



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdsczh.cz, <http://www.sbdsczh.cz>

MATERIÁLY PRO DELEGÁTY **shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva SCHZ** **konaného dne 22. května 2025**

zaslané delegátům s pozvánkou

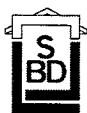
Informace určené delegátům obsahují interní údaje družstva určené pouze pro vnitřní potřebu, se kterými je nutné zacházet v souladu s čl.57 odst.1 stanov družstva.

Seznam obsažených materiálů :

1. Jednací řád SD/2025
2. Kontrola plnění usnesení SD/2024
3. Přehled hospodaření, základních ekonomických údajů a řádná účetní závěrka za rok 2024
4. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2024
5. Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2025
6. Návrh usnesení ze SD/2025

**Materiály byly k předložení shromáždění delegátů schváleny představenstvem
na jeho jednání konaném dne 8.4.2025**

Delegační list pro delegáty bude předán přímo na shromáždění delegátů u prezence.



Stavební bytové družstvo SCHZ

1

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, <http://www.sbdschz.cz>

JEDNACÍ ŘÁD

shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva SCHZ
konaného dne 22. května 2025

Shromáždění delegátů (dále jen SD) Stavebního bytového družstva SCHZ (dále jen SBD) dnešního dne schvaluje tento jednací řád, kterým se bude řídit jeho dnešní jednání :

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Tento řád vymezuje způsob jednání shromáždění delegátů, hlasování, organizování diskuze, práci komise shromáždění.

Čl. 2

Účastníci jednání

- 1/ Shromáždění delegátů mají právo zúčastnit se s hlasem rozhodujícím delegáti, příp. jejich náhradníci, zvolení na členských schůzích samospráv, pokud delegáty zastupují.
- 2/ Shromáždění delegátů se dále účastní s hlasem poradním (bez práva hlasovat) členové představenstva a kontrolní komise, předsedové samospráv (pokud nebyli zvoleni za delegáty), členové vedení družstva.
- 3/ Shromáždění delegátů se jako pořadatelská služba účastní zaměstnanci správy družstva.

Čl. 3

Jednání SD

- 1/ Řízením SD pověřilo představenstvo svého předsedu Ing. M. Lorence (dále jen řídící) a jako náhradníka stanovilo místopředsedkyni D. Djakovovou.
- 2/ Shromáždění delegátů zahajuje předseda představenstva SBD.
- 3/ Program SD navrhuje představenstvo SBD.
- 4/ SD se řídí schváleným programem, jednacím řádem družstva a tímto jednacím řádem shromáždění.
- 5/ Řídící jmenuje zapisovatele a sčítatele hlasů, pokud hlasy nesčítá sám.
- 6/ Po dobu jednání mají všichni účastníci vypnuté mobilní telefony.

Čl. 4

Hlasování

- 1/ SD rozhoduje veřejným hlasováním, nerozhodne-li na návrh delegátů nebo účastníků s hlasem poradním o hlasování tajném.
- 2/ Řídící ohlásí ke každé z předložených zpráv, směrnic atd. diskuzi a podle ní potom dá hlasovat o konečném znění usnesení k danému bodu.
- 3/ SD je způsobilé jednat a usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina zvolených delegátů. K platnosti usnesení se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny přítomných delegátů. Není-li shromáždění usnášeníschopné, nepoužije se s ohledem na počet aktuálně zvolených delegátů ustanovení čl.63 odst.8 stanov družstva.
- 4/ Pro posouzení způsobilosti k usnášeníschopnosti SD je rozhodující stav přítomných delegátů v okamžiku hlasování. Jestliže se zjistí, že v průběhu původně usnášeníschopného shromáždění delegátů již není přítomna potřebná nadpoloviční většina, vyzve komise shromáždění k ukončení schůze.
- 5/ Při rovnosti hlasů není návrh přijat. Řídící může nechat o návrhu opakovaně hlasovat.
- 6/ Pokud není hlasováním návrh přijat nebo zamítnut, může řídící nechat o návrhu opakovaně hlasovat.
- 7/ Hlasovací právo má každý delegát s hlasem rozhodujícím. Každý delegát má jeden hlas, musí hlasovat osobně, zastoupení při hlasování není přípustné s výjimkou náhradníků delegátů zvolených samosprávou, pokud zastupují delegáta z důvodu jeho nepřítomnosti.
- 8/ Hlasuje se zvednutím delegačního listu. Sčítatelem je řídící SD.

Čl. 5

Komise shromáždění

- 1/ Shromáždění delegátů volí komisi shromáždění. Návrhy na členy komise navrhuje shromáždění představenstvo. Komise má funkci mandátovou a návrhovou. Komise rovněž ověřuje zápis shromáždění.
- 2/ Mandátová funkce - komise podává zprávu o počtu zvolených a přítomných delegátů a hostů a osvědčuje schopnost SD se usnášet a pracuje podle pokynů řídícího.
- 3/ Návrhová funkce - komise připravuje návrh usnesení SD, vycházející z obsahu jednání, návrhu delegátů a z diskuzních příspěvků. Konečný návrh usnesení předkládá SD k projednání a ke schválení.
- 4/ Komise stvrdí platnost a úplnost zápisu z jednání SD.

Čl. 6

Diskuze

- 1/ Diskuzi řídí řídící SD.
- 2/ Diskuze se mohou účastnit všichni delegáti s hlasem rozhodujícím, členové představenstva a kontrolní komise, předsedové samospráv (pokud nebyli zvoleni za delegáty) a členové vedení družstva.
- 3/ Přihlášky do diskuze se podávají písemně prostřednictvím pořadatelů s uvedením jména, samosprávy (případně své funkce dle odst.2) a tématu diskuzního příspěvku.
- 4/ Čas vymezený pro jednotlivé diskuzní příspěvky se vymezuje na 3 minuty. Po uplynutí tohoto času vyzve řídící diskutujícího k ukončení příspěvku. Pokud bude delegát požadovat delší čas, uvede to v přihlášce do diskuze s vyjádřením délky prodloužení. O případném prodloužení příspěvku rozhodne řídící SD.
- 5/ Diskuzní příspěvky nezodpovězené na shromáždění delegátů budou projednány v P-SBD a písemně zodpovězeny příslušnému delegátovi nejpozději do 30 dnů.
- 6/ Diskuze končí vyčerpáním přihlášek do diskuze, nebo na návrh řídícího a se souhlasem delegátů, přihlášených do diskuze za předpokladu, že jejich (na SD) písemně předané diskuzní příspěvky budou zařazeny do protokolu ze SD.
- 7/ Delegát s hlasem rozhodujícím může přednést faktickou poznámku – připomínku k předloženým návrhům. Její délka nesmí překročit jednu minutu.

Čl. 7

Doplňky, protinávhrhy

- 1/ Každý delegát s hlasem rozhodujícím má právo přednést k předloženým návrhům doplněk nebo protinávrh.
- 2/ O přednesených doplňcích se hlasuje samostatně v pořadí, v jakém byly navrženy.
- 3/ O přednesených protinávruzích se hlasuje tak, že jako první se hlasuje o původně zpracovaném návrhu a pak o protinávruzích v pořadí, jak byly předneseny.

Čl. 8

Zápis z jednání SD

- 1/ Přílohou originálu zápisu a protokolu SD jsou všechny hlavní zprávy z programu, diskuzní příspěvky (i nepřednesené, písemně předané – čl.6, odst.6 tohoto jednacího řádu), protokoly komise shromáždění a usnesení SD.
- 2/ Zápis z jednání SD musí být vyhotoven do 15 dnů ode dne jednání. Zápis musí být podepsán členy komise shromáždění.

Čl. 9

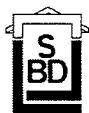
Závěrečná ustanovení

- 1/ Všichni delegáti jsou povinni být přítomni jednání SD až do jeho ukončení. Ve velmi vážných případech je odchod delegáta možný pouze se souhlasem řídícího SD a po oznámení předsedovi komise shromáždění.
- 2/ Organizační otázky vyřizuje řídící jednání, případně pořadatelská služba.
- 3/ Na shromáždění delegátů se nekouří.

Litoměřice 18.3.2025

P-SBD projednalo dne 8.4.2025

SD schválilo dne 22.5.2025



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, <http://www.sbdschz.cz>

2

KONTROLA PLNĚNÍ USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ 2024

Shromáždění delegátů (dále jen SD) konané dne **23. května 2024** přijalo ve svém usnesení v části B odst.1 čtyři úkoly pro představenstvo a v části B odst.2 jeden úkol pro předsedy samospráv, jejichž plnění je následující:

1/ Představenstvu SBD:

Úkol ad a) projednat průběh SD/2024 a případné diskuzní příspěvky na něm nezodpovězené na nejbližším jednání představenstva,

Plnění: Úkol byl splněn. Průběh jednání shromáždění byl projednán na jednání P-SBD 18.6.2024. Na shromáždění nebyly vzneseny žádné dotazy, připomínky ani diskuzní příspěvky. Žádné nezodpovězené dotazy nezůstaly.

Úkol ad b) schválené usnesení SD/2024 zveřejnit na informační desce a na internetových stránkách družstva,

Plnění: Úkol byl splněn, usnesení bylo zveřejněno na informační desce i na internetových stránkách družstva www.sbdschz.cz.

Úkol ad c) realizovat etapy převodů bytů do vlastnictví v letech 2025 a 2030 i mimořádné převody bytů do vlastnictví členů nájemců v souladu s tímto usnesením i s předcházejícími rozhodnutími shromáždění delegátů,

Plnění: Úkol je plněn. Jednotlivé žádosti o převod bytu do vlastnictví byly na základě rozhodnutí představenstva v souladu s rozhodnutími shromáždění delegátů vyřizovány a převody po splnění daných podmínek uskutečněny nebo se realizují, v současné době probíhá etapa převodů bytů do vlastnictví 2025.

Úkol ad d) věnovat zvýšenou pozornost naplňování plánu s cílem co nejehospodárnější správy bytového fondu

Plnění: Úkol byl splněn. Představenstvo v průběhu své činnosti věnuje stálou pozornost naplňování plánu s cílem co nejehospodárnější správy bytového fondu. Podrobnosti jsou uvedeny v materiálech shromáždění.

2/ Předsedům samospráv :

Informovat na první členské schůzi samosprávy následující po SD/2024 o průběhu a výsledcích jednání SD/2024.

Plnění: Na konaných členských schůzích samospráv družstva byla informace podána. Informace lze také dohledat na internetových stránkách družstva, kde je zveřejněno usnesení shromáždění.

projednalo P-SBD 8.4.2025



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, <http://www.sbdschz.cz>

3

Přehled hospodaření, základních ekonomických údajů a řádná účetní závěrka za rok 2024

Komentář k přehledu hospodaření Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2024

Okomentovány jsou nákladové položky, které jsou přečerpány a výnosové položky, které jsou nedočerpány proti plánu a dále jsou okomentovány skupiny účtů, kde plán byl sice stanoven, ale nedošlo k čerpání a další skupiny účtů svým charakterem důležité pro výsledek hospodaření.

Účet 512 – cestovné

Přečerpání plánu způsobila pracovní cesta na školení do Prahy, kdy byla, z důvodu špatného počasí, použita vlaková doprava místo služebního automobilu.

Účet 548 – ostatní provozní náklady

Plán je přečerpán zejména z důvodu výplaty náhrady pojistného plnění SVJ Revoluční 15,16,17 Litoměřice ve výši 65.473,- Kč, kdy výplata náhrady byla schválena na jednání P-SBD dne 14.5.2024. Tento náklad nebyl zahrnut v plánu hospodaření na rok 2024. Dále se na přečerpání podílí vyšší náklady týkající se spoluvlastnického podílu družstva na domě Družstevní 1757 v Litoměřicích, kde družstvo vlastní 1 bytovou jednotku. Plán byl navržen s přihlédnutím ke skutečným nákladům za rok 2022 a k tvorbě dohadné položky těchto nákladů pro rok 2023. Do nákladů 2024 byl zúčtován rozdíl mezi skutečnými náklady za rok 2023 a vytvořenou dohadnou položkou zúčtovanou v roce 2023, kdy toto společenství nám každoročně poskytuje účetní podklady až po naší účetní závěrce (cca červen následujícího roku).

Účet 559 – opravné položky

Zejména z důvodu úhrad na základě pravomocné žaloby a exekuce a předžalobních výzev došlo k 31.12.2024 k rozpouštění vytvořených opravných položek. Plán je z důvodu opatrnosti navrhován jako nákladová položka.

Účet 568 – ostatní finanční náklady

Od 1.7.2024 došlo ke zvýšení poplatku ČSOB a.s. o 1,- Kč za každou zúčtovanou položku, proto byl plán přečerpán.

Účet 591 – daň z příjmů

Plán této skupiny účtů byl stanoven dle propočtu plánovaných nákladů a výnosů se zohledněním daňově neúčinných nákladů či výnosů a dalších položek upravujících základ daně. Jelikož došlo k nižšímu čerpání nákladů (daňově účinných) a k překročení výnosů, je i vypočítaná daň dle skutečnosti vyšší.

Účet 602 04 – poplatek za převody družst. podílů, podnájmy

Plán tohoto účtu se nestanovuje z důvodu snižujícího se počtu členů nájemců. Za rok 2024 byl udělen pouze jeden souhlas s podnájmem bytu.

Účet 602 13 – nájemné – poplatek na správu vlastníci členové

Nedocherpání plánu je způsobeno převodem jednotky na domě E. Krásnohorské 2014 v Litoměřicích vlastníkem členem, kdy na nového vlastníka již nebyl proveden převod členství. Tento stav je kompenzován zvýšením výnosů na účtu 602 14 - poplatek na správu vlastníci nečleni.

Vyšších výnosů bylo dosaženo zejména v případě účtu **602 06 – ostatní tržby**, kdy na těchto výnosech se nejvíce podílejí výnosy týkající se zpracovávání mzdové agendy jednotlivých společenství (dále také jen SVJ) a výnosy za činnosti týkající se obsluhy datových schránek na základě objednání této služby SVJ, dále jsou na tomto účtu zúčtovávány výnosy týkající se poplatků za rozdělená vyúčtování služeb a další jednorázové výnosy na základě požadavků SVJ či členů družstva. Výnos na účtu **644 02 – poplatek a úrok z prodlžení (předpis)** se odvíjí od výše pohledávek a jejich splatnosti a i zde je vykazován vyšší výnos proti plánovanému. V případě účetní skupiny **648 – ostatní provozní výnosy** došlo k úhradě soudního poplatku vynaloženého družstvem v říjnu 2023 a to v celkové výši 4,3 tis. Kč, kdy tyto zpětné úhrady nejsou plánovány a to z toho důvodu, že nelze dopředu odhadnout délku a stav soudních sporů. Nárůstu výnosů bylo dosaženo i v případě účetní skupiny **662 – přijaté úroky**, kdy došlo v květnu 2024 k uzavření termínovaného vkladu u Komerční banky a.s. na dobu 12 měsíců s úrokem 3 % p.a., kdy tato skutečnost již nebyla zahrnuta v plánu 2024.

Úspora v nákladech je patrna u všech ostatních účetních skupin (vyjma výše komentovaných) a dále vyjma účtu 523 01, který byl plně vyčerpan. V případě účetní skupiny **501 – spotřeba materiálu** byly některé náklady zahrnované do této skupiny byly vykázány v nižší výši než byly původně plánované (zejména pak nákup kancelářských potřeb). V případě účetní skupiny **502 – spotřeba energie** bylo při tvorbě plánu promítnuto snížení ceny, zároveň však bylo přihlédnuto ke zvýšení regulované části a poplatků OTE. Pro porovnání náklad za spotřebu elektrické energie za rok 2022 činil 37,2 tis. Kč, za rok 2023 44,9 tis. Kč a za rok 2024 47,8 tis. Kč a v případě plynu činil náklad za rok 2022 27,6 tis. Kč, za rok 2023 40 tis. Kč a za rok 2024 40,1 tis. Kč. Nedocherpání nákladů u účetní skupiny **511 – opravy a udržování** bylo způsobeno zejména úsporou nákladů souvisejících s opravou kuchyňské linky včetně výměny sanitty na ekonomickém

úseku a dále nevyužitím plánovaných rezerv např. na opravy v jednotce ve vlastnictví družstva č.1757/30, služebního automobilu a tiskáren. U účetní skupiny **518 – ostatní služby** se na úspoře podílí zejména nižší náklady vynaložené na poštovné, školení zaměstnanců, právní a ostatní služby. V případě účetní skupiny **521 – mzdové náklady** nebyla dočerpána zejména variabilní část plánu týkající se odměn za zastupování družstva na shromážděních SVJ zaměstnanci na základě udělené plné moci. Ze stejného důvodu není dočerpán plán na analytickém účtu **523 02 – funkcionářské odměny - zástup SSVJ**, kde je zastupování družstva na shromážděních SVJ prováděno funkcionáři družstva. Úspora ve mzdové oblasti souvisí i s úsporou zákonného sociálního pojištění. Úspora v účetní skupině **527 – zákonné sociální náklady** je způsobena čerpáním dávek ošetřování člena rodiny v průběhu roku 2024, kdy za dobu těchto absencí není nárok na stravenkový paušál. U účetní skupiny **538 – ostatní daně a poplatky** je nedočerpání plánu způsobeno nižším počtem podávaných předžalobních výzev a žalob a dále zpětnou úhradou tohoto poplatku žalovanou stranou obratem ještě v roce 2024. V případě účetní skupiny **551 – odpisy DNaHM** nebyla plně využita plánovaná rezerva na nákup nového odepisovaného majetku.

Celkové náklady byly nedočerpány proti plánu o 1,9 %, z důvodu skutečných nižších nákladů proti plánovaným, dále je zde nutné také připomenout rozpouštění opravných položek, kdy v plánu na rok 2024 byla uvedena jejich tvorba z důvodu opatrnosti ve výši 20 tis. Kč. Skutečné výnosy proti celkovému plánu jsou vyšší o 0,9 %.

Hospodářský výsledek správy družstva k 31.12.2024 činí 326.740,44 Kč (k 31.12.2023 činil 962.352,74 Kč). K dosažení tohoto kladného hospodářského výsledku přispělo zejména nedočerpání celkových nákladů, ke kterému přispělo i rozpouštění účetních opravných položek v případě úhrady dluhů a dále i vykázání vyšších výnosů.

Zůstatek vytvořené účetní rezervy ve výši 1.422.552,58 Kč je stále ponechán na následující roky.

Komentář k přehledu základních ekonomických údajů Stavebního bytového družstva SCHZ k 31.12.2024

Komentář je proveden na základě srovnání stavu k 31.12.2023 a 31.12.2024.

Počet bytových a nebytových jednotek celkem vč. spravovaných SVJ

Oproti stavu k 31.12.2023 došlo ke zvýšení počtu spravovaných jednotek o 53 jednotek z důvodu uzavření mandátní smlouvy s níže uvedenými společenstvími (všechny s účinností od 1.1.2024):

- Společenství vlastníků pro dům č.p. 256, ul. Vrchlického, Předměstí, Litoměřice + 33 jednotek
- Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 489/64 Lovosice + 8 jednotek
- Společenství vlastníků jednotek pro dům Tylova 1708/11, Litoměřice + 12 jednotek

Dalšími převody bytů do vlastnictví došlo v průběhu roku 2024 ke snížení počtu jednotek ve vlastnictví družstva a zvýšení ve správě. Celkem bylo v roce 2024 převedeno 5 jednotek.

Počet vzniklých SVJ z bytového fondu družstva

Počet SVJ vzniklých z bytového fondu družstva se ke sledovanému datu nezměnil - zůstává již pouze jedno středisko bytového hospodářství č.p. 2014 v ulici Elišky Krásnohorské v Litoměřicích. V letošním roce 2025 probíhá další etapa převodů bytů, kdy podle posledních známých skutečností dojde na uvedeném středisku ke vzniku společenství.

Počet nových SVJ (cizích) ve správě

Stav uvedený u počtu bytových a nebytových jednotek celkem vč. spravovaných SVJ je promítnut i do tohoto řádku. Počet nových SVJ (cizích) ve správě se oproti stavu k 31.12.2023 zvýšil o tři nově spravovaná společenství (jejich rozpis je uveden výše).

Počet členů celkem

Počet členů se mění na základě uskutečněných převodů jednotek do vlastnictví a dle přijatých výpovědí členství od jednotlivých členů – vlastníků či nebydlících.

Fyzický počet zaměstnanců – správa družstva (hlavní pracovní poměr)

Snížení o jednoho zaměstnance je způsobeno ukončením pracovního poměru na pracovní pozici účetní – bytová evidence v červnu 2024 odchodem do starobního důchodu původního zaměstnance, kdy od 1.11.2023 z důvodu zaučení byl na tuto pracovní pozici přijat nový zaměstnanec.

Vybrané pohledávky po lhůtě splatnosti celkem

V součtu pohledávek došlo ke snížení oproti stavu k 31.12.2023 o 153,1 tis. Kč.

V evidovaných pohledávkách je zahrnut předpis nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu za prosinec 2024 a to pro úplnost a porovnání stavu. Dále zde není zahrnut předpis prodloužení vypočítaný za 2. pololetí 2024, jelikož splatnost tohoto předepsaného prodloužení je vždy stanovena až po doručení upomínky, což je leden 2025.

Na snížení pohledávek týkajících se nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, dále nedoplatek vyúčtování, prodloužení minulých let a upomínek výloh se nejvíce podílí úhrady dluhů dvou dlužníků na základě pravomocné žaloby a exekuce a předžalobních výzev.

Dále, tak jako každý rok, byly provedeny zápočty přeplatek vyúčtování zálohových plateb za zúčtovací období roku 2023 s ostatními pohledávkami a to k datu 31.5.2024 a 30.6.2024. Celková výše zadržené části přeplatek vyúčtování zálohových plateb za zúčtovací období roku 2023 činí 3.501,- Kč (z toho na pohledávky na nájemném a předpisech úhrad za správu společných částí domu včetně záloh na plnění spojená s užíváním bytu 3.221,- Kč a na pohledávky na prodloužení 280,- Kč). Zápočty na prodloužení byly provedeny i s jedním přeplatkem nájemného ve výši 212,- Kč a s jedním přeplatkem zálohy na převod bytu ve výši 498,- Kč.

Na snížení starších pohledávek se podílí zejména platby od exekutorů za vymožená plnění, kdy se u předmětných

dlužníků již předpisy pohledávek nenavyšují (ve většině případů se jedná o uživatele, kteří buď již v domech nebydlí nebo se stali členy společenství), takže již dochází pouze k postupnému splácení evidovaných pohledávek.

V současné době družstvo eviduje rostoucí dluhy zejména za jedním nájemcem, které družstvo neustále dožalovává.

Pohledávky jsou průběžně a soustavně vymáhány dle organizační směrnice družstva se sledováním splatnosti tak, aby nedocházelo k promlčení pohledávek.

V ostatních pohledávkách jsou započteny pohledávky z titulu předepsaných poplatků na činnost samospráv vlastníků za rok 2021 (splatnost do 31.7.2021), za rok 2022 (splatnost 31.7.2022), za rok 2023 (splatnost 31.7.2023) a za rok 2024 (splatnost 31.7.2024) a to včetně neuhrazených poplatků na činnost samosprávy nebydlících za rok 2023 (splatnost 31.7.2023) a za rok 2024 (splatnost 31.7.2024). Neuhrazené poplatky budou započteny s vypořádacím podílem členů, kterým skončilo členství (buď na základě jimi podané výpovědi nebo na základě jejich vyloučení) a to v srpnu 2025, ostatní neuhrazené poplatky budou zahrnuty do výzev k úhradám poplatků na rok 2025, kdy se předpokládá jejich odesílání v červnu letošního roku.

V případech, kdy došlo k úmrtí členů a členství nebylo uvedeno v dědickém řízení - bylo tzv. neproděděno, jsou pohledávky započítány proti základnímu členskému vkladu a zůstatek základního členského vkladu je evidován na závazcích týkajících se vypořádacích podílů, kdy tyto závazky budou následně navrženy P-SBD k odpisu po obecné promlčecí lhůtě 10 let, pokud nedojde k otevření dědického řízení a „prodědění“ členství v družstvu pozůstalými.

Vybrané závazky po lhůtě splatnosti celkem

V závazcích po splatnosti ke sledovanému datu evidujeme dvě neuhrazené dodavatelské faktury v celkové výši 5.300,- Kč, které byly splatné 20.12.2024, úhrada byla provedena ihned v okamžiku zjištění, to je 2.1.2025 a dále dva dobropisy dodavatele v celkové výši 1.124,- Kč, které byly splatné 31.12.2024 a jejich úhrada byla dodavatelem provedena 3.1.2025.

V závazcích, které nelze charakterizovat jako splatné evidujeme:

- na účtu 365 02 celkovou výši 24.872,- Kč – zde evidujeme zůstatky základních členských vkladů členů družstva po jejich úmrtí (po zúčtování případných pohledávek týkajících se zejména poplatků na činnost samospráv vlastníků či samosprávy nebydlících), kdy nedošlo k „prodědění“ členství v družstvu, pokud nedojde k otevření dědického řízení a vypořádání předmětného členství v rámci tohoto dědictví, budou tyto závazky po obecné lhůtě pro možnost vymáhání (10 let) postupně navrženy P-SBD k přeúčtování do mimořádných výnosů správy družstva;
- na účtu 379 03 celkovou výši 359,20 Kč – zde evidujeme zůstatek nevyplaceného dalšího členského vkladu jednoho nebydlícího člena (v prvotní hodnotě 2.900,- Kč), který se započítává s předepsanými poplatky na činnost samosprávy nebydlících v případech, že předpis na daný rok není členem, u kterého je předmětný závazek evidován, uhrazen a dále přeplatky poplatku na činnost samosprávy vlastníků dvou členů, kdy tyto přeplatky budou použity k úhradě poplatku na rok 2025 (v jednom případě částečně a v druhém plně) a v jednom případě i částečně na rok 2026;
- na účtu 379 12 celkovou výši 82.165,50 Kč – zde evidujeme mimo nevyplacených vypořádacích podílů bývalých a vyloučených členů i další závazky. Jedná se zejména o přeplatky na složených zálohách na převod jednotky u uživatelů, kteří již převedli svá členská práva či jednotku do vlastnictví, kterou následně prodali. Jednotliví uživatelé byli písemně vyzváni k vyzvednutí přeplatku na poslední nahlášenou adresu, někteří si přeplatek vyzvedli, někteří na výzvu vůbec nereagovali a u některých se korespondence vrátila zpět s dovětkem, že na uvedené adrese nebydlí. I tyto závazky budou po obecné lhůtě pro možnost vymáhání (10 let) postupně navrženy P-SBD k přeúčtování do mimořádných výnosů správy družstva.

Jelikož není znám kontakt na tyto bývalé členy a družstvo již vypořádací podíl zasílalo či se snažilo písemně kontaktovat bývalé uživatele s oznámením o evidovaném přeplatku, to znamená, že splnilo svou povinnost dle stanov, nelze charakterizovat tyto závazky jako závazky po splatnosti.

Zůstatek dlouhodobé zálohy

Konečný zůstatek dlouhodobé zálohy se proti r. 2023 zvýšil o 175,5 tis. Kč. Dlouhodobá záloha je tvořena již pouze střediskem bytového hospodářství č.p. 104 v ulici Elišky Krásnohorské v Litoměřicích. Důvodem zvýšení zůstatku této zálohy je nižší čerpání za sledované období než byla její celoroční tvorba.

Příloha : Přehled hospodaření Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2024 (v tisících Kč)

Přehled základních ekonomických údajů Stavebního bytového družstva SCHZ k 31.12.2024

Přehled tvorby a čerpání jednotlivých fondů družstva tvořených ze zisku za rok 2024

Řádná účetní závěrka za rok 2024 - rozvaha

- výkaz zisku a ztráty

- příloha k účetní závěrce

V Litoměřicích 28.3.2025

Představenstvo družstva projednalo (včetně příloh) dne 8.4.2025.

Přehled hospodaření Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2024 (v tisících Kč)

Náklady :

č. účtu	název	skutečnost za období	z toho: samospráva	správa	plán správa 2024	% plnění 2024	rozdíl plnění plánu r.2024
501	spotřeba materiálu	98,6	0,4	98,2	123,0	79,8	-24,8
502	spotřeba energie	97,6	0,0	97,6	125,0	78,0	-27,4
511	opravy a udržování	75,3	19,2	56,1	97,0	57,8	-40,9
512	cestovné	3,5	0,0	3,5	3,0	115,4	0,5
513	náklady na reprezentaci	3,1	0,0	3,1	5,0	62,7	-1,9
518	ostatní služby	540,4	14,3	526,1	587,6	89,5	-61,5
521	mzdové náklady	5 225,0	65,4	5 159,6	5 166,0	99,9	-6,4
523	odměna funkcionářů	400,0	0,0	400,0	400,0	100,0	0,0
	odměna funkcionářů - zástup na SSVJ	2,5	0,0	2,5	10,0	25,0	-7,5
524	SP a ZP bez FO	1 683,1	0,0	1 683,1	1 683,5	100,0	-0,4
	SP a ZP - z FO	135,4	0,0	135,4	138,0	98,1	-2,6
527	zákonné sociální náklady	140,2	0,0	140,2	145,0	96,7	-4,8
531	silniční daň	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
532	daň z nemovitých věcí	101,3	83,2	18,2	18,2	99,8	0,0
538	ostatní daně a poplatky	3,0	0,0	3,0	11,0	27,1	-8,0
541	zůstatková cena prodaného majetku	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
542	prodaný materiál	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
543	daně	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
545	ostatní pokuty a penále	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
546	nedobytné pohledávky	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
548	ostatní provozní náklady	316,3	84,7	231,6	161,0	143,8	70,6
549	manka a škody	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
551	odpisy	108,7	0,0	108,7	116,0	93,7	-7,3
552	zákonné rezervy	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
554	ostatní rezervy	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
558	zákonné opravné položky	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
559	opravné položky	-79,7	0,0	-79,7	20,0	-398,3	-99,7
562	úroky	2,5	2,5	0,0	0,0	x	0,0
563	kurzové ztráty	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
568	ostatní finanční náklady	35,9	3,0	32,9	32,0	102,9	0,9
591	daň z příjmů	69,5	4,7	64,9	9,0	720,6	55,9
	Celkem náklady	8 962,2	277,3	8 684,9	8 850,3	98,1	-165,4
	náklady před zdaněním	8 892,7	272,6	8 620,0	8 841,3	97,5	-221,3

Výnosy :

č. účtu	název	skutečnost za období	z toho: samospráva	správa	plán správa 2024	% plnění 2024	rozdíl plnění plánu r.2024
602	tržby z vlastních výkonů	8 324,7	65,4	8 259,4	8 248,7	100,1	10,6
	<i>z toho :</i>						
602 01	- nájemné - poplatek na správu nájemci	73,6	0,0	73,6	73,5	100,1	0,1
602 13	- nájemné - poplatek na správu vlastníci členové	27,4	0,0	27,4	29,6	92,6	-2,2
602 14	- poplatek na správu vlastníci nečleni	18,6	0,0	18,6	16,4	113,3	2,2
602 02	- poplatek členů samospráv vlastníků	56,0	0,0	56,0	56,0	100,0	0,0
602 03	- poplatek členů samosprávy nebydlících	1,7	0,0	1,7	1,7	100,0	0,0
602 04	- poplatek za převody družst. podílu, podnájmy	4,6	0,0	4,6	0,0	x	4,6
602 05	- pronájem BaNP (osvobozeno od DPH)	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
602 06	- ostatní tržby	396,2	0,0	396,2	390,2	101,5	6,0
602 07	- zápisné	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
602 09	- pronájem BaNP (s DPH)	103,4	0,0	103,4	103,4	100,0	0,0
602 10	- poplatek za správu SVJ s PS, výkon PR	7 400,6	0,0	7 400,6	7 400,6	100,0	0,0
602 11	- převody bytů do vlastnictví	3,0	0,0	3,0	3,0	100,0	0,0
602 15	- tržby za nájem bytu ve vlastnictví družstva (č. 1757/30)	69,8	0,0	69,8	69,8	100,0	0,0
602 16, 43	- pracovník pověřený řízením samospráv - zúčtování	37,4	0,0	37,4	37,4	100,0	0,0
602 17	- pronájem části budovy správy	66,7	0,0	66,7	66,7	100,0	0,0
602 20	- výnos z pronájmu - podíl SVJ 1757	0,3	0,0	0,3	0,3	100,0	0,0
602 30-45	- vlastní výkony na SBH	65,4	65,4	0,0	0,0	x	0,0
641	tržby z prodeje majetku	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
642	tržby z prodeje materiálu	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
644 01	poplatek a úrok z prodlení (bez předpisu)	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
644 02	poplatek a úrok z prodlení (předpis)	40,0	0,0	40,0	30,0	133,2	10,0
646	výnosy z odepsaných pohledávek	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
648	ostatní provozní výnosy	275,3	211,9	63,4	60,2	105,3	3,2
662	přijaté úroky	648,9	0,0	648,9	594,6	109,1	54,3
668	ostatní finanční výnosy	0,0	0,0	0,0	0,0	x	0,0
	Celkem výnosy	9 288,9	277,3	9 011,6	8 933,5	100,9	78,1
	Rozdíl - HV	326,7	0,0	326,7	83,2	x	x
	výsledek před zdaněním	396,3	4,7	391,6	92,2	x	x

V Litoměřicích 28.3.2025

Vypracovala: Daniela Djakovová

Přehled základních ekonomických údajů Stavebního bytového družstva SCHZ k 31.12.2024

Název		k 31.12.2023	k 31.12.2024
Počet bytových a nebytových jednotek celkem vč. spravovaných SVJ		4 514	4 567
- z toho	- ve vlastnictví družstva	69	64
	- ve správě	4 445	4 503
Počet vzniklých SVJ z bytového fondu družstva		87	87
- z toho	- ve správě družstva	82	82
Počet nových SVJ (cizích) ve správě		68	71
Počet členů celkem		707	684
- z toho	- počet členů vlastníků	622	604
	- počet členů nebydlících	19	19
Fyzický počet zaměstnanců - správa družstva		10	9
Vybrané pohledávky po lhůtě splatnosti celkem		2 061 159,62 Kč	1 908 073,50 Kč
- z toho	- předpis nájmu a úhrad za plnění poskytovaná ...	334 600,03 Kč	228 589,65 Kč
	- vyúčtování zálohových plateb	119 804,00 Kč	86 188,00 Kč
	- prodlení za běžný rok	7 283,54 Kč	2 396,00 Kč
	- prodlení minulých let	1 587 145,05 Kč	1 571 152,35 Kč
	- upomínací výlohy	521,00 Kč	521,00 Kč
	- odběratelé	0,00 Kč	0,00 Kč
	- ostatní pohledávky	11 806,00 Kč	19 226,50 Kč
Vybrané závazky po lhůtě splatnosti celkem		0,00 Kč	4 176,00 Kč
- z toho	- předpis nájmu a úhrad za plnění poskytovaná ...	0,00 Kč	0,00 Kč
	- vyúčtování zálohových plateb	0,00 Kč	0,00 Kč
	- prodlení za běžný rok	0,00 Kč	0,00 Kč
	- prodlení minulých let	0,00 Kč	0,00 Kč
	- upomínací výlohy	0,00 Kč	0,00 Kč
	- dodavatelé	0,00 Kč	4 176,00 Kč
	- ostatní závazky	0,00 Kč	0,00 Kč
Zůstatek dlouhodobé zálohy		1 176 694,76 Kč	1 352 232,20 Kč

V Litoměřicích 28.3.2025

Vypracovala: Daniela Djakovová



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803, zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbsdchz.cz, <http://www.sbsdchz.cz>

Přehled tvorby a čerpání jednotlivých fondů družstva tvořených ze zisku za rok 2024

Přehled pohybů fondů ze zisku za rok 2024 je uveden v následující tabulce.

Účet	PS	Tvorba	Čerpání	KZ	Poznámka
422 01	8 758 981,49	822 873,74	0,00	9 581 855,23	Schválením návrhu rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023 shromážděním delegátů dne 23.5.2024 byl fond navýšen o 822.873,74 Kč.
					Čerpání: Prostředky tohoto fondu byly čerpány v souladu s organizační směrnicí č. OS -26 „Statut sociálního fondu“, č. OS-11 „Vnitřní předpis“ a dále na základě rozpočtu schváleného P-SBD. Sociální fond slouží pro zaměstnance správy družstva a to hlavně na poskytnutí bezúročných návratných zápisů, poskytnutí příspěvků na závodní stravování, dále na kulturní a sportovní akce, zdravotní péči a volnočasové benefity.
427 01	351 882,44	139 479,00	129 205,00	362 156,44	Ze sociálního fondu v roce 2024 bylo čerpáno z podúčtu „závodní stravování“ celkem 104.544,- Kč, z podúčtu „zaměstnanec“ celkem 14.661,- Kč, z podúčtu „zaměstnavatel“ celkem 10.000,- Kč a z podúčtu „rezerva“ nebylo provedeno žádné čerpání.
					Tvorba: Schválením návrhu rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023 shromážděním delegátů dne 23.5.2024 byl fond navýšen o 139.478,00 Kč.
427 02	897 959,35	0,00	0,00	897 959,35	V roce 2024 nebyly poskytnuty žádné zápisné, tudíž nedocházelo k žádnému splacení.
427 03	273 508,16	0,00	0,00	273 508,16	Prostředky tohoto fondu nebyly v průběhu roku 2024 čerpány a ani tento fond nebyl doplňován.
					Prostředky tohoto fondu nebyly v průběhu roku 2024 čerpány a ani tento fond nebyl doplňován.

Vysvětlivky: PS počáteční stav k 1.1.2024
KZ konečný zůstatek k 31.12.2024

Zpracovala: Daniela Djakovová
Litoměřice 28.3.2025

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA
ve zkráceném rozsahu
ke dni **31. prosince 2024**
(v celých tisících Kč)

IČO
000 42 803

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SCHZ

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Teplická 1209/2

Litoměřice, Předměstí

412 01

označení	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 07 + 14)	01	46 820	-4 999	41 821	43 657
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02				
B.	Stálá aktiva (ř. 04 až 06)	03	26 108	-3 154	22 954	25 142
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	04	694	-694	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	05	25 414	-2 460	22 954	25 142
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	06				
C.	Oběžná aktiva (ř. 08 + 09 + 12 + 13)	07	20 580	-1 845	18 735	18 369
C. I.	Zásoby	08				
C. II.	Pohledávky (ř. 10 + 11)	09	3 033	-1 845	1 188	1 034
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	10	158		158	151
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	11	2 875	-1 845	1 030	883
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	12				
C. IV.	Peněžní prostředky	13	17 547		17 547	17 335
D.	Časové rozlišení aktiv	14	132		132	146

označení	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM (ř. 16 + 23 + 28)	15	41 821	43 657
A.	Vlastní kapitál (ř. 17 až 22)	16	36 376	38 248
A. I.	Základní kapitál	17	5 205	5 336
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	18	19 729	21 668
A. III.	Fondy ze zisku	19	11 115	10 282
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	20		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ / -) (ř. 01 - 17 - 18 - 19 - 20 + 22 - 23 - 28)	21	327	962
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22		
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 24 + 25)	23	5 445	5 409
B.	Rezervy	24	1 423	1 423
C.	Závazky (ř. 26 + 27)	25	4 022	3 986
C. I.	Dlouhodobé závazky	26	1 679	1 566
C. II.	Krátkodobé závazky	27	2 343	2 420
D.	Časové rozlišení pasiv	28		

Právní forma účetní jednotky:	Družstvo
Předmět podnikání účetní jednotky:	Správa a provoz bytového a nebytového fondu

Sestaveno dne:	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky:	Podpisový záznam statutárního orgánu:
10.3.2025	Daniela Djakovová vedoucí účetní	Ing. Milan Lorenc Předseda představenstva Daniela Djakovová Místopředseda představenstva

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2, Předměstí
412 01 Litoměřice
IČO: 00042803
DIČ: CZ00042803

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
(v druhovém členění)
ve zkráceném rozsahu
ke dni 31. prosince 2024
(v celých tisících Kč)

IČO
000 42 803

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SCHZ

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Teplická 1209/2
Litoměřice, Předměstí
412 01

označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	8 325	8 134
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	818	870
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	04		
C.	Aktivace (-)	05		
D.	Osobní náklady	06	7 586	6 897
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	07	29	-487
III.	Ostatní provozní výnosy	08	315	346
F.	Ostatní provozní náklady	09	421	749
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09)	10	-214	451
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	11		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	12		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	13		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	14		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	15	649	752
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	16		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	17	3	4
VII.	Ostatní finanční výnosy	18		
K.	Ostatní finanční náklady	19	36	34
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 11 - 12 + 13 - 14 + 15 - 16 - 17 + 18 - 19)	20	610	714
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 10 + 20)	21	396	1 165
L.	Daň z příjmů	22	69	203
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 21 - 22)	23	327	962
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	24		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 23 - 24)	25	327	962
*	Čistý obrát za účetní období	26	8 325	

Právní forma účetní jednotky :	Družstvo
Předmět podnikání účetní jednotky :	Správa a provoz bytového a nebytového fondu

Sestaveno dne :	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky :	Podpisový záznam statutárního orgánu :
10.3.2025	Daniela Djakovová vedoucí účetní	Ing. Milan Lorenc Předseda představenstva Daniela Djakovová Místopředseda představenstva

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2, Předměstí
412 01 Litoměřice
IČO: 00042803
DIČ: CZ00942803



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2024

Příloha je zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2024 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“). Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých Kč, pokud není uvedeno jinak.

Příloha je zpracována za účetní období počínající dnem 1. ledna 2024 a končící dnem 31. prosince 2024.

Obsah přílohy

Popis účetní jednotky

Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

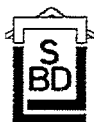
Další informace

Doplňující údaje k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty

Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

Popis účetní jednotky

- obchodní firma: Stavební bytové družstvo SCHZ
- sídlo: Litoměřice, Předměstí, Teplická 1209/2, PSČ 412 01
- právní forma: družstvo
- identifikační číslo: 000 42 803
- rozhodující předmět činnosti: správa a provoz vlastního bytového a nebytového fondu, správa a provoz bytového a nebytového fondu pro jiné osoby (poskytuje a zabezpečuje plnění spojené s bydlením pro své členy i pro jiné osoby, zabezpečuje obstaravatelské služby v oblasti správy objektů bytového a nebytového fondu, smluvní správu bytového a nebytového fondu)
- datum vzniku účetní jednotky: 21. dubna 1960 (usnesením ustavující členské schůze)
- datum zápisu do obchodního rejstříku: 24. srpna 1960
obchodní rejstřík je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem, zápis je proveden pod spisovou značkou oddíl DrXXVI, vložka 32
- rozvahový den: 31.12.2024
- okamžik sestavení účetní závěrky: 10.3.2025
- změny a dodatky provedené v obchodním rejstříku v průběhu r. 2024:
 - v průběhu sledovaného účetního období nebyly účetní jednotkou provedeny žádné změny údajů zapisovaných do obchodního rejstříku
- organizační struktura: systém volených orgánů - dle platných právních předpisů a stanov družstva
 1. Shromáždění delegátů
 2. Představenstvo
 3. Kontrolní komise
 4. Členská schůze samosprávy (další orgán družstva dle stanov družstva)
 5. Výbor samosprávy (další orgán družstva dle stanov družstva)- systém výkonného pracovního aparátu
 - v účetním období r. 2024 nebyly provedeny žádné změny v organizační struktuře účetní jednotky
- členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:
 - *Představenstvo Stavebního bytového družstva SCHZ*
 - Ing. Lorenc Milan předseda představenstva
 - Djakovová Daniela místopředseda představenstva
 - Svobodová Dagmar člen představenstva
 - Šumová Eva člen představenstva
 - Beran Pavel člen představenstva
 - *Kontrolní komise Stavebního bytového družstva SCHZ*
 - Bc. Obšiváč Jaromír předseda kontrolní komise
 - Cimrmanová Petra místopředseda kontrolní komise
 - Bc. Ročková Iveta člen kontrolní komise



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, <http://www.sbdschz.cz>

- průměrný počet zaměstnanců během účetního období činil 9 osob

Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Pořizovaný dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a případné vedlejší náklady s pořízením související. Účetní jednotka nevytváří dlouhodobý nehmotný majetek vlastní činností.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se stává majetek, jehož pořizovací cena je v jednotlivém případě vyšší než částka 120.000,- Kč. Tato pořizovací cena je stanovena v organizační směrnici účetní jednotky.

Účetní jednotka účtuje a odepisuje i drobný dlouhodobý nehmotný majetek.

Drobným dlouhodobým nehmotným majetkem se stává majetek s pořizovací cenou do ceny, jejíž výše je stanovena v uvedené organizační směrnici pro dlouhodobý nehmotný majetek, to je do ceny 120.000,- Kč včetně.

Dlouhodobý nehmotný majetek je účtován na analytické účty účetní skupiny 013 a je odepisován podle předpokládané doby životnosti zařazovaného majetku.

Ve způsobu sestavení odpisových plánů a odpisových metod nedošlo oproti předchozímu účetnímu období ke změnám (způsob sestavení odpisového plánu a metody odepisování majetku je stanoven v organizační směrnici účetní jednotky). Odpisy se vypočítávají na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého nehmotného majetku se sestavuje dle uvedené organizační směrnice. Účetní jednotka vychází při stanovení odpisového plánu z předpokládané doby životnosti zařazovaného majetku odpovídající běžným podmínkám jeho používání.

Náklady na technické zhodnocení zvyšují pořizovací cenu majetku. Opravy a udržování jsou účtovány do nákladů.

Veškerý dlouhodobý nehmotný majetek je již plně odepsán.

2. Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovaný dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a případné vedlejší náklady s pořízením související. Účetní jednotka nevytváří dlouhodobý hmotný majetek vlastní činností.

Účetní jednotka účtuje a odepisuje i drobný dlouhodobý hmotný majetek.

Drobným dlouhodobým hmotným majetkem se stává majetek s pořizovací cenou od 3.000,01 Kč do ceny stanovené v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, pro dlouhodobý hmotný majetek. Tento drobný majetek je účtován na analytický účet účetní skupiny 022 a je odepisován podle předpokládané doby životnosti zařazovaného majetku. Drobný dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou od 1.000,00 Kč do 3.000,00 Kč (nebo i s nižší pořizovací cenou na základě rozhodnutí účetní jednotky) je veden v operativní a podrozvahové evidenci účetní jednotky a účtován do nákladů na analytický účet účetní skupiny 501.

Ve způsobu sestavení odpisových plánů a odpisových metod nedošlo oproti předchozímu účetnímu období ke změnám (způsob sestavení odpisového plánu a metody odepisování majetku je stanoven v organizační směrnici účetní jednotky). Odpisy se vypočítávají na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku se sestavuje dle uvedené organizační směrnice. Účetní jednotka vychází při stanovení odpisového plánu z předpokládané doby životnosti zařazovaného majetku odpovídající běžným podmínkám jeho používání, účetní a daňové odpisy se v případě dlouhodobého hmotného majetku nerovnájí, v případě drobného dlouhodobého hmotného majetku jsou účetní odpisy daňovým nákladem.

Náklady na technické zhodnocení zvyšují pořizovací cenu majetku. Opravy a udržování jsou účtovány do nákladů.

3. Finanční majetek

Účetní jednotka nevlastní žádný majetek tohoto charakteru.

4. Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

5. Zásoby

Účetní případy tohoto charakteru se v běžném účetním období nevyskytly. Účetní jednotka nakupuje pouze materiál oceněný pořizovacími cenami, který vstupuje rovnou do spotřeby. Účetní jednotka ani nevytváří zásoby vlastní činností.

6. Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Dohadné účty aktivní, pokud je o nich účtováno, se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky a dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdscz.cz, http://www.sbdscz.cz

dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců) s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů a to na základě metodiky uvedené v organizační směrnici účetní jednotky (jejich rozpouštění pak ve prospěch těchto nákladů). Tyto opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv. Zákonné opravné položky k pohledávkám nebyly ve sledovaném účetním období tvořeny.

Ve sledovaném účetním období nedošlo ke změně způsobu stanovení výše účetních opravných položek, která se odvíjí od doby po splatnosti pohledávek.

Účetní opravné položky k:	Zůstatek k 1.1.		Tvorba		Zúčtování (rozpuštění)		Zůstatek k 31.12.	
	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období
- prodlení	1 589 085,47	2 018 192,49	1 571 171,06	1 589 085,47	1 589 085,47	2 018 192,49	1 571 171,06	1 589 085,47
- upom. výlohám	346,60	1 060,40	433,80	346,60	346,60	1 060,40	433,80	346,60
- předpisu	247 523,43	419 759,70	191 646,40	247 523,43	247 523,43	419 759,70	191 646,40	247 523,43
- vyúčtování	88 178,00	139 225,20	82 217,80	88 178,00	88 178,00	139 225,20	82 217,80	88 178,00

7. Vlastní kapitál

Základní kapitál je tvořen jednotlivými členskými vklady členů družstva dle stanov družstva. V rámci změny soukromého práva došlo s účinností k 1. lednu 2014 ke zrušení obchodního zákoníku (zákon č. 513/1991 Sb.) a nově již nezná právní úprava „zapisovaný základní kapitál“ u družstva, takže družstvo již nezapisuje tento údaj do obchodního rejstříku. Tato povinnost není stanovena ani žádným jiným právním předpisem.

Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami úmoru investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu, financováním technických zhodnocení družstevních jednotek a bezúplatnými převody pozemků z majetku České republiky příslušejících k družstevním jednotkám. Celkem tyto ostatní kapitálové fondy tvoří zdroje krytí evidovaného dlouhodobého majetku týkajícího se družstevních jednotek. Částečně je tento dlouhodobý majetek kryt ještě částí členských vkladů členů družstva evidovaných v základním kapitálu účetní jednotky. Ostatní kapitálové fondy jsou dále tvořeny dary (finančním darem a darem hmotného majetku) poskytnutými v účetním období roku 2002 při povodních.

Podle stanov družstva jsou dále tvořeny fondy ze zisku. Jedná se o nedělitelný, sociální, rizikový a pobídkový fond. Jejich tvorba a použití se dle stanov družstva řídí statuty jednotlivých fondů (organizačními směrnici), které schvaluje shromáždění delegátů.

8. Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. Také dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Dohadné účty pasivní, pokud je o nich účtováno, se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Závazky a dohadné účty pasivní se rozdělují na krátkodobé a dlouhodobé.

Rezerva na předpokládaná rizika a ztráty

Účetní jednotka začala rokem 2010 tvořit účetní rezervu na předpokládaná rizika a ztráty na základě schválených zásad pro tvorbu a čerpání rezervy.

Rezerva byla tvořena ke krytí budoucích nákladů, smyslem tvorby bylo vyjádřit riziko budoucích ztrát z podnikání a promítnout tak do účetnictví zásadu opatrnosti. Budoucí výdaje a rizika by v momentě vynaložení nepříznivě působily na finanční situaci družstva. Rezerva byla tvořena na zajištění budoucího provozu správy družstva. Rezerva byla tvořena po dobu dvou let, následně dochází k jejímu postupnému rozpouštění. Ve sledovaném účetním období nebyl důvod k rozpouštění uvedené rezervy.

Účetní rok	Zůstatek k 1.1.	Tvorba rezervy	Rozpouštění rezervy	Zůstatek k 31.12.
2010	0,00	800 000,00	0,00	800 000,00
2011	800 000,00	800 000,00	0,00	1 600 000,00
2012	1 600 000,00	0,00	0,00	1 600 000,00
2013	1 600 000,00	0,00	0,00	1 600 000,00
2014	1 600 000,00	0,00	0,00	1 600 000,00
2015	1 600 000,00	0,00	54 700,00	1 545 300,00
2016	1 545 300,00	0,00	0,00	1 545 300,00
2017	1 545 300,00	0,00	0,00	1 545 300,00



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, <http://www.sbdschz.cz>

2018	1 545 300,00	0,00	0,00	1 545 300,00
2019	1 545 300,00	0,00	0,00	1 545 300,00
2020	1 545 300,00	0,00	0,00	1 545 300,00
2021	1 545 300,00	0,00	122 747,42	1 422 552,58
2022	1 422 552,58	0,00	0,00	1 422 552,58
2023	1 422 552,58	0,00	0,00	1 422 552,58
2024	1 422 552,58	0,00	0,00	1 422 552,58

9. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby účetní jednotka používala odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Účetní jednotka stanovila tyto odhady a předpoklady na základě všech jí dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

10. Účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují časově rozlišeně, to je do období, s nímž věcně a časově souvisejí. Výjimku tvoří náklady uvedené v organizační směrnici účetní jednotky (náklady pravidelně se opakující a náklady nevýznamného charakteru). Vykázané náklady příštích období ve sledovaném účetním období zahrnují především náklady týkající se následných účetních období a budou do těchto nákladů zaúčtovány v období, do kterého věcně a časově přísluší.

11. Čistý obrát za účetní období

Čistým obrátem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obrátu se výnosy z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky.

12. Daň z příjmů

Náklad na splatnou daň z příjmů se počítá pomocí platné daňové sazby z účetního hospodářského výsledku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. rozpouštění účetní rezervy, tvorba nebo rozpouštění opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují osvobozené výnosy týkající se osvobozeného nájemného a úhrad spojených s užíváním družstevních bytů, ke kterým je proveden propočet nákladů na tyto osvobozené příjmy. Ve výpočtu daně z příjmů se zohledňují i další položky snižující či zvyšující základ daně. Účetní jednotka neúčtuje o odložené dani.

13. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

14. Změny účetních metod

V průběhu sledovaného účetního období nedošlo ke změně účetních metod, ke změně způsobu oceňování a úprav hodnot majetku.

Další informace

1. Přepočet cizích měn na českou měnu

Ve sledovaném účetním období se tyto účetní případy nevyskytly.

2. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou

Ve sledovaném období účetní jednotka nepoužila ocenění reálnou hodnotou.

3. Závazky kryté zástavním právem

Celková částka k rozvahovému dni činí 186.419,89 Kč. Jedná se o závazky vzniklé poskytnutím dlouhodobých bankovních úvěrů na družstevní bytovou výstavbu, které jsou úročeny 1% p.a. Celkový rozpis závazků dle dob splatnosti a podrobný komentář je uveden u bodu č. 4 „Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem“.



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdscz.cz, http://www.sbdscz.cz

4. Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem

Zástavní právo je k rozvahovému dni vázáno na jednotkách ve vlastnictví družstva (11 objektů - bytových domů) ve prospěch Ministerstva financí ČR. Toto zástavní právo vzniklo na základě poskytnutí dlouhodobého bankovního úvěru na družstevní bytovou výstavbu s úrokovou sazbou 1% p.a. a anuitním splácením. Dle smlouvy z doby výstavby každého objektu se tento úvěr splácí vždy dvakrát ročně (vždy k 30.6. a k 31.12.). Splatnosti jednotlivých úvěrových smluv jsou rozdílné (viz rozdělení v níže uvedené tabulce), odvíjejí se podle doby výstavby a doby uzavření úvěrové smlouvy na konkrétní obytný dům. Závazek z úvěru je postupně ponižován i dalšími mimořádnými splátkami při převodech bytů do vlastnictví podle zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, v platném znění.

Běžné období

Název majetku	Účetní hodnota majetku	Forma zajištění	Účel	Splatnost k:	Závazek
Obytné domy - jednotky	2 221 532,27	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2027	24 740,98
Obytné domy - jednotky	3 073 489,51	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2028	60 236,57
Obytné domy - jednotky	3 486 359,80	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	30.6.2029	77 548,76
Obytné domy - jednotky	1 382 124,35	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2030	23 893,58

Mimulé období

Název majetku	Účetní hodnota majetku	Forma zajištění	Účel	Splatnost k:	Závazek
Obytné domy - jednotky	512 739,13	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	30.6.2024	2 329,85
Obytné domy - jednotky	6 173 811,99	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2024	35 168,72
Obytné domy - jednotky	3 166 543,33	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2027	36 864,82
Obytné domy - jednotky	3 073 489,51	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2028	74 923,90
Obytné domy - jednotky	3 486 359,80	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	30.6.2029	94 314,22
Obytné domy - jednotky	1 382 124,35	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2030	27 738,65

5. Výše hmotného majetku neuvedeného v rozvaze a ostatní položky vedené v podrozvahové evidenci

V podrozvahové evidenci účetní jednotky je veden drobný hmotný majetek, který je účtován do nákladů na analytický účet účetní skupiny 501 a dále majetek zakoupený za poskytnutý finanční dar při povodních v účetním období roku 2002 (tento finanční dar je evidován v ostatních kapitálových fondech).

Celková částka k rozvahovému dni činí:

- drobný hmotný majetek 267.716,96 Kč

- darovaný majetek 27.972,00 Kč

Dále jsou v podrozvahové evidenci vedeny spoluvlastnické podíly družstva na příspěvcích na správu domu a pozemku u společenství vlastníků jednotek (právnických osob) v členění dle § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

- příspěvky na správu domu a pozemku dle § 1180 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve výši podílu družstva činí 3.666.122,35 Kč;

- příspěvky na správu domu a pozemku dle § 1180 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve výši podílu družstva činí 241.114,90 Kč.

Dále je v podrozvahové evidenci veden odpis pohledávky ve výši 3.000,- Kč provedený z důvodu nepravděpodobnosti jejího vymožení. Odepsaná pohledávka bude vedena v podrozvahové evidenci podle ustanovení organizační směrnice účetní jednotky, to je po dobu 10 let.

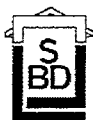
V podrozvahové evidenci jsou dále vedeny poskytnuté bezúročné zápůjčky zaměstnancům družstva včetně jejich splácení. Podmínky poskytnutí bezúročných zápůjček zaměstnancům družstva v hlavním pracovním poměru jsou stanoveny v organizační směrnici účetní jednotky. K rozvahovému dni není vykazována nesplacená výše těchto zápůjček, jelikož v průběhu sledovaného účetního období nebyla žádná zápůjčka poskytnuta.

6. Pohledávky a závazky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než pět let

Účetní jednotka neeviduje k rozvahovému dni pohledávky s dobou splatnosti delší než pět let. Účetní jednotka eviduje k rozvahovému dni závazky s dobou splatnosti delší než pět let. Tyto závazky jsou specifikovány v bodě č. 3 a č. 4 těchto dalších informací a k rozvahovému dni činí 23.893,58 Kč.

7. Pohledávky a závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

Účetní jednotka neeviduje pohledávky a závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze.



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, <http://www.sbdschz.cz>

8. Informace o transakcích se spřízněnými osobami

Účetní jednotka uzavřela mandátní smlouvu o zajišťování správy domu se Společenstvím vlastníků pro dům č.p. 1840, Revoluční, Litoměřice, s účinností od 1.1.2017, kdy v tomto společenství účetní jednotka vlastní jednu jednotku. Na základě uvedené mandátní smlouvy vykonává práce za odměnu dohodnutou v této smlouvě. Účetní jednotka je zároveň zvolena jako předseda společenství, což je statutární orgán společenství. Dále účetní jednotka uzavřela příkazní smlouvy o výkonu funkce předsedy společenství vlastníků jednotek a to na základě volby účetní jednotky jako předsedy společenství vlastníků (statutárního orgánu) s níže uvedenými společenstvími, kdy na těchto společenstvích má účetní jednotka také uzavřenu mandátní smlouvu o zajišťování správy domu:

- Společenství vlastníků jednotek U Stadionu 272, Litoměřice
 - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 10.9.2020
 - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.7.2015
 - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p.č 997-1000, ul. Vodní, Lovosice
 - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.2.2022
 - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.1.2011
 - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků jednotek pro dům Alšova č.p. 40, Předměstí Litoměřice
 - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 10.6.2022
 - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.9.2006
 - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků domu č.p. 433, Na Výsluní, Litoměřice
 - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.7.2022
 - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.5.2016
 - v tomto společenství účetní jednotka k rozvahovému dni vlastní pět jednotek
- Společenství vlastníků domu č.p. 449, Pokratice, Litoměřice
 - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.1.2023
 - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.10.2015
 - v tomto společenství účetní jednotka k rozvahovému dni vlastní tři jednotky
- Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 33, Družstevní, Litoměřice
 - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.6.2023
 - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.1.2011
 - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1812, Smetanova, Litoměřice
 - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.7.2023
 - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.1.2011
 - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků pro dům č.p. 1837, Revoluční, Litoměřice
 - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.1.2025
 - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.2.2011
 - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 282, ulice Krátká, Litoměřice
 - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.2.2025
 - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.1.2011
 - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku

9. Mimořádné náklady a výnosy

Účetní jednotka ve sledovaném účetním období zúčtovala mimořádné náklady v celkové výši 65.473,- Kč. Jednalo se o náhradu ve výši neuspokojeného zůstatku pojistného plnění Společenství vlastníků pro dům ul. Revoluční č.p. 15,16,17, 412 01 Litoměřice, se kterým má účetní jednotka uzavřenu mandátní smlouvu o zajišťování správy společných částí obytného domu. Tyto mimořádné náklady jsou zúčtovány v ostatních provozních nákladech.

Účetní jednotka ve sledovaném účetním období zúčtovala mimořádné výnosy v celkové výši 57.658,- Kč. Jednalo se o tři vypořádací podíly bývalých členů družstva (úmrtí členů) a dále o promlčené závazky týkající se přeplatků uživatelů nebo vypořádacích podílů členů družstva, kteří nereagovali na výzvu k vyzvednutí evidovaných přeplatků a vypořádacích podílů. Uvedené závazky byly do výnosů zúčtovány po stanovené obecné promlčecí lhůtě deseti let. Tyto mimořádné výnosy jsou zúčtovány v ostatních provozních výnosech.

Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty

Rozvaha

Porovnání je prováděno na základě vykazovaných stavů běžného účetního období (stav netto) k minulému účetnímu období (stav



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, <http://www.sbdschz.cz>

netto).

Snížení položky „Dlouhodobý hmotný majetek“ – ř. 05 Rozvahy

Ke snížení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku oproti minulému účetnímu období došlo zejména z důvodu dalších převodů bytů do vlastnictví dle zákona č. 311/2013 Sb., kdy datem vkladu smlouvy o převodu bytu do vlastnictví do katastru nemovitostí je účetně vyřazen dlouhodobý majetek v pořizovacích hodnotách.

Zvýšení položky „Krátkodobé pohledávky“ – ř. 11 Rozvahy

V krátkodobých pohledávkách účetní jednotka eviduje zejména pohledávky za odběrateli, dále pohledávky týkající se předepsaného nájemného a záloh na plnění spojených s užíváním bytů, pohledávky vzniklé z vyúčtování těchto záloh a peněžité sankce předepsané z neuhrazených pohledávek a to konkrétně v účetní skupině 311, kde došlo ke snížení těchto pohledávek oproti stavu v minulém účetním období. Na základě snížení těchto pohledávek došlo i k částečnému rozpuštění vytvořených účetních opravných položek k těmto pohledávkám. Dále jsou zde mimo jiné také vykazovány pohledávky týkající se zúčtovaných výdajů na plnění spojená s užíváním jednotek (služby). Jelikož jsou v této položce vykazovány i další krátkodobé pohledávky, došlo v kumulaci ke zvýšení oproti stavu minulého účetního období. Důvodem je zejména zvýšení zúčtovaných výdajů na plnění spojená s užíváním jednotek (služby) a dále vykázání pohledávky ve výši přeplatku daně z příjmů právnických osob za sledované účetní období z důvodu vyšších zaplacených záloh na tuto daň oproti vypočítané konečné daňové povinnosti, kdy v minulém účetním období byl vykázán závazek, který byl uveden na straně pasiv. Dohadné účty aktivní zahrnují zaúčtování částek týkající se úroků z uzavřených termínovaných vkladů, které budou připsány k datu ukončení těchto termínovaných vkladů, což je následující účetní období. Jejich výše je stanovena na základě propočtu sjednané úrokové sazby a výši jistiny těchto termínovaných vkladů.

Zvýšení položky „Peněžní prostředky“ – ř. 13 Rozvahy

Zvýšení této položky souvisí zejména s úhradami evidovaných pohledávek a vykázáním kladného hospodářského výsledku za minulé i sledované účetní období.

Snížení položky „Základní kapitál“ – ř. 17 Rozvahy

Snížení této položky souvisí zejména s převody bytů do vlastnictví dle zákona č. 311/2013 Sb., kdy v základním kapitálu jsou evidovány členské vklady dle stanov družstva, které z části tvoří i zdroj krytí dlouhodobého hmotného majetku evidovaného na straně aktiv a při převodech bytů do vlastnictví se tento zdroj na straně pasiv těmito převody snižuje (viz také komentář u bodu Snížení položky „Dlouhodobý hmotný majetek“ – ř. 05 Rozvahy).

Snížení položky „Ážio a kapitálové fondy“ – ř. 18 Rozvahy

Ke snížení došlo zejména z důvodů realizace dalších převodů bytů do vlastnictví (viz také komentář u bodu Snížení položky „Dlouhodobý hmotný majetek“ – ř. 05 Rozvahy). V této položce jsou evidovány další zdroje krytí dlouhodobého hmotného majetku evidovaného na straně aktiv. Snižuje se hodnota aktiv (dlouhodobý hmotný majetek) a zároveň se snižují i zdroje krytí tohoto majetku na straně pasiv.

Zvýšení položky „Fondy ze zisku“ – ř. 19 Rozvahy

Zvýšení této položky souvisí s rozdělením hospodářského výsledku za minulé účetní období, kdy část zisku byla na základě rozhodnutí shromáždění delegátů převedena do nedělitelného fondu a zbylá část do fondu sociálního. V případě sociálního fondu však dochází k průběžnému čerpání dle organizační směrnice schválené shromážděním delegátů. Nedělitelný fond v průběhu sledovaného účetního období nebyl čerpán.

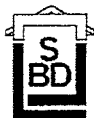
Snížení položky „Výsledek hospodaření běžného účetního období“ – ř. 21 Rozvahy

Stejně jako za minulé účetní období účetní jednotka vykázala kladný hospodářský výsledek, oproti minulému účetnímu období však došlo k poklesu jak provozního, tak finančního výsledku hospodaření. V provozní oblasti jsou sice vykázány zvýšené tržby z prodeje služeb, na druhou stranu jsou vykázány vyšší osobní náklady a kladný stav v úpravě hodnot v provozní oblasti, zejména pak v nižším rozpuštění účetních opravných položek než v minulém účetním období. Na poklesu finančního výsledku hospodaření se podílí zejména snižování úrokových sazeb z vkladů.

Zvýšení položky „Dlouhodobé závazky“ – ř. 26 Rozvahy

V položce dlouhodobých závazků jsou mimo jiné zahrnuty i závazky týkající se poskytnutých dlouhodobých bankovních úvěrů na družstevní bytovou výstavbu. Ve sledovaném účetním období došlo ke snížení těchto závazků z důvodu zaplacení předepsaných a mimořádných splátek předemtných úvěrů poskytnutých na družstevní bytovou výstavbu. Úvěry jsou spláceny řádnými splátkami vždy k 30.6. a 31.12. daného roku, k těmto datům lze provádět i mimořádné splátky, které se provádějí při převodech bytů do vlastnictví. Rozpis úvěrů se stavem k rozvahovému dni a s dobou splatnosti je uveden v části „Další informace“ pod bodem č. 4 této přílohy.

Dlouhodobé závazky jsou mimo jiné tvořeny i předepsanými příspěvky do dlouhodobé zálohy na středisku bytového hospodářství. Na všech původně družstevních domech vyjma jednoho již vznikla společenství vlastníků jednotek – právnických osob (samostatných účetních jednotek). Čerpání dlouhodobé zálohy je prováděno v souladu se schváleným plánem oprav a údržby předemtného domu - střediska bytového hospodářství, kde dosud nevzniklo společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba, ale v tomto středisku jde o tzv. smíšené spoluvlastnictví, to je společenství bez



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, <http://www.sbdschz.cz>

právní subjektivitu. Plán oprav a údržby na tomto středisku schvaluje členská schůze a shromáždění společenství vlastníků jednotek. V průběhu sledovaného účetního období došlo k nižšímu čerpání příspěvků dlouhodobé zálohy než byla jejich celoroční tvorba, proto je v tomto případě vykázáno k rozvahovému dni navýšení těchto příspěvků. V celkové kumulaci účtů týkajících se dlouhodobých závazků je tudíž celkově vykázáno zvýšení oproti stavu minulého období.

Snížení položky „Krátkodobé závazky“ – ř. 27 Rozvahy

V krátkodobých závazcích jsou vykazovány zejména závazky týkající se předepsaných záloh na plnění spojená s užíváním jednotek, závazky vůči zaměstnancům a funkcionářům družstva, dále závazky ze sociálního a zdravotního pojištění a závazky vůči státu. Ve sledovaném účetním období došlo k navýšení závazků týkajících se zejména předepsaných záloh na plnění spojená s užíváním jednotek, dále závazků vůči zaměstnancům, institucím sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění a státu. Na snížení se podílí mimo jiné i vykázání pohledávky ve výši přeplatku daně z příjmů právnických osob za sledované účetní období z důvodu vyšších zaplacených záloh na tuto daň oproti vypočítané konečné daňové povinnosti, kdy v minulém účetním období byl vykázán závazek, který byl uveden na straně pasiv. Dohadné účty pasivní zahrnují zaúčtování spoluvlastnického podílu družstva na nákladech společných částí domu společenství, kde družstvo vlastní bytovou jednotku, za sledované účetní období, kdy statutárním orgánem společenství nebyly do doby výpočtu daňové povinnosti účetní jednotky předloženy potřebné doklady pro výpočet a zaúčtování skutečných nákladů. Jejich výše je stanovena na základě odborného odhadu a to průměrem skutečných nákladů za roky 2021 až 2023.

Ve výkazu Rozvaha došlo oproti minulému účetnímu období ke snížení celkových aktiv a pasiv. Komentáře k jednotlivým položkám jsou uvedeny výše. Pro rekapitulaci je uvedeno, že ke snížení jednotlivých položek a tím i celkových aktiv a pasiv došlo zejména z toho důvodu, že družstvo stále převádí jednotky do vlastnictví svých členů dle zákona č. 311/2013 Sb. Na základě citovaného zákona tak začala vznikat z původních středisek bytového hospodářství společenství vlastníků jednotek jako samostatné právnické osoby (účetní jednotky). Těmto jednotkám následně družstvo převádělo finanční prostředky složené jako dlouhodobé zálohy. Družstvu zůstal již jen jeden objekt, na kterém dosud nevzniklo společenství jako právnická osoba. Na některých objektech, kde již společenství jako právnická osoba vznikla, družstvo stále vlastní bytové jednotky, které přenechává do nájmu svým členům.

Ve výkazu Rozvaha je časové rozlišení aktiv a pasiv vykázáno stejným způsobem jako v minulém účetním období, to je na straně aktiv v položce D. Časové rozlišení aktiv (ř. 14 výkazu) a na straně pasiv v položce D. Časové rozlišení pasiv (ř. 28 výkazu).

Výkaz zisku a ztráty

Porovnání je prováděno na základě vykazovaných stavů běžného účetního období k minulému účetnímu období

Zvýšení položky „Tržby z prodeje výrobků a služeb“ – ř. 01 Výkazu zisku a ztráty

Převážná část výnosů účetní jednotky je tvořena smluvní správou společenství vlastníků. Dále je v těchto službách zahrnuto mimo jiné i nájemné a úhrady spojené s užíváním družstevních bytů, smluvní nájemné pronajatých jednotek, další tržby týkající se administrativních poplatků za úkony družstva dle organizační směrnice schválené shromážděním delegátů a další tržby za služby související s provozem bytového fondu. Oproti minulému účetnímu období došlo ke zvýšení výnosů týkajících se zejména smluvní správy společenství vlastníků.

Snížení položky „Výkonová spotřeba“ – ř. 03 Výkazu zisku a ztráty

Oproti minulému účetnímu období došlo ke snížení nákladů zejména v oblasti týkající se oprav a udržování a reprezentace, kdy ve sledovaném účetním období byly vynaloženy nižší náklady než v minulém účetním období.

Zvýšení položky „Osobní náklady“ – ř. 06 Výkazu zisku a ztráty

Zvýšení je způsobeno zvýšením mezd zaměstnanců správy družstva a s tím spojených zákonných odvodů zdravotního a sociálního pojištění. Průměrný počet zaměstnanců v průběhu sledovaného účetního období činil 9 osob (stejně jako v minulém účetním období). V těchto nákladech se dále účtují i odměny členů volených orgánů družstva včetně zákonných odvodů a dále příspěvek na stravování ve výši 55% celkové hodnoty (45% je hrazeno ze sociálního fondu) a penzijní pojištění zaměstnanců v hlavním pracovním poměru poskytovaných na základě organizační směrnice účetní jednotky.

Zvýšení položky „Úpravy hodnot v provozní oblasti“ – ř. 07 Výkazu zisku a ztráty

Družstvo tvoří účetní opravné položky k pohledávkám po splatnosti uvedené v této příloze (viz komentář v části „Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky“ pod bodem č. 6). Ve sledovaném účetním období došlo k částečnému rozpouštění vytvořených účetních opravných položek v celkové výši 79,7 tis. Kč a to zejména z důvodu úhrady žalovaných starších pohledávek (v minulém účetním období došlo k vyššímu rozpouštění těchto vytvořených účetních opravných položek). V této položce jsou dále vykazovány účetní odpisy dlouhodobého majetku.

Snížení položky „Ostatní provozní výnosy“ – ř. 08 Výkazu zisku a ztráty

Snížení souvisí zejména s nižším předpisem peněžitých sankcí ve sledovaném účetním období, kdy v minulém účetním období byl vykázán vyšší výnos z tohoto předpisu.



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, <http://www.sbdschz.cz>

Snížení položky „Ostatní provozní náklady“ – ř. 09 Výkazu zisku a ztráty

Snížení souvisí zejména se skutečností, že ve sledovaném účetním období nebyl proveden žádný odpis nedobytných pohledávek, kdy v minulém účetním období došlo k odepsání nedobytných pohledávek v celkové výši 391,8 tis. Kč. V této položce jsou evidovány další náklady, které byly oproti minulému účetnímu období sníženy. Převody bytů do vlastnictví dle zákona č. 311/2013 Sb. se snižují i provozní náklady, zejména pak díky mimořádným splátkám úvěrů poskytnutých na družstevní bytovou výstavbu se snižují i běžné splátky těchto úvěrů (k 30.6. a k 31.12.), které jsou účtovány jako provozní náklady. Oproti tomu došlo ke zvýšení předepsané daně z nemovitých věcí na základě jejího zákonného zvýšení. Z důvodu kumulace příslušných účetních skupin v řádku Výkazu zisku a ztráty došlo k vykázání nižšího snížení na této položce.

Snížení položky „Výnosové úroky a podobné výnosy“ – ř. 15 Výkazu zisku a ztráty

Snížení je způsobeno snižováním úrokových sazeb v průběhu sledovaného účetního období u úlozek provedených u bankovních institucí.

Snížení položky „Daň z příjmů“ – ř. 22 Výkazu zisku a ztráty

Daň z příjmů je vypočítána v platné daňové sazbě z účetního hospodářského výsledku, který je dále upraven podle zákona o daních z příjmů. Podrobný komentář je uveden v části „Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky“ pod bodem č. 12.

Čistý obrat za účetní období – ř. 26 Výkazu zisku a ztráty

V souladu s novou definicí čistého obratu vykázala účetní jednotka ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ k 31.12.2024 obrat ve výši 8.325 tis. Kč. Vzhledem k doporučení Finanční správy (úsilí vynaložené na stanovení obratu za rok 2023 podle nové metodiky není úměrné informačnímu efektu pro uživatele účetní závěrky) nedošlo k přepočtu čistého obratu za srovnávací období, tj. k 31.12.2023. Účetní jednotka čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty tedy neuvedla. Čistý obrat pro účely kategorizace účetní jednotky za srovnávací období, tj. k 31.12.2023 zůstal nezměněn a činil 9.232 tis. Kč.

Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

Mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k dalšímu snižování aktiv a pasiv účetní jednotky (dlouhodobého hmotného majetku a zdrojů jeho krytí spočívajících v základním kapitálu a kapitálových fondech) z důvodu dalších převodů jednotek do vlastnictví svých členů dle zákona č. 311/2013 Sb., kdy družstvo i nadále na základě žádostí svých členů umožňuje tyto převody. Tyto události již nejsou zachyceny v účetních výkazech, jelikož se jedná o události týkající se následného účetního období.

Sestaveno dne 10.3.2025

Sestavil:

.....
Daniela Djakovová
vedoucí účetní

Za statutární orgán:

.....
Ing. Milan Lorenc
předseda představenstva

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2, Předměstí
412 01 Litoměřice
IČO: 00042803
DIČ: CZ00042803

.....
Daniela Djakovová
místopředseda představenstva



Stavební bytové družstvo SCHZ

4

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, <http://www.sbdschz.cz>

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2024

Hospodářský výsledek za rok 2024 ve výši 326.740,44 Kč bude rozdělen podle čl. 89 odst. 3 stanov Stavebního bytového družstva SCHZ následovně:

- přiděl do sociálního fondu ve výši 154.789,05 Kč
Dle organizační směrnice č. OS -26 lze tvořit přiděl do sociálního fondu ve výši maximálně 3% z ročního objemu skutečně zúčtovaných mzdových nákladů. V daném roce, to je v r. 2024, byly zúčtovány mzdové prostředky do nákladů správy družstva (účetní skupina 521) v celkové výši 5.159.635,00 Kč.

- přiděl do nedělitelného fondu ve výši 171.951,39 Kč

Zpracovala: Daniela Djakovová

Litoměřice 28.3.2025

Představenstvo družstva projednalo dne 8.4.2025.

Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2025

č. účtu	název	Plán 2024 bez daně	Plán 2025 bez daně	2025 DPH 21%	Plán 2025 s daní
501	spotřeba materiálu	123,0	124,0	26,0	150,0
502	spotřeba energie	125,0	106,5	22,4	128,9
511	opravy a udržování	97,0	56,5	11,9	68,4
512	cestovné	3,0	4,0	0,0	4,0
513	náklady na reprezentaci	5,0	5,0	0,0	5,0
518	ostatní služby	587,6	630,0	105,7	735,7
521	mzdové náklady	5 166,0	5 210,0	0,0	5 210,0
523	odměna funkcionářů	400,0	400,0	0,0	400,0
	odměna funkcionářů – zástup na SSVJ	10,0	5,0	0,0	5,0
524	SP a ZP bez FO	1 683,5	1 686,0	0,0	1 686,0
	SP a ZP – z FO	138,0	137,0	0,0	137,0
527	zákonné sociální náklady	145,0	136,0	0,0	136,0
531	silniční daň	0,0	0,0	0,0	0,0
532	daň z nemovitých věcí	18,2	18,2	0,0	18,2
538	ostatní daně a poplatky	11,0	12,0	0,0	12,0
541	zůstatková cena prodaného majetku	0,0	0,0	0,0	0,0
542	prodaný materiál	0,0	0,0	0,0	0,0
543	dary	0,0	0,0	0,0	0,0
545	ostatní pokuty a penále	0,0	0,0	0,0	0,0
546	nedobytné pohledávky	0,0	0,0	0,0	0,0
548	ostatní provozní náklady	161,0	162,0	0,0	162,0
549	manka a škody	0,0	0,0	0,0	0,0
551	odpisy	116,0	107,0	0,0	107,0
552	zákonné rezervy	0,0	0,0	0,0	0,0
554	ostatní rezervy	0,0	0,0	0,0	0,0
558	zákonné opravné položky	0,0	0,0	0,0	0,0
559	opravné položky	20,0	20,0	0,0	20,0
562	úroky	0,0	0,0	0,0	0,0
563	kurzové ztráty	0,0	0,0	0,0	0,0
568	ostatní finanční náklady	32,0	38,0	0,0	38,0
591	daň z příjmů	9,0	0,0	0,0	0,0
	Celkem náklady	8 850,3	8 857,2	166,0	9023,2
	náklady před zdaněním	8 841,3	8 857,2	166,0	9023,2

č. účtu	název	Plán 2024 bez daně	Plán 2025 bez daně	2025 DPH 21%	Plán 2025 s daní
ost. 602	tržby z vlastních výkonů	8 129,2	8 330,0	1707,9	10037,9
60201	nájemné od nájemců	73,5	62,0	0,0	62,0
60213-14	popl.na správu od vlastníků	46,0	33,4	2,8	36,2
641	tržby z prodeje majetku	0,0	0,0	0,0	0,0
642	tržby z prodeje materiálu	0,0	0,0	0,0	0,0
64401	poplatek a úrok z prodlení (bez předpisu)	0,0	0,0	0,0	0,0
64402	poplatek a úrok z prodlení (předpis)	30,0	20,0	0,0	20,0
646	výnosy z odepsaných pohledávek	0,0	0,0	0,0	0,0
648	ostatní provozní výnosy	60,2	36,7	0,2	36,9
662	přijaté úroky	594,6	409,0	0,0	409,0
668	ostatní finanční výnosy	0,0	0,0	0,0	0,0
	Celkem výnosy	8 933,5	8 891,1	1710,8	10601,9
	Rozdíl - HV	83,2	33,9		
	výsledek před zdaněním	92,2	33,9		

V případě, že ve skutečnosti nebude vytvořen dostatek zisku, bude dotace do sociálního fondu provedena převodem z nedělitelného fondu tak, aby příděl do tohoto fondu dosáhl základní výměry 3% z vyplacených mezd dle organizační směrnice č. OS-26, pro zachování sociálního programu.

Výpočet koeficientu pro DPH

Plnění-není ekon.činnost	98,70	Poměrný koef.	0,99
zdanitelná plnění - ve vzorci dopočet UV 900,-	8 146,54	Koef. § 76 DPH	100,00
osvobozená plnění	180,80		
celkem plnění	8 426,03		
Nárok na odpočet DPH – poměr.koef.	164,06		
Nárok na odpočet DPH – koef. §76	164,06	164,06	
Rozdíl do 100% se stane součástí nákladů – účet 548			1,94

skladba tržeb z prodeje služeb

60201	Poplatek na správu od nájemců	62 040,00
60213	Popl.na správu od vlastníků-členů	20 276,00
60214	Popl.na správu od vlastníků-nečlenů	13 152,00
celkem	celkem "nájemné"	95 468,00
60202	Poplatek samospráv vlastníků	54 180,00
60203	Poplatek samosprávy nebydlících	1 710,00
60204	Poplatek převody družst. podílu,...	0,00
60205	Pronájem BaNP bez DPH	0,00
60206	Ostatní tržby	389 400,00
60207	Zápisné	0,00
60209	Pronájem BaNP s DPH	103 389,00
60210	Poplatek za správu SVJ, výkon PŘ	7 575 395,00
60211	Převody bytů do vlastnictví	2 950,00
60215	Nájem bytu ve vlastnictví družstva	114 080,00
60216,60243	Prac. pověřený řízením samosp.	21 840,00
60217	Pronájem části budovy správy	66 720,00
60220	Výnos z pronájmu 1757 – podíl	334,00
	Celkem ostatní	8 329 998,00

Příloha: Komentář k návrhu plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2025

Zpracovala: Daniela Djakovová

Litoměřice 28.3.2025

Komentář k návrhu plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2025

NÁKLADY
Komentář je zpracován na základě potřeb správy družstva pro rok 2025, pro informaci je uveden plán roku 2024

číslo účtu	název	zdrojení		rozúčtí	zdrojení	
		plán 2024	plán 2025		plán 2024	plán 2025
501	spotřeba materiálu	123,00	124,00	1,00	návrh proveden podle plánovaných nákladů jednotlivých analytických účtů s přihlédnutím ke skutečným nákladům 2024; plán je oproti roku 2024 drobně navýšen	
502	spotřeba energie	125,00	106,50	-18,50	návrh plánu na rok 2025 vychází z předpokládané spotřeby v tomto období s přihlédnutím k posledním známé skutečné spotřebě (r. 2024), včetně zahrnutí ponížení nákladů, které budou přefakturovány nájemci 2. patra budovy správy; plán je oproti plánu roku 2024 snížen; od 1.1.2025 došlo ke snížení ceny obchodní části a to u elektřiny z 3.950,- Kč/MWh na 2.990,- Kč/ MWh a u plynu z 1.690,- Kč/MWh na 1.290,- Kč/MWh, zároveň je počítáno se zvýšením regulovaných poplatků	
511	opravy a udržování	97,00	56,50	-40,50	propočten proveden podle plánovaných nákladů na běžné opravy a údržbu (běžná údržba budovy správy, údržba a servisní prohlídka služebního automobilu + v roce 2025 technická prohlídka, případné opravy kopírovacího stroje, PC a tiskárny, údržba a servis plynového kotle a jeho případné opravy, dále je plánována rezerva na případné opravy bytové jednotky č. 1757/30 ve vlastnictví družstva ve výši 5.000,- Kč)	
512	cestovné	3,00	4,00	1,00	plán drobně navýšen proti plánu 2024 na základě skutečných nákladů roku 2024	
513	náklady na reprezentaci	5,00	5,00	0,00	plán ponechán v úrovni plánu 2024	
518	ostatní služby	587,60	630,00	42,40	plán stanoven na základě předpokládaných nákladů pro rok 2025 – jedná se zejména o aktualizaci poplatků IS Domus (zvýšení těchto poplatků od 1.4.2025), poplatky za serverové služby a IT výkony, předplatné SW Codexis Green (on-line kompletní právní systém), předplatné SW Manažer datových schránek, předplatné nových verzí SW SQL Anywhere, webhosting a redakční systém k www stránkám, antivirový program ESET, pronájem, náklady na revize a další služby např. v oblasti BOZP, telefonní poplatky, dále jsou propočteny náklady na poštovné (zvýšení ceny v roce 2025), náklady na odvoz odpadu (zvýšení ceny od 1.1.2025), náklady na školení a semináře, náklady na bezpečnostní službu a daňového poradce, v případě poskytnutých služeb AK Šumerová jsou v plánu zahrnutý předpokládané náklady týkající se právních služeb vymáhání dluhů	
521	mzdové náklady	5 166,00	5 210,00	44,00	plán na rok 2025 je v případě mzdových nákladů zaměstnanců proti plánu roku 2024 navýšen o 4%, kdy toto navýšení zohledňuje i zvýšení minimální mzdy a růst reálných mezd; dále bylo přihlédnuto i ke mzdovému ohodnocení na jednotlivých pracovních pozicích; navýšení a propočten je proveden pro aktuální stav zaměstnanců správy družstva; v plánu jsou kromě mzdových nákladů zaměstnanců v hlavním pracovním poměru zahrnutý náklady z titulu uzavřených dohod konaných mimo pracovní poměr a to na úklid budovy správy družstva ve výši 48.000,- Kč/rok, na údržbu zahrady správy družstva ve výši 3.000,- Kč/rok, dále na pomocné práce při vytváření zálohových plateb za rok 2024 ve výši 10.000,- Kč/měsíc po dobu 2-5/2025 a na zajištění chodu společnosti, kde družstvo bylo zvoleno jako předseda společnosti a to ve výši 10.000,- Kč/měsíc, a dále jsou zde zahrnutý plánované odměny za zastupování družstva na shromážděních SVJ dle organizačního směrnice OS-02 (celková plánovaná výše je proti plánu 2024 snížena na 12 tis. Kč/rok), kdy na tato zastupování jsou uzavřeny dohody o provedení práce se zaměstnanci, kteří jsou představenstvem pověřováni k zastupování – v tomto případě je tato část plánu stanovena jako variabilní a to z důvodu v současné době neznámého počtu konaných shromážděních SVJ v roce 2025, kde družstvo jako jednoho z vlastníků bude zastupovat takto znomený zaměstnanec, plán může být v tomto případě nedočerpan, ale také může dojít k jeho přečerpaní; v případech, kdy družstvo zastupuje člen představenstva, je tato odměna řešena v rámci účtu 523	
523	odměny funkcionářů	400,00	400,00	0,00	plán zůstává v úrovni roku 2024, jedná se o funkcionářské odměny členům představenstva a kontrolní komise (v plánu nejsou zahrnuty odměny případně zvolených členů výborů samospráv vlastníků a samospráv nájemců – zle se jedná o „zbytkové“ najemce ve společenstvích s právní subjektivitou)	
	odměny funkcionářů – zástup SSVJ	10,00	5,00	-5,00	plán je proti plánu roku 2024 snížen, propočten je proveden podle počtu konaných shromáždění SVJ, kde družstvo vlastní podíl (počítáno 1 shromáždění SVJ za rok) a dle nákladů tohoto charakteru v minulých letech; nadále zůstává tato plánovaná částka variabilní a to z důvodu v současné době neznámého počtu konaných shromážděních společenství vlastníků jednotek v roce 2025, kde družstvo jako jednoho z vlastníků bude zastupovat člen představenstva a budou za tato zastupování vypláceny odměny dle organizačního směrnice č. OS-02, plán může být nedočerpan, ale také může dojít k jeho přečerpaní	
	SP a ZP	1 683,50	1 686,00	2,50	propočten proveden podle plánu mzdových prostředků a stanovení vyměřovacích základů pro rok 2025, jedná se o zákonné sociální odvody, kdy v současné době platné sazby činí u zdravotního pojištění 9% a u sociálního pojištění 24,8% (celkem 33,8%)	
524	SP a ZP z FO	138,00	137,00	-1,00	propočten proveden podle plánu funkcionářských odměn evidovaných na účtu sk. 523, jedná se o zákonné sociální odvody, které v současné době činí 33,8% vyměřovacího základu, plán nemusí být dočerpan, jelikož vyměřovacím základem pro odvod sociálního pojištění (náklad 24,8%) je částka hrubé mzdy (odměny) za 1 kalendářní měsíc v současné době ve výši 4 500,- Kč a vyšší (jedná se o případy zastupování na shromážděních SVJ, kdy může být za daný měsíc zúčtována odměna nižší)	
527	zákonné sociální náklady	145,00	136,00	-9,00	plán na rok 2025 je proti plánu roku 2024 snížen, jelikož již nebude v roce 2025 souběh na pracovních pozicích; v případě příspěvku na starování ve výši 55% je propočten proveden podle počtu pracovních dní v roce 2025 s odečtem čerpání dovolené a skutečným stavem zaměstnanců v roce 2025, v případě příspěvku na penzijní připojištění je propočten proveden podle plánovaného počtu poskytnutých příspěvků zaměstnancům	
531	silniční daň	0,00	0,00	0,00	v roce 2022 došlo ke zrušení silniční daně pro služební OA a to zpěně od 1.1.2022, proto ani pro rok 2025 není tento náklad plánován	
532	daň z nemovitých věcí	18,20	18,20	0,00	plán na rok 2025 zůstává v úrovni plánu 2024	
538	ostatní daň a poplatky	11,00	12,00	1,00	plán drobně navýšen z důvodu zvýšení ceny dálniční známky v roce 2025 (nejvíce se na těchto nákladech podílejí soudní poplatky za podané žaloby, v plánu není zahrnuta případná platba těchto soudních nákladů ve zpěně vazbě od dlužníka, jelikož není dopředu známa), dále se do těchto nákladů promítá již zmínovaný nákup dálniční známky pro OA (v průběhu roku 2025 se bude pravděpodobně využívat nákup pouze na určitý počet dní) a poplatky za radia v majetku správy družstva	
541,542	ZC prodaného majetku, materiálu	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2025 nestanoven	
543	dary	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2025 nestanoven	
545	ostatní pokuty a penále	0,00	0,00	0,00	plán se na tuto skupinu účtů nestanovuje	
546	nedobyté pohledávky	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2025 není stanoven (v roce 2025 se nepředpokládá žádné ukončení insolvenčního řízení, v současné době máme přihlášený pohledávky pouze k 1 insolvenčnímu řízení, zle podle posledních dostupných informací není předpokládáno jeho ukončení v roce 2025)	

548	ostatní provozní náklady	161,00	162,00	1,00	plán je stanoven podle předpokládaných nákladů účtovaných do této skupiny, jedná se zejména o předpis pojištění a příspěvku SCMBD na rok 2025, dále je zde zahrnut předpokládaný podíl na nákladech ve společenství vlastníků jednotek Družstevní 1757, kde družstvo vlastní 1 bytovou jednotku a předpokládá podíl na nákladech objektu v ulici E. Krásnohorské, kde družstvo vlastní 2 nebytové prostory, zde bude docházet k čerpání dlouhodobé zálohy ve výši spolevlastnického podílu družstva – plán stanoven na základě vývoje těchto nákladů za minulá období ve skutečné výši v případě společenství vlastníků jednotek Družstevní 1757 a v případě domu v ul. E. Krásnohorské podle plánu oprav na rok 2025, v plánu je dále zahrnuta neuplatněná část DPH na základě výpočtu poněmého a vypořádacího koeficientu
549	manka a škody	0,00	0,00	0,00	plán se na tuto skupinu účtů nestanovuje
551	odpisy	116,00	107,00	-9,00	plán stanoven podle odpisového plánu na rok 2025 s přihlednutím k plánované výměně lokálních PC a jejich odpisů a technickému zhodnocení bytové jednotky č. 1757/30, dále je v plánu přihlednuto k případnému nákupu, v době tvorby plánu, nespecifikovaného drobného dlouhodobého odepisovaného majetku
552	zákonné rezervy	0,00	0,00	0,00	plán nestanoven
554	ostatní rezervy	0,00	0,00	0,00	rezerva byla podle zásad tvořena dva roky, hlavním důvodem její tvorby byla eliminace ztrátového hospodaření správy družstva při zvyšování nákladů, snižování výnosů a stagnaci poplatků za správu účtovaných jednotlivým uživatelům; od roku 2012 může docházet k jejímu rozpočtení podle schválených zásad podle návrhu plánu pro rok 2025 nebude tato rezerva použita a to z důvodu vykazování plánovaného kladného hospodářského výsledku, vše však záleží na výši skutečných nákladů a výnosů za daný rok, takže i za rok 2025 může dojít ve skutečnosti k jejímu použití;
558	zákonné opravné položky	0,00	0,00	0,00	uvedená výše čerpání rezervy v plánu roku 2025 nemusí být vyčerpána, na druhou stranu může být její čerpání i vyšší, vše záleží na vývoji výnosů a nákladů správy družstva v následně bude rezerva ponechána do dalších účetních období, kde bude čerpána podle skutečného celkového vývoje hospodářského výsledku dle schválených zásad a její zůstatek bude ponechán pro další účetní období
559	opravné položky	20,00	20,00	0,00	plán nestanoven
562,563	úroky, kurzové ztráty	0,00	0,00	0,00	plán se na tyto skupiny účtů nestanovuje – pro stanovení plánu těchto položek není náplň
568	ostatní finanční náklady	32,00	38,00	6,00	propočet dané z příjmu je proveden na základě zohlednění daňové neúčinných nákladů a dalších připočítaných položek k základu daně (např. předpokládané zaplacené peněžité sankce předepsané v minulých obdobích), daňových odpisů, odpočítatelných položek (např. čerpání účetní rezervy) v základu daně, sazba daně dle zákona o daních z příjmů činí od 1.1.2024 21%
591	daně z příjmů	9,00	0,00	-9,00	
celkem		8 850,30	8 857,20		

VÝNOSY		Plán 2024	Plán 2025	rozdíl	zůvodnění
602 01	poplatek na správu od nájemců	73,50	62,00	-11,50	plán je stanoven na základě posledních známých skutečností k datu 15.3.2025 s přihlednutím k dalším již známým převodům jednotek v roce 2025 a dále ke vzniku SVJ jako právnické osoby na posledním bytovém domě č.p. 2014 v ulici E. Krásnohorské v Litoměřicích
602 13, 14	poplatek na správu od vlastníků	46,00	33,40	-12,60	počet převodů jednotek do vlastnictví se může ještě měnit a to z důvodu možných převodů jednotek ve společenstvích s právní subjektivitou, jelikož nájemci ve společenstvích jednotek s právní subjektivitou mohou žádat o převod jednotky neomezeně (usnesení SD z 6/2011)
602 02	poplatek členů samosprávy vlastníků	56,00	54,18	-1,82	plán je stanoven na základě posledních známých skutečností k datu 15.3.2025 a to ve výši poplatku za správu u vlastníků na bytovém domě č.p. 2014 v ulici E. Krásnohorské v Litoměřicích, do doby vzniku SVJ jako právnické osoby (předpoklad vzniku od 1.8.2025)
602 03	poplatek členů samosprávy nebydlicích	1,70	1,70	0,00	plán propočítán podle stavu členů vlastníků k 1.1.2025
602 04	poplatek za převody družstevního podílu, podnájem	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2025 není stanoven a to z důvodu opatření - za rok 2024 nebyl uskutečněn žádný převod družstevního podílu, byla pouze odsouhlasena 1 žádost o podnájem
602 05, 09	pronájem BaNP	103,40	103,40	0,00	propočet proveden podle současně uzavřených smluv o pronájmu 2 nebytových prostor v ulici E. Krásnohorské v Litoměřicích a 2 garáží v ulici Tolstého v Litoměřicích na tomto účtu jsou účtovány výnosy z ostatní činnosti družstva, pro které není náplň v jiných analytických účtech účetní skupiny 602, jedná se z větší části o fakturaci výpočtů mezd a vedení mzdové agendy společenství vlastníků s právní subjektivitou (SVJ s PS), kdy tato činnost není zahrnuta ve standardní odměně za správu, dále o službu správy datových schránek SVJ, o výnosy týkající se poplatků za zpracování rozděleného vyúčtování zálohových plateb v případě SVJ s PS a dále o případně uhrazené administrativní poplatky dle organizační směrnice č. OS-07 jednotlivými uživateli (např. poplatky za sepsání dohody o splátkách dluhu, sepsání dohody rozvedených manželů, schválení stavebních úprav, za duplikáty nájemních smluv či jiných fotokopii dokumentů, vystavení potvrzení), které se však již v současné době vyskytují jen minimálně
602 07	zápisné	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2025 nestanoven, v době tvorby plánu nejsou známy skutečnosti týkající se přijetí nového člena družstva
602 10	správa SVJ s PS, výkon předsedy SVJ	7 400,60	7 575,40	174,80	plán je stanoven na základě současně uzavřených mandátních smluv se SVJ s PS, dále na základě současně uzavřených příkazních smluv na výkon funkce předsedy společenství, kdy tuto funkci vykonáváme již na 10 SVJ (SVJ č.p. 33, 40, 272, 282, 433, 449, 997-1000, 1812, 1837, v případě SVJ 1840 máme tuto činnost zahrnutou v uzavřeném mandátní smlouvě)
602 11	převody bytů do vlastnictví	3,00	2,95	-0,05	návrh plánu je stanoven podle předpokládaných výnosů v roce 2025, kdy v současné době je známo 5 převodů bytů do vlastnictví, jedná se o výnosy tvořící součinnost správy družstva na převodech jednotek do vlastnictví
602 15	nájem bytu ve vlastnictví družstva	69,80	114,08	44,28	plán je stanoven podle současně pláně nájemní smlouvy účinné od 1.5.2022 do 30.4.2024, kdy celková výše měsíčního nájemného činí 5.820,- Kč, následně od 1.5.2024 dojde ke zvýšení nájemného z důvodu rekonstrukce bytového jádra a zjištění výše nájemného dle cenové mapy na částku 11.350,- Kč;
602 16, 43	pracovník pověřený řízením samosprávy	37,40	21,84	-15,56	upozornění – nájemné zadržujeme celé, součástí nájemného je platba příspěvku na správu domu a pozemků SVJ 1757 (od 1.11.2012 ve výši 2.290,- Kč), čerpání tohoto příspěvku je potom součástí provozních nákladů na účtu sk. 548
					pracovník pověřený řízením samosprávy vykonává tuto činnost od 1.1.2024, kdy výnos dle představenstvem schválených Zásad pro úpravy nájmu a úhrad za služby spojené s užíváním bytů v roce 2025 (nájemci i vlastníci) činí stejně jako v roce 2024 130,- Kč za bytovou jednotku a měsíc (celkem za 24 bytových jednotek), předpokládaný výnos je spočítán do doby vzniku SVJ jako právnické osoby (předpoklad vzniku od 1.8.2025)

602 17	pronájem části budovy správy	66,70	66,70	0,00	plán stanoven na základě uzavřené smlouvy o nájmu nebytových prostor 2. patra budovy správy
602 20	výnos z pronájmu – podíl SVJ 1757	0,30	0,30	0,00	plán je stanoven podle skutečného výnosu roku 2024, kdy družstvu přináležel podíl na výnosu z pronájmu v SVJ č.p. 1757 v ulici Družstevní v Litoměřicích
641, 642	tržby z prodeje majetku, materiálu	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2025 nestanoven, nepředpokládá se prodej
644	poplatek z prodlení	30,00	20,00	-10,00	plán je proti plánu roku 2024 snížen, je stanoven podle skutečných výnosů s přihlédnutím k předpokládanému vývoji těchto výnosů v roce 2025 (úhrady pohledávek dvěma dlužníky a zlepšení jejich platební morálky)
646	výnosy z odepsaných pohledávek	0,00	0,00	0,00	plán se na tuto skupinu účtů nestanovuje
648	ostatní provozní výnosy	60,20	36,70	-23,50	plán je propočítán podle náplně této skupiny účtů, jedná se zejména o zaokrouhlovací rozdíly, o předpis upomínek výloh (zde plán spočítán podle předpisu těchto výloh v roce 2024 s přihlédnutím k předpokládanému vývoji v roce 2025), dále o mimořádné výnosy, kde je plán stanoven ve výši 2 závazků (vypořádacího podílu), které nebyly po dobu delší 10 let vyplaceny, jelikož členové zemřeli a vypořádací podíly nebyly předmětem dědictví a dále o odpis daru rybníka se nákupem výsokých jedinek, které jsou již rozbité a z důvodu jejich zastaralosti by jejich oprava byla nerentabilní, tyto výnosy byly zakoupeny při povodních v roce 2002; v případě zpětného zaplacení soudních poplatků není plán stanoven, jelikož se nepředpokládá zúčtování takového výnosu (nelze dopředu přesně určit stav soudních sporů a tím i úhradu zaplacených soudních poplatků)
662	přijaté úroky	594,60	409,00	-185,60	plán na rok 2025 je spočítán podle uzavřených smluv a pláných úrokových sazeb v době tvorby plánu, plán je oproti roku 2024 snížen z důvodu klesajících úrokových sazeb; družstvo v 1. čtvrtletí 2025 uzavřelo termínované vklady na dobu 12 měsíců, takže sazby sjednané u těchto termínovaných vkladů budou plané po celou dobu roku 2025
668	ostatní finanční výnosy	0,00	0,00	0,00	plán na tomto účtu není pro rok 2025 stanoven, jelikož pro tuto skupinu účtů není náplň (na této skupině účtů se účtují případné výnosy plynoucí z uzavřené Smlouvy o poskytnutí provize od ČSOB v případech, že družstvo vystupuje jako zprostředkovatel k uzavření smlouvy o úvěru SVJ)
celkem		8 933,50	8 891,10		

Zpracovala: Daniela Djakovová
Litoměřice 28.3.2025



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, <http://www.sbdschz.cz>

6

U S N E S E N Í

ZE SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA SCHZ

konaného dne 22. května 2025 v budově správy Stavebního bytového družstva SCHZ,
Teplická 1209/2, Předměstí, 41201 Litoměřice

Shromáždění delegátů (dále jen SD) na svém jednání p r o j e d n a l o :

1. Návrh Jednacího řádu SD/2025
2. Zprávu představenstva o činnosti Stavebního bytového družstva SCHZ od SD/2024 a kontrolu plnění usnesení ze SD/2024
3. Zprávu představenstva o hospodaření a činnosti ekonomického úseku, výsledky hospodaření družstva v r. 2024, řádnou účetní závěrku družstva za rok 2024, rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024 a další písemné podkladové materiály (které delegáti obdrželi spolu s pozvánkou) související s hospodařením v roce 2024 a na rok 2025
4. Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2025
5. Zprávu kontrolní komise Stavebního bytového družstva SCHZ
6. Návrh usnesení ze SD/2025

Na základě přednesených zpráv, předložených materiálů a diskuze, přijímá SD/2025 toto

u s n e s e n í :

A.

Shromáždění delegátů s c h v a l u j e :

1. Návrh Jednacího řádu SD/2025
2. Zprávu představenstva o činnosti Stavebního bytového družstva SCHZ od SD/2024 a kontrolu plnění usnesení ze SD/2024
3. Zprávu představenstva o hospodaření a činnosti ekonomického úseku, výsledky hospodaření družstva v r. 2024, řádnou účetní závěrku družstva za rok 2024, rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024 a další písemné podkladové materiály (které delegáti obdrželi spolu s pozvánkou) související s hospodařením v roce 2024 a na rok 2025
4. Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2025
5. Zprávu kontrolní komise Stavebního bytového družstva SCHZ
6. Návrh usnesení ze SD/2025

B.

Shromáždění delegátů u k l á d á :

1. Představenstvu SBD :

- a) projednat průběh SD/2025 a případné diskuzní příspěvky na něm nezodpovězené na nejbližším jednání představenstva,
- b) schválené usnesení SD/2025 zveřejnit na informační desce a na internetových stránkách družstva,

- c) realizovat etapy převodů bytů do vlastnictví v letech 2025 a 2030 i mimořádné převody bytů do vlastnictví členů nájemců v souladu s tímto usnesením i s předcházejícími rozhodnutími shromáždění delegátů,
- d) věnovat zvýšenou pozornost naplňování plánu s cílem co nejhospodárnější správy bytového fondu.

2. Předsedům samospráv :

Informovat na první členské schůzi samosprávy následující po SD/2025 o průběhu a výsledcích jednání SD/2025.

C.

Shromáždění delegátů z m o c ň u j e představenstvo SBD :

- 1. k provádění změn plánu hospodaření správy družstva z důvodů závažnějších změn v podmínkách hospodaření v průběhu roku s tím, že případný návrh změny plánu musí projednat kontrolní komise družstva;
- 2. k provedení změn ve vnitřních předpisech družstva (směrnících a řádech), které vyplývají z vyšších právních norem.

D.

Shromáždění delegátů bere na vědomí

Zprávu delegáta konference rady bytových družstev severočeské oblasti, konané dne 29.4.2025.

Litoměřice 22. května 2025

Komise SD/2025

Místo pro poznámky delegáta: