



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 2024

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. 2024 mělo ve své správě celkem 7 459 bytů z toho 1 499 v majetku SBD Rozvoj. V majetku SBD Rozvoj zůstává 5 bytů a jedna a půl garáže, které jsou součástí společenství vlastníků, kterým družstvo správu nevykonává. Mimo bytových jednotek družstvo spravuje ještě 84 vestavěných garáží z toho 10 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.

V roce 2024 byl proveden převod 115 družstevních bytových jednotek a 2 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 23 039 757,95. 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.

V roce 2024 bylo do Veřejného rejstříku zapsáno celkem 6 Společenství vlastníků. Z původních družstevních domů (DS) vzniklo pět Společenství vlastníků a jedno Společenství vzniklo po vymezení bytových jednotek podílových vlastníků. Všechna tato společenství zůstávají ve správě u našeho družstva jako samostatné účetní jednotky. Správa bytů v osobním vlastnictví (SV s právní subjektivitou), účetnictví a výkaznictví je vedeno odděleně od hospodaření SBD Rozvoj.

Hospodářský výsledek družstva za rok 2024 představuje přebytek ve výši Kč 2 577 257,34 před zdaněním, na kterém se podílí bytové hospodářství částkou Kč 449 268,91 a správní střediska částkou Kč 2 127 988,43.

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, případně společné části domu (střechy apod.).

V roce 2024 byla na dofinancování výměny vodovodní přípojky (havarijní stav) poskytnuta úročená vnitrodružstevní půjčka Vlastníkům bytových jednotek, Okružní 200, Březová ve výši 120 tis. Kč na dobu dvou let.

Stav poskytnutých půjček činil k 1. 1. 2024	2 977 089,04 Kč
Stav poskytnutých půjček činí k 31. 12. 2024	1 813 317,03 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 2024 hodnotit pozitivně. Vlastní kapitál SBD se snížil z důvodu převodu bytů do osobního vlastnictví o 20 096 tis. Kč. Do osobního vlastnictví byly převedeny družstevní byty a pozemky v účetní hodnotě 23 040 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 292 tis. Kč zařazených do majetku družstva.

Stav dlouhodobé zálohy na opravy za družstevní domy k 31. 12. 2024 činí Kč 171 682 tis. Průměrná měsíční výše příspěvku na dlouhodobé zálohy na opravy za družstevní domy činila 17,51 Kč/m2.

Došlo ke snížení krátkodobých závazků o Kč 11 841 tis. Kč. Na tuto skutečnost mají největší vliv závazky družstva k SVJ, zde došlo ke snížení o Kč 15 733 tis. Zálohy od uživatelů na dodávku tepelné energie, elektrické energie, vodu, odpad a ostatní služby se snížily o Kč 184 tis. Kč, tyto závazky podléhají ročnímu účtování. Ostatní závazky (dodavatelé, zaměstnanci družstva, státní rozpočet – daňové závazky a jiné) jsou vyšší o Kč 4 076 tis. Kč. Veškeré evidované závazky jsou před lhůtou splatnosti.

Úvěrové zatížení družstva k 31. 12. 2024 celkem	18 215 tis. Kč
Z toho:	
Dlouhodobá investiční půjčka na družstevní výstavbu, zajištění zástavním právem	6 340 tis. Kč
Překlenovací úvěr ze stavebního spoření Wüstenrot SS-Moneta (Habartov 100-102)	0 tis. Kč
Investiční úvěr Komerční banky (Chodov 991-992), zajištění zástavním právem	0 tis. Kč
Investiční úvěr Komerční banky (Kraslice 1767-1768), zajištění zástavním právem	84 tis. Kč
Překlenovací úvěr ze stavebního spoření Wüstenrot SS-Moneta (Chodov 687), zajištění zástavou stavebního spoření	3 314 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Loket 542), zajištění bankosměnkou	821 tis. Kč
Účelový úvěr u Stavební spořitelny-Buřinka (Sokolov 1867), bez zajištění	147 tis. Kč
Účelový úvěr u ČSOB (Sokolov 1904), zajištění bankosměnkou	153 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Kraslice 3,4), zajištění bankosměnkou	1 123 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Kraslice 19,20), zajištění bankosměnkou	921 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Kraslice 30), zajištění bankosměnkou	423 tis. Kč
Investiční úvěr u Komerční banky (Chodov 928), zajištění bankosměnkou	1 049 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Sokolov 2003), zajištění bankosměnkou	937 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Sokolov 1907), zajištění bankosměnkou	0 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (N. Sedlo 514-515), zajištění bankosměnkou	336 tis. Kč
Úvěrový účet u ČS spořitelny (Rotava 685-686), zajištění bankosměnkou	2 567 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 5 205 tis. Krátkodobé pohledávky se zvýšily o Kč 12 899 tis. K 31.12.2024 byla vytvořena účetní opravná položka k pohledávkám ve výši 903 tis. a to s přihlédnutím k míře rizika zpeněžení nepromlčené pohledávky, která je předmětem soudního řízení č. j. 33 C 70/2022. Dlouhodobé závazky se snížily o Kč 2 844 tis. a krátkodobé závazky se snížily o Kč 11 841 tis.

Snížením závazků, zvýšením pohledávek, likvidací zásob a dalšími změnami majetkových účtů byl ovlivněn stav použitelných peněžních prostředků, který ke konci roku 2024 činil 385 663 tis. Kč, což je částka, která zaručuje platební schopnost družstva.

Stav peněžních prostředků + finanční majetek k 1. 1. 2024	398 448 tis. Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním	2 577 tis. Kč
Zvýšení stavu pohledávek	- 6 805 tis. Kč
Snížení stavu závazků	- 12 730 tis. Kč
Zvýšení dlouhodobé zálohy na opravy	1 889 tis. Kč
Úpravy o nepeněžní operace (odpisy investičního majetku)	506 tis. Kč
Pořízení investic (většinou zateplení domu, výměna výtahů, kamer.systém)	- 491 tis. Kč
Změna zůstatku časového rozlišení nákladů a výnosů	6 649 tis. Kč
Zvýšení základního kapitálu	0 tis. Kč
Část investic hrazená z bankovního úvěru	0 tis. Kč
Ostatní	- 4 380 tis. Kč
Stav peněžních prostředků + finanční majetek k 31. 12. 2024	385 663 tis. Kč

Z toho:

pokladní hotovost	81 tis. Kč
běžný účet u ČSOB	42 574 tis. Kč
běžný účet u Komerční banky	2 248 tis. Kč
depozit u Raiffeisen bank	50 000 tis. Kč
spořicí účet + Banka Creditas	11 810 tis. Kč
spořicí účet u ČSOB	188 367 tis. Kč
spořicí účet TOP ČSOB	88 635 tis. Kč
běžný účet u Čs. Spořitelny	1 946 tis. Kč
BÚ Raiffeisen banka	2 tis. Kč

Došlo ke snížení pohledávek na úhradách za užívání bytů a NP a za služby s užíváním spojené. K 31. 12. 2024 činí pohledávky z tohoto titulu 3 678 142,78 Kč, to je o 303 587,30 Kč méně nežli k 31. 12. 2023. Na pokles pohledávek měla vliv mimo jiné i pružnější komunikace s dlužníky, díky udělení souhlasu uživatelů (vlastníků, nájemníků) s elektronickou komunikací, GDPR.

Situace dlužných úhrad podle jednotlivých lokalit, porovnání roků 2024 a 2023:

Obec	2024	2023	rozdíl
Sokolov	677 tis. Kč	978 tis. Kč	- 301 tis. Kč
Kynšperk nad Ohří	8 tis. Kč	- 4 tis. Kč	12 tis. Kč
Bukovany	706 tis. Kč	603 tis. Kč	103 tis. Kč
Horní Slavkov	62 tis. Kč	31 tis. Kč	31 tis. Kč
Habartov	951 tis. Kč	1 000 tis. Kč	- 49 tis. Kč
Nové Sedlo	12 tis. Kč	14 tis. Kč	- 2 tis. Kč
Chodov	78 tis. Kč	123 tis. Kč	- 45 tis. Kč
Vintířov	767 tis. Kč	741 tis. Kč	26 tis. Kč
Kraslice	5 tis. Kč	83 tis. Kč	- 78 tis. Kč
Rotava	265 tis. Kč	255 tis. Kč	10 tis. Kč
Loket nad Ohří	47 tis. Kč	71 tis. Kč	- 24 tis. Kč
Bečov nad Teplou	- 5 tis. Kč	- 16 tis. Kč	11 tis. Kč
Březová (podíl. vlastníci)	96 tis. Kč	94 tis. Kč	2 tis. Kč
Svatava (podíl. Vlastníci)	8 tis. Kč	9 tis. Kč	- 1 tis. Kč
Staré Sedlo (podíl. vlastníci)	1 tis. Kč	0 tis. Kč	1 tis. Kč
Celkem	3 678 tis. Kč	3 982 tis. Kč	304 tis. Kč

Všechny dluhy jsou pod neustálou kontrolou, takže je vyloučeno jejich promlčení. Vzhledem k navýšeným cenám za služby (v r. 2024 zvýšení nákladů na teplo, elektřinu, odvoz odpadu) nelze předpokládat, že část dluhů bude uhrazena z přeplatků vyúčtování služeb 2024, když predikce pro následující období jsou spíše opačné. Předpokladem, aby se uživatelé nedostali do dluhové pasti je především komunikace a osvěta pro využívání státních příspěvků pro plnění svých závazků spojených s bydlením.

Pokud se týká postupu družstva vůči dlužníkům, reaguje na vznikající dluhy okamžitě a postupuje tak, aby nedošlo k jejich promlčení. Soudy jsou někdy nakloněny více dlužníkům, a ti jsou si toho zpravidla velmi dobře vědomi. To se týká především vymáhání dluhů na vlastních bytů a nájemních družstevních bytů přihlášených do insolvenčních 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. Pokud dlužník podá insolvenční návrh a je mu povoleno oddlužení, pak jsou domovní samosprávy, či společenství vlastníků v nevýhodném postavení vůči dlužníku, jelikož nedostojí úhrady celého přihlášeného dluhu, ale pouze jeho části.

Přehled podaných soudních návrhů a rozhodnutí soudu pro družstevní byty za rok 2024

SBD	- žaloba o vyklizení bytu	1
Soud	- rozsudek na základě, kterého jsou žalovaní povinni vyklidit byt do 15ti dnů	1
Uživatel	- vyklidil byt	1
Řízení zastaveno		1
SBD	- návrh vyklizení bytu, exekuční vyklizení nebyl-li vrácen do 15ti dnů	1
Uživatel	- vyklizení bytu na základě rozhodnutí	0
Řízení zastaveno		1
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	7
	- vyloučení z družstva	4
	- počet přihlášení do insolvence	1

Během roku 2024 došlo ke změně průměrného stavu pracovníků. Správu, provoz a údržbu zajišťuje 24 pracovníků, z toho 18 technickohospodářských a 6 dělníků. Jeden technickohospodářský pracovník zajišťuje správu a provoz v průměru pro 414 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, obrát 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 31.12.2024
(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	850441	13020	837421	869891
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva	315514	12117	303397	326418
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	2195	2131	64	186
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	313319	9986	303333	326232
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	523489	903	522586	527696
C.I.	Zásoby	0	0	0	19
C.II.	Pohledávky	137826	903	136923	129229
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	13768	0	13768	18973
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	124058	903	123155	110256
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	385663	0	385663	398448
D.	Časové rozlišení aktiv	11438	0	11438	15777

	P A S I V A	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	837421	869891
A.	Vlastní kapitál	316422	336518
A.I.	Základní kapitál	697	697
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	293705	314843
A.III.	Fondy ze zisku	20236	15000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	1784	5978
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	515342	530027
B.	Rezervy	0	0
C.	Závazky	515342	530027
C.I.	Dlouhodobé závazky	189898	192742
C.II.	Krátkodobé závazky	325444	337285
C.III.	Časové rozlišení pasiv	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	5657	3346

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 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	31023	24959
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	38476	33250
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	30173	28365
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	1410	553
III.	Ostatní provozní výnosy	33817	31053
F.	Ostatní provozní náklady	4677	3338
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-9896	-9494
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	13135	17585
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	75	93
VII.	Ostatní finanční výnosy	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	587	531
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	12473	16961
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	2577	7467
L.	Daň z příjmů	793	1489
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	1784	5978
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	1784	5978
*	Čistý obrat za účetní období	31023	

Hospodářský výsledek před zdaněním – přebytek

2 577 tis. Kč

Daň z příjmů splatná

- 793 tis. Kč

Hospodářský výsledek po zdanění – přebytek

1 784 tis. Kč

Rozpis některých nákladových položek za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

1) Mzdové náklady celkem	23 552 tis. Kč
Stálí zaměstnanci - mzdy THP a dělníků v hlavním prac. poměru	17 461 tis. Kč
Mzdové náklady – DPČ a DPP pro správní střediska	624 tis. Kč
Mzdové náklady – předseda DS	1 790 tis. Kč
Funkcionáři – statutární zástupci (představenstvo a kontrolní komise)	302 tis. Kč
Provozní pracovníci – DPČ a DPP – FO	2 400 tis. Kč
Dohody – úklid společných prostor	936 tis. Kč
Mzdové náklady-služby profesionálního předsedy	39 tis. Kč
2) Spotřeba materiálu a energie celkem	3 622 tis. Kč
Spotřeba materiálu správních středisek na opravy pro DS	1 203 tis. Kč
Režijní materiál na provoz správních středisek	528 tis. Kč
Spotřeba PHM správní střediska	186 tis. Kč
Spotřeba drobného majetku správní střediska	90 tis. Kč
Spotřeba materiálu a majetku domovní samosprávy	449 tis. Kč
Spotřeba PHM domovní samosprávy	18 tis. Kč
Spotřeba energií /pára plyn, elektřina a vodné - stočné)	1 148 tis. Kč
3) Náklady na služby	34 855 tis. Kč
Opravy a udržování	28 082 tis. Kč
Cestovné	300 tis. Kč
Náklady na reprezentaci – občerstvení	7 tis. Kč
Ostatní služby	6 466 tis. Kč

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2024

Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2024 (zisk)	2 577 257,34 Kč
Daň z příjmů	- 793 170,00 Kč
Hospodářský výsledek po zdanění	1 784 087,34 Kč

Rozdělení hospodářského výsledku:

1) Tvorba a použití dlouhodobé zálohy na opravy	449 271,34 Kč
2) Tvorba základního (rezervního) fondu	667 408,00 Kč
3) Tvorba sociálního fondu	667 408,00 Kč

Celkem rozděleno	1 784 087,34 Kč
-------------------------	------------------------

V Sokolově dne 13. května 2025
Vypracovala: Jitka Valíšková v.r.

Za představenstvo SBD Rozvoj Sokolov:

Ing. Přemysl Sladomel v.r.
předseda představenstva

Vlastislav Novák v.r.
člen představenstva