

Stavební bytové družstvo Vítkovice
Daliborova 390/54, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory
zapsáno u KS v Ostravě, OR oddíl DrXXII, vložka 8
IČ 00050806, DIČ CZ00050806



Výroční zpráva

o výsledcích hospodaření
za rok 2024

Zpracoval: Ing. Jiří Revenda
ředitel Stavebního bytového družstva Vítkovice
dne 30. 04. 2025

I.

Charakteristika společnosti Stavební bytové družstvo Vítkovice

Název: Stavební bytové družstvo Vítkovice

Sídlo: Daliborova 390/54, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Právní forma: družstvo

IČO: 00050806

DIČ: CZ00050806

Rozhodujícím předmětem činnosti je organizování přípravy a provádění výstavby, oprav a udržování bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných služeb s užíváním.

Datum vzniku společnosti: 18.07.1959

Stavební bytové družstvo Vítkovice (také jen „SBD“) vzniklo jako družstvo lidové podle zák. č. 27/1959 Sb. přijetím stanov ustavující členskou schůzí dne 15.07.1959 a udělením souhlasu k jeho vzniku usnesením rady Městského národního výboru v Ostravě ze dne 17.07.1959.

Předmětem činnosti družstva je správa a provoz vlastního domovního fondu, výstavba nových bytů v družstevních domech a jejich přidělování členům družstva.

Zapísovaný základní kapitál 500.000,- Kč

Základní členský vklad 300,- Kč

Statutárním orgánem Stavebního bytového družstva Vítkovice je představenstvo družstva. Družstvo zastupuje ve všech záležitostech předseda představenstva, který jedná a podepisuje způsobem zapsaným do veřejného rejstříku. Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva, v pořadí stanoveném představenstvem. Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda a místopředseda představenstva nebo dva místopředsedové.

Stavební bytové družstvo Vítkovice je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je opatrovat si společnou činností a společnými prostředky byty, garáže a další nebytové prostory, hospodařit s nimi, a tak se podílet na uspokojování svých bytových potřeb a tím i obecného zájmu.

Stavební bytové družstvo Vítkovice je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

II.

Základní údaje o provozu a hospodaření družstva

Kalendářní rok 2024 lze z pohledu družstva hodnotit jako rok velkých výzev. Samotný provoz je nadále poznamenán nestabilitou vnějšího prostředí, ať se jedná o dozvuky v oblasti cen energií či inflační vlivy. V rámci inflačních vlivů lze do budoucna negativně hodnotit situaci, kdy prakticky všichni dodavatelé trvají na smluvním ukotvení meziročního růstu cen o inflaci. Tento postup bude nadále podporovat meziroční růst inflace. Mezi další negativní vnější vlivy lze počítat dopady ruské agrese na Ukrajině, včetně souvisejících problémů především v rámci nedostatku kvalifikovaných stavebních dělníků a růstu cen stavebních prací. Přes všechny výše uvedené vnější negativní vlivy je provoz a hospodaření družstva stabilní s pozitivním výhledem do dalších let.

Počátkem roku 2023 byla zahájena kompletní rekonstrukce správní budovy na ulici Daliborova. První etapa zahrnující rekonstrukci doposud nevyužívaného objektu a přístavbu spojovacího krčku byla dokončena v prvním kvartálu roku 2024. Po kolaudaci první etapy byl přestěhován technický úsek družstva do opravené části a před koncem roku 2024 byla zahájena druhá etapa spočívající v rekonstrukci stávajících prostor technického úseku.

Ke dni 31.10.2024 byla přesunuta kancelář OBS Poruba do nově zrekonstruovaných prostor správní budovy Daliborova.

Velmi pozitivně lze hodnotit stabilitu klientů. V roce 2024 neodešlo ze správy družstva ani jedno SV, naopak tři domy do správy družstva přibyly. Podstatný a výrazně kladný dopad na fungování spravovaných domů má skutečnost, že SBD Vítkovice vykonává funkci předsedy společenství vlastníků. K 31.12.2024 družstvo vykonává tuto funkci na celkem 231 společenství vlastníků. Velmi pozitivním trendem je, že družstvo se stává předsedou SV i na domech, kde má minimální nebo dokonce žádnou majetkovou účast.

Ukazatel	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
počet bytů ve vlastnictví družstva	7 808	7 331	6 892
počet bytů ve správě družstva	12 199	12 209	12 233
počet garáží ve vlastnictví družstva	185	178	170
počet garáží ve správě družstva	279	279	275

K 31.12.2024 vlastní družstvo 6 892 bytů a 170 garáží v lokalitách Bělský Les, Dubina, Hrabůvka, Mariánské Hory, Moravská Ostrava, Poruba, Vítkovice a Zábřeh.

Ve vlastnictví družstva je 61 bytů a 2 garáže, u kterých vykonává funkci správce jiný subjekt.

Oddělením členské a bytové evidence bylo provedeno v roce 2024 ve smyslu Stanov SBD Vítkovice celkem 452 převodů majetkových a nemajetkových nájemních a členských práv a bylo schváleno 558 podnájmů bytů. Do osobního vlastnictví bylo v roce 2024 převedeno celkem 439 bytových a 8 nebytových jednotek (garáží).

Kombinace provedených převodů do osobního vlastnictví a vzniku nových společenství vlastníků vyvolává velké změny v některých vybraných ukazatelích uvedených v této výroční zprávě. Jedná se zejména o hodnotu dlouhodobého hmotného majetku, finanční majetek, pokles výkonů v opravách a údržbě, celkové sumy za náklady či výnosy apod. Z výše uvedených důvodů **velké množství dat v této výroční zprávě není možno meziročně porovnat** s předchozími účetními obdobími.

Ukazatel (v tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
stálá aktiva	2 873 881	2 731 076	2 593 445
krátkodobé pohledávky	54 397	37 989	37 618
finanční majetek	78 456	67 247	59 590
ostatní aktiva	278	67	50
AKTIVA CELKEM	3 007 012	2 836 379	2 690 703

Krátkodobé pohledávky jsou z velké části tvořeny náklady na služby, které jsou každoročně vyúčtovány s nájemci družstevních jednotek a tyto pohledávky jsou kryty naopak krátkodobými přijatými zálohami, které se projevují v rámci krátkodobých závazků. Klesající finanční majetek je způsoben již zmiňovaným účetním osamostatněním jednotlivých SV, včetně samostatného vedení účetnictví a samostatného bankovního účtu. Ve struktuře aktiv představuje dlouhodobý hmotný majetek, tj. hodnota obytných budov a příslušných zastavených pozemků přibližně 96 % veškerého majetku. Zbylé 4 % majetku jsou oběžná aktiva - finanční prostředky uložené na běžných, spořicíh a termínovaných účtech družstva, finanční hotovost v pokladně a hodnota pohledávek družstva.

Ukazatel (v tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
vlastní kapitál	2 479 266	2 419 430	2 343 874
krátkodobé závazky	39 860	34 879	29 503
dlouhodobé závazky	64 426	51 639	44 820
bankovní úvěry	423 381	330 212	272 291
ostatní pasiva	79	219	215
PASIVA CELKEM	3 007 012	2 836 379	2 690 703

Majetek je zabezpečen vlastním kapitálem, tj. fondem základních členských vkladů, kapitálovým fondem družstevní bytové výstavby a nedělitelným fondem celkem ve výši přibližně 87 % z celkových zdrojů krytí majetku družstva. Zbylých 13 % představuje především zůstatky na krátkodobé i dlouhodobé záloze, nezaplacené zůstatky bankovních úvěrů, z kterých část tvoří dlouhodobé investiční úvěry na výstavbu domů, část úvěry na rekonstrukci domů. Velmi pozitivně lze hodnotit rychlost splácení bankovních úvěrů. Pro srovnání k 31.12.2017 činil zůstatek bankovních úvěrů 1 062 097 120,51 Kč. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu je vykazován ve výši 44,8 mil. Kč. Vývoj krátkodobých závazků je ovlivněn výší přijatých záloh na služby spojené s bydlením a opět jeho intenzivní snížení je dáno zakládáním SV a jejich účetním osamostatněním.

III.

Hospodářský výsledek

Dosažený hospodářský výsledek roku 2024 je obdobný jako v roce předchozím. Pozitivně se projevily trendy v úsporných opatřeních zavedených v minulých letech. Naopak na příjmové straně se daří

nacházet nové příležitosti pro družstvo. Výsledek hospodaření družstva bude zaúčtován vůči nedělitelnému fondu.

Rekapitulace nákladů a výnosů za období posledních tří let (v Kč):

Ukazatel	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
náklady za družstvo celkem (v Kč)	54 240 672,87	50 608 774,46	54 988 121,78
výnosy za družstvo celkem (v Kč)	59 879 980,65	56 956 560,76	61 039 568,97
hospodářský výsledek (v Kč)	5 639 307,78	6 347 786,30	6 051 447,19

Přehled nákladů a výnosů hospodaření za období posledních tří let (v tis. Kč):

Název	č. účtu	2022	2023	2024
spotřeba materiálu	501	933	791	1 104
spotřeba energie	502	489	518	594
opravy a udržování	511	4 466	1 564	1 301
cestovné	512	39	27	39
náklady na reprezentaci	513	76	106	112
ostatní služby	518	2 774	3 603	3 509
mzdové a ostatní osobní náklady	521	18 644	19 668	20 745
funkcionářské odměny	523	8 865	5 618	5 588
sociální pojištění	524	8 463	7 194	7 737
ostatní sociální pojištění	525	216	207	356
zákonné sociální náklady	527	682	884	1 048
ostatní sociální náklady	528	201	109	108
daň silniční	531	0	0	0
daň z nemovitosti	532	4 447	4 110	6 784
ostatní daně	538	26	27	19
smluvní pokuty	544	3	0	0
ostatní pokuty	545	0	1	3
odpis pohledávek	546	157	1 136	789
pojištění majetku, ostatní provoz. nákl.	548	2 062	1 551	1 358
odpisy HIM	551	877	1 024	1 367
opravné položky	559	-570	625	-25
úroky z úvěru	562	0	0	476
ostatní finanční náklady	568	47	43	33
daň z příjmu	591	1 343	1 801	1 943
náklady celkem		54 240	50 609	54 988

Název	č. účtu	2022	2023	2024
tržby	602	45 473	43 994	50 154
tržby z prodeje	641	0	0	0
pokuty, úroky z prodlení	644	185	100	96
ostatní provozní výnosy	648	10 690	8 620	7 914
úrok	662	3 531	4 243	2 875
výnosy celkem		59 879	56 957	61 039
zisk/ztráta		5 639	6 348	6 051

Hospodaření středisek bytového hospodářství vykazuje k 31.12.2024 nulový hospodářský výsledek. Družstvo v roce 2024 důsledně uplatnilo zásadu neziskovosti hospodaření s byty.

Hospodaření středisek bytového hospodářství (v Kč):

Ukazatel	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
náklady bytového hospodářství	15 304 074,78	8 161 731,32	10 461 016,27
výnosy bytového hospodářství	15 304 074,78	8 161 731,32	10 461 016,27
hospodářský výsledek	0	0	0

Struktura hospodářského výsledku střediska správy (v Kč):

Ukazatel	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
náklady ostatního hospodaření	38 936 598,09	42 447 043,14	44 527 105,51
výnosy ostatního hospodaření	44 575 905,87	48 794 829,44	50 578 552,70
hospodářský výsledek	5 639 307,78	6 347 786,30	6 051 447,19

V rámci hospodářského výsledku střediska správy družstva jsou plně vidět pozitivní dopady přijatých úsporných opatření aplikovaných v posledních letech. Velmi pozitivně se na hospodaření správy družstva projevuje zajišťovaný výkon funkce předsedy společenství vlastníků.

Velmi kladně lze hodnotit zavedení nových pravidel pro přidělování bytů. Byty vyklizené po neplatičích jsou opravovány a dále pronajímány. Zatímco v minulých letech se byty prodávaly a započítávaly jednorázově do výnosů. Od druhé poloviny roku 2018, kdy tato pravidla začala platit, bylo do tohoto projektu zařazeno již 17 bytů.

Celý průběh roku byl dále ovlivněn neustálým tlakem na růst cen od dodavatelů. S jednotlivými dodavateli bylo průběžně jednáno a docházelo k individuálním cenovým úpravám. Část dodavatelských cen však družstvo není schopno ovlivnit – typicky ceny energií, poštovních služeb apod. a byla postupně zaváděna úsporná opatření, která tyto náklady minimalizují. Např. dochází k domluvě s klienty na výhradní emailové komunikaci místo klasického poštovního doručování. Rozhodující nákladovou položkou jsou mzdy pracovníků.

IV.

Rekapitulace úvěrů

Nezaplacené zůstatky úvěrů na výstavbu bytových domů poklesly meziročně ze stavu 18 423 595,63 Kč na výši 13 621 403,86 Kč k 31.12.2024. Všechny tyto úvěry jsou spravovány Československou obchodní bankou, a.s.

Nezaplacené zůstatky úvěrů na opravy bytových domů poklesly z 311 788 129,37 Kč na zůstatek ve výši 249 225 196,84 Kč k 31.12.2024.

Úvěry jsou vedeny u Československé obchodní banky, a.s., Komerční banky, a.s., Raiffeisen stavební spořitelny a.s., MONETY Stavební spořitelny, a.s. a Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

Novým úvěrem v roce 2023 byl úvěr na dofinancování rekonstrukce správní budovy na ulici Daliborova, a to ve výši 10 000 000,- Kč. Smlouva o úvěru byla uzavřena v průběhu roku 2023, avšak samotné čerpání proběhlo až v únoru 2024. Nesplacený zůstatek úvěru na rekonstrukci správní budovy činil ke konci roku 9 444 400,- Kč.

V roce 2024 byl uzavřen druhý úvěr na financování druhé etapy rekonstrukce správní budovy Daliborova, avšak jeho čerpání proběhne až v průběhu roku 2025. Oba úvěry byly poskytnuty Československou obchodní bankou, a.s.

Žádné další úvěry již na družstvo nově čerpány nejsou, vyjma úvěrů, kterými se refinancují stávající úvěry, u kterých toto refinancování je možno a jejichž úrokové sazby nejsou pro družstvo výhodné. Veškeré větší opravy či rekonstrukce bytových domů vyžadující financování novým úvěrem, jsou řešeny po vzniku společenství vlastníků.

V.

Nájemné a úhrady za služby spojené s bydlením

Předpis nájemného členů družstva a příspěvku vlastníků u domů bez založeného společenství vlastníků byl stanoven na rok 2024 ve výši 439 367 923,- Kč.

Dlužné nájemné k 31.12.2024:

Ke konci roku 2024 evidovalo družstvo celkovou dlužnou částku nájemného ve výši 1 631 749,10 Kč. Naopak přeplatky činily 1 450 178,90 Kč. Saldo dlužného nájemného dosahovalo k 31.12.2024 částky 181 570,20 Kč.

Lze konstatovat, že v roce 2024 nebyly evidovány žádné zásadní dopady na platby nájemného spojené s růstem cen energií nebo růstem inflace. Tento stav byl dosažen i díky intenzivní a individuální práci s problematickými nájemníky, kdy se družstvo snaží najít rychlé a účinné řešení vzniklé situace.

Právním referátem SBD Vítkovice bylo v roce 2024 vykázáno, resp. podáno celkem:

Ukazatel	2022	2023	2024
žalob na nájemné	3	3	1
žalob na vyúčtování služeb	0	0	2
mimosoudních dohod	7	7	7
návrhů na exekuci	1	1	2
vystěhovaných bytů	1	1	1

Pro řešení vymáhání vyšších dlužných částek byl zvolen postup prostřednictvím výstrah před vyloučením a v krajním případě vyloučení člena družstva. Tento proces se ukazuje jako neúčinnější a zároveň je pro družstvo i nejlevnější, neboť je zajišťován vlastními zaměstnanci. V roce 2024 bylo na základě usnesení představenstva uděleno celkem 5 výstrah před vyloučením a celkem 5 vyloučení. V rámci podaných žalob prakticky vždy u soudu družstvo uspěje s předloženým návrhem, problémem je však následná vymahatelnost rozsudku u předlužených osob.

V roce 2024 byly rovněž podány 2 přihlášky buď do nově vzniklých insolvenčních řízení nebo do již probíhajících řízení, u nichž došlo ke vzniku nových dluhů na nájmu bytu a zálohách na služby spojené s nájmem bytu. Lze konstatovat, že výše uvedená čísla pro rok 2024 jsou prakticky totožná jako v předchozích letech.

Vnitrodružstevní půjčky

Z důvodu nezaplacených zůstatků poskytnutých vnitrodružstevních půjček středisek bytového hospodářství činí pasivní zůstatky dlouhodobých záloh na opravy a údržbu k 31.12.2024 celkem částku 121 486,98 Kč u jednoho hospodářského střediska. Nové vnitrodružstevní půjčky již nejsou realizovány.

Středisko	Adresa	31.12.2022 (v Kč)	31.12.2023 (v Kč)	31.12.2024 (v Kč)
4251	Varenská 2934/22	- 338 728,69	- 233 132,08	- 121 486,98

Podle vnitrodružstevních pravidel pro poskytování vnitrodružstevních půjček budou pasivní zůstatky u domů s poskytnutou vnitrodružstevní půjčkou úročeny stanovenou úrokovou sazbou a zúčtovány k tíži dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu k 30.06.2025.

VI.

Hospodaření s fondy družstva

Zůstatek nedělitelného fondu družstva je stabilní a jsou vůči němu zaúčtovány jednotlivé položky jako v letech předchozích. Všechny níže uvedené operace jsou provedeny na základě usnesení shromáždění delegátů SBD Vítkovice z června 2024 a dle platných účetních standardů.

Nedělitelný fond družstva (v Kč):

Ukazatel	Tvorba (+)	Čerpání (-)
počáteční zůstatek k 01.01.2024	18 077 893,38	
úhrada z úroků z vnitrodružstevních půjček	15 171,00	
rozdělení výnosů z úroků z vnitrodružstevních půjček		15 171,00
rozdělení výnosů z pronájmu nebytových prostor a společných částí domu		2 747 807,03
zúčtování vypořádacího podílu		903 285,61
zúčtování hospodářského výsledku roku 2023	6 347 786,30	
konečný zůstatek k 31.12.2024	20 774 587,04	

Změna stavu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu je velmi intenzivně ovlivněna, jako u jiných ekonomických ukazatelů, vznikem společenství vlastníků a jejich účetním osamostatněním.

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu (v Kč):

Ukazatel	Tvorba (+)	Čerpání (-)
počáteční zůstatek k 01.01.2024	51 639 458,76	
příděl do dlouhodobé zálohy v roce 2024	2 387 344,99	
čerpání dlouhodobé zálohy v roce 2024		9 206 326,68
konečný zůstatek k 31.12.2024	44 820 477,07	

VII.

Závěr

Družstvo nevykonává žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje a nemá organizační jednotky v zahraničí. SBD Vítkovice bude i nadále pokračovat v zajišťování správy pro domy ve vlastnictví družstva a pro domy s ustanoveným společenstvím vlastníků. V rámci rozvoje služeb nadále dbá na komplexnost poskytovaných služeb, včetně zajištění výkonu předsedy společenství vlastníků. Družstvo velmi intenzivně zkoumá nové obchodní příležitosti pro svůj rozvoj. Velký důraz je nadále kladen na digitalizaci správy družstva, efektivní, vstřícnou a seriózní komunikaci s klienty družstva. Prioritou pro následující období je zajištění velmi kvalitních služeb pro členy družstva s důrazem na spokojené a klidné bydlení.