



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO ROZVOJ SOKOLOV
356 01 SOKOLOV, NÁDRAŽNÍ 42
IČ 00041254

V ý r o č n í z p r á v a

o hospodaření za rok 2023

pro shromáždění delegátů

SBD vzniklo 29. listopadu 1966 a do obchodního rejstříků bylo zapsáno 13. prosince 1966 za účelem výstavby, správy a údržby nemovitostí.

K 31. 12. 2023 mělo ve své správě celkem 7 444 bytů z toho 1 719 v majetku SBD Rozvoj. V majetku SBD Rozvoj jsou dále 3 byty, které jsou součástí společenství vlastníků, kterým družstvo nevykonává správu. Mimo bytových jednotek družstvo spravuje ještě 84 vestavěných garáží z toho 12 družstevních. Dále spravuje 4 nebytové objekty (správní budovy) ve vlastnictví SBD, které jsou také částečně pronajaty. Nájemné takto získané přispívá k zajištění jejich oprav, udržování, případně rekonstrukci a modernizaci a snižuje finanční zatížení správy družstva.

Správa bytů v osobním vlastnictví (SV s právní subjektivitou), účetnictví a výkaznictví je vedeno odděleně od hospodaření SBD Rozvoj. V roce 2023 bylo do Veřejného rejstříku zapsáno celkem 9 Společenství vlastníků. Z původních DS vzniklo šest Společenství vlastníků a tři Společenství vznikly z původních podílových spoluvlastníků. Všechna tato společenství zůstávají ve správě u našeho družstva jako samostatné účetní jednotky.

V roce 2023 byl proveden převod 102 družstevních bytových jednotek a 0 vestavěných garáží, včetně pozemků do osobního vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb. a zákona č. 89/2012 Sb. (prohlášení vlastníka bylo na všechny družstevní domy vyhotoveno do 31. 12. 2013). Celková účetní hodnota převedených bytů včetně pozemků činila Kč 20 165 735,50. U všech převáděných bytů byl zcela splacen dlouhodobý investiční úvěr družstevní výstavby včetně úroků, tzv. anuita, řádnými i mimořádnými splátkami. Dále byl u převáděných bytů splacen úvěr, nebo vnitrodružstevní půjčka na rekonstrukci domů, které byly poskytnuty družstvem.

Hospodářský výsledek družstva za rok 2023 představuje přebytek ve výši Kč 7 467 165,55 před zdaněním, na kterém se podílí bytové hospodářství částkou Kč 490 299,83 a správní střediska částkou Kč 6 976 865,72.

Od roku 2014 bylo rozšířeno vyúčtování krátkodobých záloh na jednotlivé uživatele bytů, jedná se hlavně o ostatní služby pro bytový dům. Při takto sestaveném předpisu úhrad, domovním samosprávám nevzniká hospodářský výsledek. Hospodářský výsledek vzniká pouze domovním samosprávám, které platí anuitu, daň z nemovitosti za družstevní byty, pronajímají nebytové prostory a mají pojistná plnění.

Vzhledem k dobré finanční situaci rozhodlo představenstvo na svém jednání v říjnu 2023 snížit Náklady na služby pro spravované domy. Poplatek za správu byl stanoven na 1,00Kč za měsíc a spravovaný dům pro období od 1.11. do 31.12. roku 2023. Měsíční předpis správ. poplatku na bytovou jednotku byl účetně převeden všem uživatelům BJ do krátkodobých záloh a vrácen ve vyúčtování služeb za rok 2023 jako přeplatek Poplatku za správu (11,12/2023).

V roce 2023 byla na dofinancování výměny výtahové kabiny poskytnuta úročená vnitrodružstevní půjčka SV Chodov, Dukelských hrdinů 837 ve výši 500 tis. Kč.

Stav poskytnutých půjček činil k 1. 1. 2023	3 783 145,25 Kč
Stav poskytnutých půjček činí k 31. 12. 2023	2 977 089,04 Kč

O výši a množství půjček rozhoduje představenstvo družstva na základě poptávek s přihlédnutím na stávající ekonomickou a finanční situaci družstva. Zůstatek půjček je každoročně snižován o splátky a navyšován o nově poskytnuté půjčky a kapitalizaci úroků. O půjčku ze zdrojů SBD Rozvoj Sokolov mohou žádat domovní samosprávy i společenství vlastníků. Tam kde není ještě založeno společenství vlastníků, které vzniklo ze zákona (DS), bude půjčka poskytnuta až po jeho založení.

Co se týká samotného hospodaření družstva, lze rok 2023 hodnotit pozitivně. Vlastní kapitál SBD se snížil z důvodu převodu bytů do osobního vlastnictví o 12 831 tis. Kč. Do osobního vlastnictví byly převedeny družstevní byty a pozemky v účetní hodnotě 20 166 tis. Kč. Pozitivně byl vlastní kapitál ovlivněn především splátkami dlouhodobého investičního úvěru družstevní bytové výstavby a zvýšením základního a sociálního fondu ze zisku minulého roku. Dalšími položkami ovlivňujícími

zvýšení vlastního kapitálu jsou investiční práce na družstevních bytových domech ve výši 209 tis. Kč zařazených do majetku družstva.

Stav dlouhodobé zálohy na opravy za družstevní domy k 31. 12. 2023 činí Kč 169 793 tis. Průměrná měsíční výše příspěvku na dlouhodobé zálohy na opravy za družstevní domy činila 16,67 Kč/m².

Došlo ke zvýšení krátkodobých závazků o Kč 15 293 tis. Kč. Na tuto skutečnost mají největší vliv závazky družstva k SVJ kde došlo ke zvýšení o Kč 7 025 tis. Zálohy od uživatelů na dodávku tepelné energie, elektrické energie, vodu, odpad a ostatní služby se zvýšily o Kč 11 043 tis. Kč, tyto závazky podléhají ročnímu zúčtování. Ostatní závazky (dodavatelé, zaměstnanci družstva, státní rozpočet – daňové závazky a jiné) jsou nižší o Kč 2 775 tis. Kč. Veškeré evidované závazky jsou před lhůtou splatnosti.

Úvěrové zatížení družstva k 31. 12. 2023 celkem	22 949 tis. Kč
Z toho:	
Dlouhodobá investiční půjčka na družstevní výstavbu, zajištění zástavním právem	7 950 tis. Kč
Překlenovací úvěr ze stavebního spoření Wüstenrot SS-Moneta (Habartov 100-102)	60 tis. Kč
Investiční úvěr Komerční banky (Chodov 991-992), zajištění zástavním právem	285 tis. Kč
Investiční úvěr Komerční banky (Kraslice 1767-1768), zajištění zástavním právem	312 tis. Kč
Překlenovací úvěr ze stavebního spoření Wüstenrot SS-Moneta (Chodov 687), zajištění zástavou stavebního spoření	3 313 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Loket 542), zajištění bankosměnkou	1 136 tis. Kč
Účelový úvěr u Stavební spořitelny-Buřinka (Sokolov 1867), bez zajištění	268 tis. Kč
Účelový úvěr u ČSOB (Sokolov 1904), zajištění bankosměnkou	378 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Kraslice 3,4), zajištění bankosměnkou	1 334 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Kraslice 19,20), zajištění bankosměnkou	1 137 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Kraslice 30), zajištění bankosměnkou	532 tis. Kč
Investiční úvěr u Komerční banky (Chodov 928), zajištění bankosměnkou	1 260 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Sokolov 2003), zajištění bankosměnkou	1 259 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Sokolov 1907), zajištění bankosměnkou	124 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (N. Sedlo 514-515), zajištění bankosměnkou	771 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Rotava 685-686), zajištění bankosměnkou	2 830 tis. Kč

Zástavní právo ve prospěch uvedených právních subjektů je zapsáno v katastru nemovitostí na příslušných bytových domech. Ve všech případech byly úvěry a zástavní právo odsouhlaseny na členských schůzích domovních samospráv.

Mimo výše uvedené dlouhodobé úvěry družstvo vede jako dlouhodobé závazky vybírané dlouhodobé zálohy na opravy.

Došlo ke snížení stavu dlouhodobých pohledávek o Kč 5 659 tis. Krátkodobé pohledávky se zvýšily o Kč 7 695 tis. Dlouhodobé závazky se snížily o Kč 14 638 tis. a krátkodobé závazky se zvýšily o Kč 15 293 tis.

Zvýšením závazků, snížením pohledávek, snížením stavu zásob a dalšími změnami majetkových účtů byl ovlivněn stav použitelných peněžních prostředků, který ke konci roku 2023 činil zůstatek 398 448 tis. Kč, což je částka, která zaručuje platební schopnost družstva.

Stav peněžních prostředků + finanční majetek k 1. 1. 2023	394 557 tis. Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním	7 467 tis. Kč
Snížení stavu zásob	19 tis. Kč
Zvýšení stavu pohledávek	- 2 035 tis. Kč
Zvýšení stavu závazků	15 293 tis. Kč
Snížení dlouhodobé zálohy na opravy	- 7 952 tis. Kč
Úpravy o nepeněžní operace (odpisy investičního majetku)	554 tis. Kč
Pořízení investic (většinou zateplení domu, výměna výtahů, kamer.systém)	- 209 tis. Kč

Změna zůstatku časového rozlišení nákladů a výnosů	- 2 384 tis. Kč
Zvýšení základního kapitálu	0 tis. Kč
Část investic hrazená z bankovního úvěru	0 tis. Kč
Ostatní	- 6 862 tis. Kč
Stav peněžních prostředků + finanční majetek k 31. 12. 2023	398 448 tis. Kč

Z toho:

pokladní hotovost	65 tis. Kč
běžný účet u ČSOB	99 661 tis. Kč
běžný účet u Komerční banky	3 040 tis. Kč
spořicí účet + Banka Creditas	2 570 tis. Kč
spořicí účet u ČSOB	205 616 tis. Kč
spořicí účet TOP ČSOB	85 211 tis. Kč
běžný účet u Čs. Spořitelny	2 025 tis. Kč
BÚ Raiffeisen banka	260 tis. Kč

Došlo ke snížení pohledávek na úhradách za užívání bytů a NP a za služby s užíváním spojené. K 31. 12. 2023 činí pohledávky z tohoto titulu 3 981 730,08 Kč, to je o 495 532,70 Kč méně nežli k 31. 12. 2022. Na pokles pohledávek měla vliv mimo jiné i vyřízená dědictví.

Situace dlužných úhrad podle jednotlivých lokalit, porovnání roků 2022 a 2023:

Obec	2022	2023	rozdíl
Sokolov	1 095 tis. Kč	978 tis. Kč	- 117 tis. Kč
Kynšperk nad Ohří	1 tis. Kč	- 4 tis. Kč	- 5 tis. Kč
Bukovany	540 tis. Kč	603 tis. Kč	63 tis. Kč
Horní Slavkov	111 tis. Kč	31 tis. Kč	- 80 tis. Kč
Habartov	1 179 tis. Kč	1 000 tis. Kč	- 179 tis. Kč
Nové Sedlo	103 tis. Kč	14 tis. Kč	- 89 tis. Kč
Chodov	170 tis. Kč	123 tis. Kč	- 47 tis. Kč
Vintířov	684 tis. Kč	741 tis. Kč	57 tis. Kč
Kraslice	40 tis. Kč	83 tis. Kč	43 tis. Kč
Rotava	326 tis. Kč	255 tis. Kč	- 71 tis. Kč
Loket nad Ohří	100 tis. Kč	71 tis. Kč	- 29 tis. Kč
Bečov nad Teplou	- 3 tis. Kč	- 16 tis. Kč	- 13 tis. Kč
Březová (podíl. vlastníci)	94 tis. Kč	94 tis. Kč	0 tis. Kč
Svatava (podíl. Vlastníci)	19 tis. Kč	9 tis. Kč	- 10 tis. Kč
Staré Sedlo (podíl. vlastníci)	18 tis. Kč	0 tis. Kč	- 18 tis. Kč
Celkem	4 477 tis. Kč	3 982 tis. Kč	495 tis. Kč

Všechny dluhy jsou pod neustálou kontrolou, takže je vyloučeno jejich promlčení. Obtížné vymáhání dluhu je u nájemníků, vlastníků v insolvenční. Lze předpokládat, že část dluhů bude uhrazena z přeplatků vyúčtování topného období 2023, dalším ukončením notářských řízení a vymáháním soudní cestou.

Pokud se týká postupu družstva vůči dlužníkům, dá se říci, že v tomto směru dělá maximum, ačkoliv soudy jsou někdy nakloněny více dlužníkům, a ti jsou si toho zpravidla velmi dobře vědomi. To se týká především vymáhání dluhů na vlastnícih bytů a nájemců v insolvenčním řízení. Žalující strana musí dokladovat rozhodnutím statutárních orgánů výši každé sebemenší položky v dlužné částce, a to i v případě zálohových plateb, které podléhají zúčtování s nájemcem, či vlastníkem bytu. Soudní řízení se protahují zajišťováním stále nových důkazních materiálů.

Přehled podaných soudních návrhů a rozhodnutí soudu pro družstevní byty za rok 2023

SBD	- žaloba o vyklizení bytu	1
Soud	- rozsudek na základě, kterého jsou žalovaní povinni vyklidit byt do 15ti dnů	1
Uživatel	- vyklidil byt	0
Řízení zastaveno		0
SBD	- návrh vyklizení bytu, exekuční vyklizení nebyl-li vrácen do 15ti dnů	1
Uživatel	- vyklizení bytu na základě rozhodnutí	0
Řízení zastaveno		0
SBD	- žaloba o zaplacení dlužné částky	0
Soud	- platební rozkaz, žalovaní povinni zaplatit dlužnou částku do 15ti dnů	0
Uživatel	- provedená úhrada	0
Soud	- zrušení platebního rozkazu – nezaplacení dlužné částky	0
Uživatel	- provedená úhrada	0
Řízení zastaveno		0
SBD	- návrh na nařízení exekuce na úhradu dlužné částky	0
Uživatel	- provedená úhrada na základě exekuce	0
	- počet přihlášení do insolvence	0
SBD	- přihlášení pohledávky k dražebnímu jednání,	0
	- žádost o zaplacení a vyčíslení pohledávky	0
	- návrh na ukončení konkurzního řízení	0
	- výstraha před vyloučením z družstva	6
	- vyloučení z družstva	0
	- počet přihlášení do insolvence	2

Během roku 2023 nedošlo ke změně průměrného stavu pracovníků. Správu, provoz a údržbu zajišťuje 25 pracovníků, z toho 20 technickohospodářských a 5 dělníků. Jeden technickohospodářský pracovník zajišťuje správu a provoz v průměru pro 372 bytových jednotek družstevních i v osobním vlastnictví a bytů SV s právní subjektivitou.

Ekonomická výkonnost i hospodářská stabilita Stavebního bytového družstva Rozvoj Sokolov jsou na dobré úrovni. Účetnictví SV s právní subjektivitou je vedeno od r. 2012 samostatně a výsledky uváděné v této zprávě jsou pouze za bytové družstvo.

Změnou v právní úpravě od 1. 1. 2016 v prováděcí vyhlášce 500/2002 Sb. došlo ke kategorizaci účetních jednotek (§ 1d ZoÚ). Stavební bytové družstvo Rozvoj Sokolov se touto úpravou řadí do kategorie Malá účetní jednotka. To znamená, že k rozvahovému dni nepřekračuje alespoň dvě z kritérií: limit aktiv 100 mil. Kč, obrat 200 mil. Kč a průměrný počet zaměstnanců 50. SBD tedy sestavuje účetní závěrku ve zkráceném rozsahu a nemá povinnost auditu.

Daňový subjekt:	Stavební bytové družstvo Rozvoj Sokolov
IČ / DIČ:	00041254 / CZ00041254
Sídlo účetní jednotky:	Nádražní 42, 35601 Sokolov

Rozvaha pro podnikatele, ve zkráceném rozsahu pro malou účetní jednotku, která nemá povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem

ke dni 31.12.2023

(v celých tisících Kč)

	A K T I V A	běžné účetní období			minulé účetní období netto
		brutto	korekce	netto	
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	882253	12362	869891	882021
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva	338780	12362	326418	346850
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	2194	2008	186	343
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	336586	10354	326232	346507
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	527696	0	527696	521824
C.I.	Zásoby	19	0	19	74
C.II.	Pohledávky	129229	0	129229	127193
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	18973	0	18973	24632
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	110256	0	110256	102561
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	398448	0	398448	394557
D.	Časové rozlišení aktiv	15777	0	15777	13347

	P A S I V A	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	869891	882021
A.	Vlastní kapitál	336518	349349
A.I.	Základní kapitál	697	696
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	314843	332955
A.III.	Fondy ze zisku	15000	8068
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	5978	7630
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	530027	529372
B.	Rezervy	0	0
C.	Závazky	530027	529372
C.I.	Dlouhodobé závazky	192742	207380
C.II.	Krátkodobé závazky	337285	321992
C.III.	Časové rozlišení pasiv	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	3346	3300

Daňový subjekt:	Stavební bytové družstvo Rozvoj Sokolov
IČ / DIČ:	00041254 / CZ00041254
Sídlo účetní jednotky:	Nádražní 42, 35601 Sokolov

Výkaz zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění, ve zkráceném rozsahu
ke dni 31.12.2023
(v celých tisících Kč)

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	24959	27471
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	33250	27842
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	28365	24915
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	553	585
III.	Ostatní provozní výnosy	31053	25569
F.	Ostatní provozní náklady	3338	3211
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-9494	-3513
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	17585	13619
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	93	114
VII.	Ostatní finanční výnosy	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	531	501
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	16961	13004
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	7467	9491
L.	Daň z příjmů	1489	1861
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	5978	7630
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	5978	7630
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	73597	66659

Hospodářský výsledek před zdaněním – přebytek	7 467 tis. Kč
Daň z příjmů splatná	- 1 489 tis. Kč
Hospodářský výsledek po zdanění – přebytek	5 978 tis. Kč

Rozpis některých nákladových položek za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

1) Mzdové náklady celkem	22 000 tis. Kč
Stálí zaměstnanci - mzdy THP a dělníků v hlavním prac. poměru	16 382 tis. Kč
Mzdové náklady – DPČ a DPP pro správní střediska	474 tis. Kč
Mzdové náklady – předseda DS	1 780 tis. Kč
Funkcionáři – statutární zástupci (představenstvo a kontrolní komise)	302 tis. Kč
Provozní pracovníci – DPČ a DPP – FO	2 675 tis. Kč
Dohody – úklid společných prostor	343 tis. Kč
Mzdové náklady-slужby profesionálního předsedy	44 tis. Kč
2) Spotřeba materiálu a energie celkem	3 678 tis. Kč
Spotřeba materiálu správních středisek na opravy pro DS	1 701 tis. Kč
Režijní materiál na provoz správních středisek	473 tis. Kč
Spotřeba PHM správní střediska	187 tis. Kč
Spotřeba drobného majetku správní střediska	229 tis. Kč
Spotřeba materiálu a majetku domovní samosprávy	371 tis. Kč
Spotřeba PHM domovní samosprávy	16 tis. Kč
Spotřeba energií /pára plyn, elektřina a vodné - stočné)	701 tis. Kč
3) Náklady na služby	29 571 tis. Kč
Opravy a udržování	23 707 tis. Kč
Cestovné	291 tis. Kč
Náklady na reprezentaci – občerstvení	14 tis. Kč
Ostatní služby	5 559 tis. Kč

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2023

Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2023 (zisk)	7 467 165,55 Kč
Daň z příjmů	- 1 489 600,00 Kč
Hospodářský výsledek po zdanění	5 977 565,55 Kč

Rozdělení hospodářského výsledku:

1) Tvorba a použití dlouhodobé zálohy na opravy	490 299,83 Kč
2) Tvorba základního (rezervního) fondu	2 743 632,86 Kč
3) Tvorba sociálního fondu	2 743 632,86 Kč

Celkem rozděleno	5 977 565,55 Kč
-------------------------	------------------------

V Sokolově dne 13. května 2024

Vypracovala: Jitka Valíšková



Za představenstvo SBD Rozvoj Sokolov

Ing. Přemysl Sladomel
předseda představenstva

Bc. Ladislav Zapf, DiS.
místopředseda představenstva