona č 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojeným s užíváním bytů, ve znění zákona č.104/2015 Sb.

V souladu s vyhláškou MMR č.269/2015 Sb. je u domů ve správě SBD stanovena základní složka nákladů na 50 % a spotřební složka nákladů na 50 %. Základní složka nákladů na tepelnou energii na vytápění se ro zúčtovává podle započitatelné podlahové plochy bytů. Hranice přepočtu větších odchylek od průměrných nákladů domu na m2 je upravena na rozsah -30 % +100 %.

U SVJ je základní složka nákladů ve výši 40-50 %, zbývající část tvoří spotřební složka tak, jak má každé SVJ odsouhlaseno. Limitní hranice od průměrných nákladů domu je rovněž upravena na rozsah -30 % +100 %. Domy, které nejsou vybaveny indikátory topných nákladů, mají náklady na vytápění vypočteny dle podlahové plochy bytu již v uvedeném vyúčtování.

U vodného a stočného došlo oproti roku 2022 k navýšení o cca 14 %.

Měrná spotřeba tepelné energie na vytápění v GJ/m² udává množství tepla spotřebovaného za rok na 1 m² započitatelné podlahové plochy. Průměrná měrná spotřeba tepelné energie na vytápění bytů v družstevních domech v Rožnově, kde je dodavatelem tepla Energoaqua a.s. klesla z 0,22 GJ/m² v roce 2023 na 0,21 GJ/m² v roce 2024.

Od 1.12.2019 je DPH tepla 10 % a od 1.4.2020 i u vody.

Vývoj cen vč. DPH	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Tépl o KČ/GJ	kalk.	Skutečnosti											
Rožnov	1036	875,84	1155,00	1600,42	833,8	583	630,06	594,55	587,65	587,65	665,85	677,35	676,20
Zubří	808	953,97	957,41	1488	624,8	517,9	519,8	501,56	503,74	573,81	627,48	712,70	651,55
Zašová	798	896,63	919,85	1379,1	598,69	400,36	491,51	465,09					
Spotřeba tepla GJ	domů	Skutečnosti v členění platném ke konci posledního roku											
Rožnov (domy SBD)		12626	13914	15245	18911	17156	16622,8	17254,6	18804	18 257	16 609	14 426	18 793
Rožnov (domy SVJ)		13677	13122	13905	18113	15522	15136,9	15453,1	16994,4	16 256	14 894	13 203	17 552
Zubří		536	545	591	715	630	624,07	630	694	658	632	481	691
Zašová		663	914	876	1175	1036	884,77	1047,7	1565,7	1 546	1 500	1 365	1 560
CELKEM		27502	28495	30617	38914	34344	33268	34385	38058	36717	33635	29475	38596
Denostupně (20°C) v TS		2422	3488	2784	4074	3748	3652	3609	3911	3694	3607	3338	3964
Studená voda KČ/m3													
Rožnov, Zubří, Agro	114,69	111,328	104,83	91,08	87,23	85,68	84,87	80,73	79,47	79,47	77,17	75,67	74,29

VS	dům	Zap.plocha	2018 GJ	GJ/m2	2019 GJ	GJ/m2	2020 GJ	GJ/m2	2021 GJ	GJ/m2	2022 GJ	GJ/m2	2023 GJ	GJ/m2	2024 GJ	GJ/m2	Změna
(8) Dolní Paseky III (Prisečná I)	1525-6	2 150,13	673	0,31	671	0,31	658	0,31	773	0,36	615,00	0,29	505,53	0,24	496,27	0,23	-1,8%
	1731	1 910,56	413	0,22	388	0,20	395	0,21	461	0,24	376,00	0,20	340,00	0,18	347,07	0,18	2,1%
	1732	1 910,56	382	0,20	381	0,20	400	0,21	471	0,25	367,00	0,19	340,00	0,18	334,01	0,17	-1,8%
	1734	1 910,56	366	0,19	338	0,18	344	0,18	393	0,21	317,00	0,17	302,00	0,16	291,89	0,15	-3,3%
	1736-7	2 438,80	445	0,18	422	0,17	450	0,18	499	0,20	410,00	0,17	355,00	0,15	336,02	0,14	-5,3%
	1738-9	2 438,80	519	0,21	505	0,21	514	0,21	609	0,25	514,00	0,21	469,00	0,19	444,44	0,18	-5,2%
	1556	1 820,80	369	0,20	358	0,20	383	0,21	427	0,23	327,00	0,18	316,00	0,17	332,88	0,18	5,3%
	1740-1	2 438,72	615	0,25	597	0,24	635	0,26	722	0,30	617,00	0,25	551,00	0,23	557,00	0,23	1,1%
	celkem	17 018,93	3 782	0,22	3 660	0,22	3 779	0,22	4 355	0,26	3 543	0,21	3 179	0,19	3 139,58	0,18	-0,09
	1742-3	2 711,36	597	0,22	572	0,21	606	0,22	696	0,26	554,00	0,20	526,00	0,19	511,52	0,19	-2,8%
(15) Prisečná II	1744-5	2 714,72	707	0,26	714	0,26	743	0,27	813	0,30	657,00	0,24	572,00	0,21	506,86	0,19	-11,4%
	1746-7	2 714,72	556	0,20	534	0,20	568	0,21	645	0,24	503,00	0,19	471,00	0,17	454,71	0,17	-3,5%
	1748	1 357,36	277	0,20	269	0,20	282	0,21	335	0,25	263,00	0,19	228,00	0,17	228,03	0,17	0,0%
	1749-50	2 147,68	467	0,22	445	0,21	465	0,22	538	0,25	432,00	0,20	383,00	0,18	361,95	0,17	-5,5%
	1751-2	1 358,48	343	0,25	337	0,25	350	0,26	404	0,30	330,00	0,24	310,00	0,23	309,63	0,23	-0,1%
	1753-4	1 359,60	311	0,23	303	0,22	321	0,24	375	0,28	313,00	0,23	277,00	0,20	267,38	0,20	-3,5%
	1755-6	1 358,48	293	0,22	278	0,20	286	0,21	335	0,25	263,00	0,19	230,00	0,17	218,31	0,16	-5,1%
	1757-8	2 714,72	497	0,18	486	0,18	526	0,19	609	0,22	497,00	0,18	468,00	0,17	455,59	0,17	-2,7%
	1759-60	2 714,72	522	0,19	512	0,19	556	0,20	626	0,23	519,00	0,19	487,00	0,18	479,94	0,18	-1,4%
	1761-2	2 711,36	505	0,19	494	0,18	523	0,19	597	0,22	492,00	0,18	457,00	0,17	430,62	0,16	-5,8%
(15) Prisečná II	1763-4	2 241,60	460	0,21	431	0,19	424	0,19	508	0,23	405,00	0,18	357,00	0,16	351,30	0,16	-1,6%
	1765-6	2 241,60	456	0,20	434	0,19	439	0,20	512	0,23	426,00	0,19	400,00	0,18	390,07	0,17	-2,5%
	1767-8	2 241,60	531	0,24	540	0,24	504	0,22	570	0,25	440,00	0,20	431,00	0,19	398,09	0,18	-7,6%
	celkem	30 588,00	6521	3,01	6349	0,21	6593	0,22	7563	0,25	6 352	0,20	5597	0,18	5364,00	0,18	-4,2%

VS	dům	Zap.plocha	2018 GJ	GJ/m2	2019 GJ	GJ/m2	2020 GJ	GJ/m2	2021 GJ	GJ/m2	2022 GJ	GJ/m2	2023 GJ	GJ/m2	2024 GJ	GJ/m2	Změna
Koryčanské Paseky (5)	1442	2 643,77	1179	0,45	1162	0,44	1106	0,42	1148	0,43	866,00	0,33	749,00	0,28	748,52	0,28	-0,1%
	1577	1 894,86	443	0,23	408	0,22	411	0,22	489	0,26	409,00	0,22	388,00	0,20	409,09	0,22	5,4%
	1657	1 893,71	418	0,22	366	0,19	370	0,20	434	0,23	354,00	0,19	327,47	0,17	326,33	0,17	-0,3%
	1692	1 919,65	413	0,22	379	0,20	422	0,22	481	0,25	404,00	0,21	374,00	0,19	351,03	0,18	-6,1%
	1693	1 893,39	641	0,34	614	0,32	608	0,32	692	0,37	559,00	0,30	526,00	0,28	519,82	0,27	-1,2%
Jižní Město (4)	celkem	10 245,38	3 094	0,30	2 929	0,29	2 917	0,28	3 244	0,32	2 592	0,25	2 364	0,23	2 354,79	0,23	-0,4%
	1643-4	1 274,16	311	0,24	303	0,24	299	0,23	356	0,28	277,00	0,22	232,00	0,18	235,25	0,18	1,4%
	1645-6	1 274,16	306	0,24	303	0,24	315	0,25	367	0,29	288,00	0,23	274,00	0,22	261,77	0,21	-4,5%
	1647-9	1 911,24	444	0,23	416	0,22	447	0,23	534	0,28	422,00	0,22	409,00	0,21	368,19	0,19	-10,0%
	1704	1 893,71	407	0,21	392	0,21	396	0,21	470	0,25	371,00	0,20	323,00	0,17	328,06	0,17	1,6%
	celkem	6 353,27	1 468	0,23	1 414	0,22	1 457	0,23	1 727	0,27	1 358	0,21	1 238	0,19	1 193,27	0,19	-3,6%
1. Máj II a III (2)	1348	905,15	220	0,24	213	0,24	252	0,28	284,5	0,31	236,04	0,26	208,43	0,23	191,00	0,21	-8,4%
	1355	1 865,16	474	0,25	442	0,24	440	0,24	524	0,28	423,00	0,23	381,00	0,20	383,69	0,21	0,7%
	celkem	2 770,31	694	0,25	655	0,24	692	0,25	808,5	0,29	659,0	0,24	589,4	0,21	574,69	0,21	-2,5%
	Rožnov (37)	celkem	66 976	0,23	15 007	0,22	15 438	0,23	17 697	0,26	15 560	0,23	12 967	0,19	12 626	0,19	-2,6%
VS	dům	Zap.plocha	2018 GJ	GJ/m2	2019 GJ	GJ/m2	2020 GJ	GJ/m2	2021 GJ	GJ/m2	2022 GJ	GJ/m2	2023 GJ	GJ/m2	2024 GJ	GJ/m2	Změna
Zubří(2)	804	214,52	95	0,44	94	0,44	103	0,48	108	0,50	94,00	0,44	91,00	0,42	94,00	0,44	3,3%
	1047	1 892,75	535	0,28	530	0,28	527	0,28	607	0,32	497,00	0,26	454,00	0,24	442,00	0,23	-2,6%
	celkem	2 107,27	630	0,30	624	0,30	630	0,30	715	0,34	591	0,28	545	0,26	536	0,25	-1,7%
Zašová(2)	563-570	3 399,04	1048	0,31	885	0,26	1036	0,30	1175	0,35	875,72	0,26	913,78	0,27	663,10	0,20	-27,4%

Zašová(2)	563-570	3 399,04	1048	0,31	885	0,26	1036	0,30	1175	0,35	875,72	0,26	913,78	0,27	663,10	0,20	-27,4%
VS	dům	Zap.plocha	2018 GJ	GJ/m2	2019 GJ	GJ/m2	2020 GJ	GJ/m2	2021 GJ	GJ/m2	2022 GJ	GJ/m2	2023 GJ	GJ/m2	2024 GJ	GJ/m2	Změna
SV (37)	1162	1 172,19	397	0,22	406	0,23	437	0,25	499	0,28	411,00	0,23	395,00	0,22	389,83	0,22	-1,3%
	1166	913,77	281	0,31	290	0,32	297	0,33	334,5	0,37	268,50	0,29	231,50	0,25	222,74	0,24	-3,8%
	1243-4	1 957,76	626	0,32	611	0,31	621	0,32	728	0,37	590,00	0,30	510,00	0,26	482,64	0,25	-5,4%
	1277	366,12	161	0,44	158	0,43	164	0,45	187	0,51	153,68	0,42	112,44	0,31	114,36	0,31	1,7%
	1278	366,12	135	0,37	123	0,34	131	0,36	147,3	0,40	124,79	0,34	115,00	0,31	98,14	0,27	-14,7%
	1350	1 865,16	504	0,27	487	0,26	496	0,27	578	0,31	480,00	0,26	444,00	0,24	440,81	0,24	-0,7%
	1353	1 854,23	438	0,24	426	0,23	448	0,24	504,7	0,27	442,40	0,24	452,80	0,24	307,20	0,17	-32,2%
	1354	1 865,16	519	0,28	515	0,28	551	0,30	673	0,36	310,79	0,17	381,00	0,20	479,00	0,26	25,7%
	1356	1 898,69	429	0,23	403	0,21	418	0,22	500	0,26	397,00	0,21	381,00	0,20	371,55	0,20	-2,5%
	1357	1 869,49	441	0,24	428	0,23	487	0,26	538	0,29	440,00	0,24	420,00	0,22	427,81	0,23	1,9%
	1538-9	1 217,65	415	0,34	399	0,33	435	0,36	509	0,42	423,00	0,35	319,00	0,26	372,53	0,31	16,8%
	1521	1 690,51	637	0,38	618	0,37	638	0,38	675	0,40	420,00	0,25	376,00	0,22	372,53	0,22	-0,9%
	1524	1 696,99	634	0,37	630	0,37	632	0,37	750	0,44	572,00	0,34	378,00	0,22	359,82	0,21	-4,8%
	1541-2	1 202,86	469	0,39	447	0,37	470	0,39	528	0,44	423,00	0,35	395,00	0,33	408,10	0,34	3,3%
	1557	907,61	100	0,11	72	0,08	71	0,08	106,74	0,12	79,35	0,09	69,66	0,08	74,30	0,08	6,7%
	1559	907,61	352	0,39	347	0,38	356	0,39	391	0,43	206,80	0,23	136,00	0,15	133,67	0,15	-1,7%
	1654	1 948,32	654	0,34	594	0,30	602	0,31	726	0,37	478,00	0,25	560,00	0,29	534,70	0,27	-4,5%
	1702	1 919,79	378	0,20	363	0,19	396	0,21	445	0,23	358,00	0,19	314,00	0,16	283,34	0,15	-9,8%
	1703	1 893,71	315	0,17	318	0,17	315	0,17	358	0,19	274,00	0,14	280,00	0,15	285,68	0,15	2,0%
	1705	950,67	216	0,23	211	0,22	223	0,23	266	0,28	215,00	0,23	198,00	0,21	192,81	0,20	-2,6%
	1709	938,27	300	0,32	268	0,29	227	0,24	222	0,24	186,00	0,20	157,00	0,17	142,34	0,15	-9,3%
	1733	1 910,56	412	0,22	397	0,21	392	0,21	442	0,23	335,00	0,18	280,00	0,15	275,53	0,14	-1,6%
	1167-8	1 828,18	481	0,26	491	0,27	476	0,26	562	0,31	454,00	0,25	404,00	0,22	398,59	0,22	-1,3%
	1169-70	1 827,52	520	0,28	530	0,29	573	0,31	612	0,33	497,00	0,27	475,00	0,26	454,28	0,25	-4,4%
	1171-2	1 826,76	480	0,26	478	0,26	500	0,27	567	0,31	425,00	0,23	380,00	0,21	347,82	0,19	-8,5%
	1173-4	1 827,52	464	0,25	462	0,25	471	0,26	550	0,30	459,00	0,25	410,00	0,22	394,64	0,22	-3,7%
	1241-2	1 957,18	498	0,25	488	0,25	494	0,25	586	0,30	480,00	0,25	455,00	0,23	434,86	0,22	-4,4%
	1245-6	1 975,66	482	0,24	497	0,25	512	0,26	592	0,30	487,00	0,25	461,00	0,23	475,12	0,24	3,1%
	1319-20	712,68	309	0,43	298	0,42	313	0,44	341	0,48	285,00	0,40	277,00	0,39	271,14	0,38	-2,1%
	1340-3	3 632,42	810	0,22	805	0,22	860	0,24	965	0,27	779,00	0,21	731,00	0,20	713,79	0,20	-2,4%
	1344-7	3 658,08	784	0,21	794	0,22	831	0,23	889	0,24	698,00	0,19	629,00	0,17	620,45	0,17	-1,4%
	1528-9	1 203,26	352	0,29	355	0,30	381	0,32	434	0,36	337,00	0,28	307,00	0,26	293,94	0,24	-4,3%
	1530-1	1 203,26	520	0,43	471	0,39	359	0,30	401	0,33	308,20	0,26	305,90	0,25	344,15	0,29	12,5%
	1543-4	1 203,26	457	0,38	437	0,36	432	0,36	510	0,42	424,00	0,35	342,00	0,28	281,82	0,23	-17,6%
	1547-8	1 199,21	339	0,28	337	0,28	369	0,31	414	0,35	208,40	0,17	314,16	0,26	278,66	0,23	-11,3%
	1687-8	1 227,43	307	0,25	329	0,27	301	0,25	262	0,21	211,00	0,17	201,00	0,16	168,37	0,14	-16,2%
	1694-5	1 061,66	252	0,24	253	0,24	278	0,26	320	0,30	264,00	0,25	226,00	0,21	233,44	0,22	3,3%
	1540	602,73	248	0,41	232	0,38	243	0,40	295	0,49	247,00	0,41	225,00	0,37	221,01	0,37	-1,8%
	1545-6	1 217,65	320	0,26	317	0,26	334	0,27	373	0,31	307,00	0,25	295,22	0,24	306,41	0,25	3,8%
	1769	1 120,80	269	0,24	254	0,23	269	0,24	303	0,27	258,00	0,23	248,00	0,22	189,49	0,17	-23,6%
	1735	1 903,97											298,00	0,16	307,75	0,16	3,3%
	1659	950,67	203	0,21	191	0,20	214	0,23	243	0,26	187,00	0,20	178,00	0,19	171,55	0,18	-3,6%
	1165	1 088,44											222,74				
	celkem	65 141,58	16 908	0,260	16 530	0,254	17 017	0,261	19 327	0,297	14 904	0,23	14 068	0,22	13 677	0,21	-2,8%
Celkem ve správě		72 482,20	17 237	0,24	16 516	0,23	17 104	0,24	19 587	0,27	19 587	0,27	14 426	0,20	13 825	0,19	-4,2%

Schválené úhrady za úkony platné od 1.7.2025

Úhrady za úkony družstva platí členové nebo nečlenové družstva, z jejichž podnětu družstvo zajišťuje administrativní, technické a jiné úkony, směřující k realizaci jejich záměru.

Druh služby , úkonu, porušení povinností,	Nové ceny 2025	
	Cena bez DPH	s DPH 21%
základní členský vklad – nepodléhá DPH!!!	500	500
zápisné	706	854
sepsání nájemní smlouvy při převodu družstevního podílu na cizí osobu	9 178	11 105
sepsání nájemní smlouvy při převodu družstevního podílu na manžela nebo na příímého příbuzného	1 678	2 032
sepsání nájemní smlouvy při výměně bytu	4 477	5 417
dohoda bývalých manželů o zániku společných práv a členství	560	677
za udělení souhlasu k podnájmu bytu	4 813	5 825
opakovaný souhlas k již schválenému souhlasu k podnájmu bytu (stejný podnájem)	224	271
dodatečný souhlas k podnájmu bytu, který nebyl řádně dopředu schválen	7 276	8 803
nezbytně nutné náklady u převodu bytu do osobního vlastnictví	6 715	8 125
zaevidování nového vlastníka bytu	615	744
vydání opisu nájemní smlouvy	280	339
zhotovení kopie nebo opisu z členského spisu starších 1 rok	449	543
vystavení přehledu o úhradě nájmu	55	68
zhotovení kopie stanov	168	204
vydání potvrzení o pojištění bytu v rámcové smlouvě	168	204
souhlas s provedení drobných stavebních úprav	560	677
povolení přestavby bytového jádra a stavebních úprav v bytě	1 456	1 761
povolení zasklení balkónu a lodžii	1 456	1 761
vyhledání a vydání kopií technické dokumentace bytu nebo domu z archivu	561	679
vypracování vyúčtování topné sezóny pro cizí SVJ dle dodaných podkladů za bj.	224	271
úhrada za odečet bytového vodoměru	8	9
úhrada za odečet ITN	11	14
úhrada za zpracování mimořádného vyúčtování na více osob	560	677
vratná záloha původního uživatele při vyúčtování na více osob	3 500	3 500
hodinová sazba za zpětné či nestandardní úkony pro samosprávu	469	569
výpočet anuity a úvěru pro mimořádnou splátku při převodu bytu do vlastnictví	560	677
minimální částka za nestandardní úkon	224	271
hodinová zúčtovací sazba pro údržbu	437	528
úhrada za úkon na pokladně SBD	33	42
úhrada za úkon na pokladně od vlastníků v SVJ	45	54
úhrada při změně výše nájmu na vlastní žádost	68	83
* úhrada za porušení povinnosti zpřístupnit byt	560	677
* úhrada při změně doručovací adresy na vlastní žádost	55	68
* úhrada sepsání dohody o splátkách dluhu právníkem družstva	952	1 152
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - elektronická	55	68
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - obyčejná pošta	78	95
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - doporučená pošta	135	163
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - upomínka od právníka družstva	1 120	1 355
* úhrada za zasílání vyúčtování záloh doporučenou poštou	119	137
* v případě neprovedení úhrady se zahrnuje do salda pohledávek a vstupuje do ročního vyúčtování záloh		
Profesionální předseda SVJ (cena za bytovou jednotku)	219	266
Změna zápisu veřejného rejstříku SVJ	567	686
Administrace datové schránky SVJ (cena za 1 měsíc)	131	159
Hodinová sazba pro údržbu u externích zákazníků	614	743
Poplatek na správu (pro členy nájemce je poplatek bez DPH)	252	306

Třída	Syntetika	Účet název	ROZP_2024	SKUT_2024	Sku-Plan	ROZP_2025
5	501	Spotřeba materiálu	-932565	-1 826 308	893 743	-1 202 300
	502	Spotřeba energie	-285000	-261 838	-23 162	-277 362
	511	Opravy a udržování	-15000	-623 425	608 425	-525 000
	512	Cestovné	-8 000	-290	-7 710	-10 000
	513	Náklady na reprezentaci	-10 000	-4 676	-5 324	-12 000
	518	Ostatní služby	-1 171 274	-1 146 333	-24 941	-1 308 700
	521	Mzdové náklady	-5 965 800	-5 771 601	-194 199	-6 105 800
	523	Odměny členům orgánů	-1 923 150	-2 450 650	527 500	-2 536 500
	524	Zákonné sociální a zdravotní pojištění	-2 555 298	-2 743 865	188 567	-2 878 920
	527	Zákonné sociální náklady	-157 000	-138 474	-18 526	-157 000
	528	Ostatní sociální náklady	-113 000	-100 000	-13 000	-113 000
	532	Daň z nemovitostí	-30 190	-44 724	14 534	-50 000
	538	Ostatní daně a poplatky	-238 500	-199 863	-38 637	-263 500
	542	Prodaný materiál		-9 492	9 492	
	544	Smluvní pokuty a úroky z prodlení		-859	859	
	548	Ostatní provozní náklady	-192 437	-278 628	86 191	-233 879
	551	Odpisy	-459 912	-516 914	57 002	-567 828
	554	Tvorba a zúčtování ostatních rezerv	1 778 635	-780 533	2 559 168	2 559 168
	559	Tvorba a zúčtování opravných položek v provozní činnosti	104 454	61 038	43 416	43 416
	568	Ostatní finanční náklady	-116 000	-126 244	10 244	-128 500
	591	Daň z příjmu - splatná	0	-291 270	291 270	0
5 Celkem			-12290037	-17 254 949	4 964 912	-13 767 705
6	602	Tržby za vlastní výrobky	9 109 730	10 547 208	1 437 478	10 195 405
	641	Prodej majetku	335 479	311 144	-24 335	0
	642	Tržby z prodeje materiálu	0	9 492	9 492	0
	644	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	200 000	345 383	145 383	220 000
	648	Ostatní provozní výnosy	65 000	74 063	9 063	65 000
	662	Úroky	2 474 005	6 402 407	3 928 402	3 216 295
	699	Převod vnitro	350 000	1 483 439	1 133 439	350 000
6 Celkem			12 534 214	19 173 136	6 638 922	14 046 700
Celkový součet			244 177	1 918 187	1 674 010	278 995

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
o prověrce účetní závěrky
Stavební bytové družstvo Rožnov
za účetní období od 01.01.2024-31.12.2024

Příjemce zprávy: členové družstva, Shromáždění delegátů,
Obchodní jméno účetní jednotky: Stavební bytové družstvo Rožnov
se sídlem: Čs. Armády 1686, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm
Identifikační číslo: 000 53 732

Provedla jsem prověrku přiložené účetní závěrky družstva Stavební bytové družstvo Rožnov, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2024, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán účetní jednotky je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Mou odpovědností je vyjádřit závěr o této účetní závěrce. Její prověrku jsem provedla v souladu s mezinárodním standardem pro prověrky ISRE 2400 (revidované znění), *Prověrky historických účetních závěrek*. V souladu s tímto standardem jsem povinna vyjádřit se k tomu, zda jsme nezjistili nějaké skutečnosti svědčící o tom, že účetní závěrka jako celek není ve všech významných (materiálních) ohledech sestavena v souladu s českými účetními předpisy. Dále jsem v souladu s tímto standardem povinna dodržovat příslušné etické požadavky.

Prověrka účetní závěrky provedená v souladu s ISRE 2400 (revidované znění) je zakázkou poskytující omezenou jistotu. V jejím rámci auditor provádí především dotazování členů vedení a dalších pracovníků účetní jednotky a analytické postupy a vyhodnocuje shromážděné důkazní informace.

Postupy prováděné v rámci prověrky mají podstatně menší rozsah než postupy při auditu prováděném v souladu s mezinárodními standardy pro audit (ISA). K účetní závěrce tudíž nevydávám výrok auditora.



Závěr

Na základě mé prověrky jsem nezjistila žádné skutečnosti svědčící o tom, že tato účetní závěrka ve všech významných (materiálních) ohledech nepodává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo Rožnov k 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Valašské Meziříčí dne 27.03.2025

Ing. Libuše Nováková,
auditor číslo oprávnění 1396 KAČR
Mostní 98, 757 01 Valašské Meziříčí

Přílohy: Rozvaha v plném rozsahu k 31.12.2024
Výkaz zisku a ztrát v plném rozsahu k 31.12.2024
Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu za rok 2024



ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

IČ
00053732

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo Rožnov

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší li se od bydliště

Číslo armády 1686

756 61 Rožnov pod Radhoštěm

Označ a	A K T I V A b	řad c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+78)	001	435.727	-11.831	423.896	460.045
A	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	216.022	-11.788	204.234	219.329
B I	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	1.381	-1.307	74	112
B I.1	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B I.2	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	1.381	-1.307	74	112
B I.2.1	Software	007	1.381	-1.307	74	112
B I.2.2	Ostatní ocenitelná práva	008				
B I.3	Goodwill	009				
B I.4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B I.5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12+13)	011				
B I.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B I.5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B II	Dlouhodobý hmotný majetek 15+18+19+20+24)	014	214.641	-10.481	204.160	219.217
B II.1	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	198.811	-6.384	192.427	208.273
B II.1.1	Pozemky	016	2.123		2.123	2.251
B II.1.2	Stavby	017	196.688	-6.384	190.304	206.022
B II.2	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	5.236	-4.097	1.139	423
B II.3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B II.4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21+22+23)	020				
B II.4.1	Pěstelské celky trvalých porostů	021				
B II.4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B II.4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B II.5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25+26)	024	10.594		10.594	10.521
B II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	10.594		10.594	10.521

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

Označ. a	A K T I V A b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027				
B III.1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B III.2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B III.3	Podíly - podstatný vliv	030				
B III.4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B III.5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B III.6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B III.7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35+36)	034				
B III.7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B III.7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva (ř. 38+46+72+75)	037	219.622	-43	219.579	240.605
C.1.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	122		122	235
C.1.1.	Materiál	039	122		122	235
C.1.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.1.3.	Výrobky a zboží (ř. 42+43)	041				
C.1.3.1.	Výrobky	042				
C.1.3.2.	Zboží	043				
C.1.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.1.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C. II	Pohledávky (ř. 47+57+68)	046	50.858	-43	50.815	62.723
C. II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	559		559	1.146
C. II.1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C. II.1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C. II.1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C. II.1.4	Odložená daňová pohledávka	051				
C. II.1.5	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	559		559	1.146
C. II.1.5.1	Pohledávky za společníky	053				
C. II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C. II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	055				
C. II.1.5.5	Jiné pohledávky	056	559		559	1.146
C. II.2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	50.299	-43	50.256	61.577
C. II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	35.966	-43	35.923	44.837
C. II.2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C. II.2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C. II.2.4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	14.333		14.333	16.740
C. II.2.4.1	Pohledávky za společníky	062				
C. II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C. II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064				
C. II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	14.207		14.207	16.359
C. II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	21		21	21
C. II.2.4.6	Jiné pohledávky	067	105		105	360

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚŘKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

Označ a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C II 3.	Časové rozlišení aktiv (ř. 69+70+71)	068				
C II 3.1	Náklady příštích období	069				
C II 3.2	Komplexní náklady příštích období	070				
C II 3.3	Příjmy příštích období	071				
C III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 73+74)	072				
C III.1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C III.2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C IV.	Peněžní prostředky (ř. 76+77)	075	168.642		168.642	177.647
C IV.1	Peněžní prostředky v pokladně	076	163		163	132
C IV.2	Peněžní prostředky na účtech	077	168.479		168.479	177.515
D	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	83		83	111
D 1.	Náklady příštích období	079	83		83	110
D 2	Komplexní náklady příštích období	080				
D 3	Příjmy příštích období	081				1

**OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY**
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

Označ a	P A S I V A b	řá d c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 83+105+110+147)	082	423.896	460.045
A	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	208.521	221.724
A I	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	434	468
A I.1	Základní kapitál	085	434	468
A I.2	Vlastní podíly (-)	086		
A I.3	Změny základního kapitálu	087		
A II	Řízení a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	189.842	204.954
A II.1	Řízení	089		
A II.2	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	189.842	204.954
A II.2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	189.842	204.954
A II.2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
A II.2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
A II.2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
A II.2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A III	Fondy ze zisku (ř. 97+98)	096	15.907	13.354
A III.1	Ostatní rezervní fond	097	3.909	3.909
A III.2	Statutární a ostatní fondy	098	11.998	9.445
A IV	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 100+101)	099		
A IV.1	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100		
A IV.2	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A V	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01-(+84+88+96+99+105+110+147)	102	2.338	2.948
A VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B + C	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	200.845	226.059
B	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	2.559	1.779
B.1	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.2	Rezerva na daň z příjmů	107		
B.3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
B.4	Ostatní rezervy	109	2.559	1.779
C	Závazky (ř. 111+126+144)	110	198.286	224.280
C I	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	125.559	132.668
C I.1	Vydané dluhopisy (ř. 113+114)	112		
C I.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	113		
C I.1.2	Ostatní dluhopisy	114		
C I.2	Závazky k úvěrovým institucím	115	2.557	3.728
C I.3	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	123.002	128.940
C I.4	Závazky z obchodních vztahů	117		
C I.5	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C I.6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
C I.7	Závazky - podstatný vliv	120		
C I.8	Odložený daňový závazek	121		

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

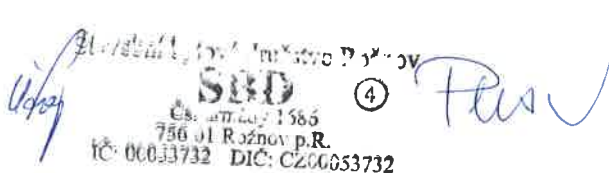
Označ a	P A S I V A b	řá d c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
C 1 9	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122		
C 1 9 1	Závazky ke společníkům	123		
C 1 9 2	Dohadné účty pasivní	124		
C 1 9 3	Jiné závazky	125		
C II	Krátkodobé závazky (ř. 127 až 136)	126	72.727	91.612
C II 1	Vydané dluhopisy (ř. 128+129)	127		
C II 1 1	Vyměnitelné dluhopisy	128		
C II 1 2	Ostatní dluhopisy	129		
C II 2	Závazky k úvěrovým institucím	130	105	
C II 3	Krátkodobé přijaté zálohy	131	56.921	75.838
C II 4	Závazky z obchodních vztahů	132	3.575	2.165
C II 5	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
C II 6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
C II 7	Závazky - podstatný vliv	135		
C II 8	Závazky ostatní (ř. 137 až 143)	136	12.126	13.609
C II 8 1	Závazky ke společníkům	137	1	
C II 8 2	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C II 8 3	Závazky k zaměstnancům	139	607	742
C II 8 4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	306	290
C II 8 5	Stát - daňové závazky a dotace	141	285	2.033
C II 8 6	Dohadné účty pasivní	142	10.609	10.537
C II 8 7	Jiné závazky	143	318	7
C III	Časové rozlišení pasiv (ř. 145+146)	144		
C III 1	Výdaje příštích období	145		
C III 2	Výnosy příštích období	146		
D	Časové rozlišení pasiv (ř. 148+149)	147	14.530	12.262
D 1	Výdaje příštích období	148	14.530	12.262
D 2	Výnosy příštích období	149		

Sestaveno dne: 25.03.2025

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory

Podpisový záznam:



SBD

 IČ: 00033732 DIČ: CZ00053732

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
 Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
 auditor opr. č. 1396

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

IČ
00053732

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo Rožnov

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší li se od bydliště

Čs. armády 1686

756 61 Rožnov pod Radhoštěm

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I	Tržby z prodeje výrobku a služeb	1	10.992	9.430
II	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	5.350	5.289
A.1	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A.2	Spotřeba materiálu a energie	5	2.163	1.686
A.3	Služby	6	3.187	3.603
B	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C	Aktivace (-)	8		
D	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	11.226	9.815
D.1	Mzdové náklady	10	8.244	7.227
D.2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	2.982	2.588
D.2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	2.744	2.353
D.2.2	Ostatní náklady	13	238	235
E	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	456	358
E.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	517	352
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvale	16	517	352
E.1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasně	17		
E.2	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3	Úpravy hodnot pohledávek	19	-61	6
III	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	4.030	4.468
III.1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	311	47
III.2	Tržby z prodaného materiálu	22	9	
III.3	Jiné provozní výnosy	23	3.710	4.421
F	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	1.612	868
F.1	Zustatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2	Prodávý materiál	26	9	
F.3	Daně a poplatky	27	244	175
F.4	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	781	305
F.5	Jiné provozní náklady	29	578	388
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-14)		-3.622	-2.432

OVÉŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVERKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32+33)	31		
IV.1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV.2	Ostatní výnosy z podílů	33		
Gi	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36+37)	35		
V.1	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.2	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40+41)	39	6.402	5.774
VI.1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	6.402	5.774
I	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	25	29
J.1	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	25	29
VII	Ostatní finanční výnosy	46		
K	Ostatní finanční náklady	47	126	113
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	6.251	5.632
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	2.629	3.200
L	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50	291	252
L.1	Daň z příjmů splatná	51	291	252
L.2	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	2.338	2.948
M	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	2.338	2.948
*	Čistý obrát za účetní období	56	10.992	

Sestaveno dne: 25.03.2025

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: Správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory

Podpisový záznam:

Obecní úřad obce Ráječsko
SBD ④
 Čs. armády 1585
 756 01 Rožnov p.R.
 IČ: 00053732 DIČ: CZ0053732

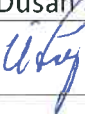
**OVĚŘENO AUDITOREM
 FORMOU PROVĚRKY**
 Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
 auditor opr.č. 1396

Příloha v roční účetní závěrce za rok 2024

zpracovaná podle Vyhlášky MF ČR č. 500/2002 Sb.

Stavební bytové družstvo Rožnov

Čs. armády 1686
Rožnov pod Radhoštěm

Sestavil	Schválil	Statutární orgán	
Lenka Žambochová	Ing. Dušan Štajer	Ing. Dušan Štajer	Miloslav Plesník
			

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

1 Obecné údaje

1.1 Popis účetní jednotky - údaje ke dni roční účetní závěrky

obchodní firma	Stavební bytové družstvo Rožnov
sídlo	Čs. armády 1686, Rožnov pod Radhoštěm, 756 61
IČO	00053732
právní forma	družstvo
den zápisu	28. 12. 1959
Spisová značka	DrXXII 39 vedená u Krajského soudu v Ostravě
předmět podnikání	• správa bytového fondu •
základní kapitál	434 tis. Kč, zapsaný v OR 50 tis. Kč
počet členů družstva	868
podíly na základním kapitálu	členové nájemci 706 čl. = 353,0 tis. Kč členové vlastníci 141 čl. = 70,5 tis. Kč nebydlící členové 21 čl. = 10,5 tis. Kč
podíly v jiných	Podíly v jiných účetních jednotkách nejsou.
organizační struktura	Organizační strukturu tvoří střediska bytového hospodářství – jednotlivé bytové domy a středisko ostatního hospodářství pod názvem : 9010. Středisko správy je vnitřně členěno na oddělení : organizační a technické.
	Dále uváděné částky v tabulkách jsou v tisícikorunách.
	Rozvahový den je 31.12.2024.

1.2 Informace o použitých účetních metodách a obecných účetních zásadách

Účetnictví účetní jednotky se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o účetnictví a Českých účetních standardů. V účetním období nebyly provedeny změny způsobu oceňování, postupů účtování. Při oceňování majetku a závazků a při účtování o výsledku hospodaření bere účetní jednotka za základ veškeré náklady a výnosy, které se vztahují k účetnímu období bez ohledu na datum jejich placení, rizika ztráty a znehodnocení, které se týkají majetku a závazků a jsou účetní jednotce známy ke dni sestavení účetní závěrky. Účetní závěrka byla sestavena v souladu se splněním předpokladů neomezeného trvání účetní jednotky.

1.3 Způsoby ocenění

1.3.1 Zásoby

Účetní jednotka účtuje o pořízení materiálu dle varianty A - při jejich pořízení je účtuje na sklad.

O pořízení režijního materiálu a materiálu na opravy, které je použito při pořízení ihned pro opravy, účtuje dle varianty B.

1.3.2 Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek

Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek nakoupený je oceňován pořizovací cenou.

1.3.3 Způsob stanovení opravných položek

Není důvod pro účtování opravných položek k pohledávkám z běžného obchodního styku. Pro pohledávky z titulu nezaplaceného nájemného byla provedena právním zástupcem inventarizace pohledávek vymáhaných soudně s cílem jejich posouzení z hlediska dobytnosti. Na rizikové pohledávky byla vytvořena opravná položka.

1.4 Způsob sestavování odpisového plánu pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody pro sestavení účetních odpisů

Účetní jednotka se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Odpisový plán účetní jednotky je sestavován v souladu se souborem vnitropodnikových směrnic, směrnice č. 2. U nově pořizovaného odpisovaného dlouhodobého majetku jsou účetní odpisy stanovovány rovnoměrně, při zohlednění doby upotřebitelnosti, podle následující tabulky :

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 4396

Odpisová skupina	Doba odpisování v letech	Roční odpisová sazba v %
1	3	28,60
2	5	22,25
3	10	8,70
4	20	5,20
5	30	3,40

Nehmotný dlouhodobý majetek odepisovaný se účetně odepisuje po dobu 36 měsíců. Nehmotný dlouhodobý majetek – software – IS INTEGRI G5 se účetně odepisuje 8 let.

2 Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

Zde jsou uvedeny další významné položky pro hodnocení finanční, majetkové, důchodové pozice družstva a pro analýzu výkazů. Tyto informace nevyplývají přímo ani nepřímo z rozvahy a výkazu zisků a ztrát.

2.1 Doplnující informace k účetním výkazům:

2.1.1 Komentář k neobvyklým hodnotám v účetních výkazech

Na ř. 56 rozvahy jsou v aktivech také evidovány jako dlouhodobé pohledávky předpisy celkových splátek na úhrady dlouhodobých úvěrů (čerpaných družstvem na velké opravy a technická zhodnocení bytových domů) v celkové částce 559 tis. Kč. Splatnost těchto pohledávek se kryje se splatností úvěrů uvedených v tab. 2.4.

2.1.2 Souhrn pohledávek a závazků

Pohledávky k 31. 12. 2024 jsou evidovány ve výši 50 815 tis. Kč. Pohledávky s dobou splatnosti delší jak 5 let jsou také vykázány na ř. 56 aktiv (viz bod 2.1.1).

Závazky k 31. 12. 2024 jsou evidovány ve výši 198 286 tis. Kč. Závazky s dobou splatnosti delší jak 5 let jsou také uvedeny v tab. 2.4.

2.1.3 Plnění osobám statutárních a kontrolních orgánů

	2024	2023	2022	2021
Odměny členů orgánů	2451	1 923	1 107	971
Odměny statutárního orgánu	1962	1 540	874	745
Odměny kontrolního orgánu	489	383	233	226

2.2 Rezervy:

V letošním roce 2024 jsme utvořili rezervy na mzdy a nevyčerpanou řádnou dovolenou ve výši 2 559 tisíc korun.

2.3 Hmotný majetek pořizovaný formou finančního pronájmu:

Družstvo nepořizuje majetek formou finančního pronájmu.

**OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY**
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

2.4 Rozpis úvěrů

Druh úvěru / úvěrující banka	Dům ČP	Datum poskytnutí	Měs. a rok splacení	Zůstatek k 31.12.24
Na výstavbu bytových domů/ČSOB - anuita		1977	2024- 2032	2 114
Na technická zhodnocení a opravy/ČSOB				548
Zateplení obvodového pláště budovy.	1243 - 4	15.8.2008	11. 2027	238
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžii a schodiště a výměnu sklepních oken.	1657	3.6.2010	4.2025	105
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžii a schodiště domu a zasklení lodžii.	563-5	6.1.2011	3.2026	205
Úvěry celkem				2 662

2.4.1 Rozpis hmotného majetku, který je zatížen zástavním právem, či věcným břemenem

Veškerá zástavní práva vyplývají z úvěrů poskytnutých ČSOB, a.s.

NÁZEV MAJETKU	Forma zajištění
Na výstavbu bytových domů (BD) - anuita	Zřízeno zástavní právo ČSOB ke všem BD
Na technická zhodnocení a opravy Budovy č.p. 1243-44, 1657, 563-565,	Blanko směnky + ručení na základě prohlášení ručitelů - vlastníků jednotek financovaných nemovitostí

2.5 Průměrný přepočtený počet zaměstnanců

Během účetního období Stavební bytové družstvo evidovalo průměrný přepočet zaměstnanců v počtu 11 osob.

2.6 Následné události

Mezi datem účetní závěrky a datem schválení účetní závěrky 25.3.2025 nedošlo k žádným událostem, které by měly vliv na aktiva a pasiva družstva, nebo vliv na další trvání účetní jednotky.

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396