

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 2025**

Zpracoval: Ing. Jiří Revenda
ředitel Stavebního bytového družstva Vítkovice
dne 28. 04. 2026

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.

Zapisovaný 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 2025 lze z pohledu družstva považovat za rok ekonomické stability, pokračujícího plynulého stavebního a technického vývoje a vnější nestability.

Díky efektivním úsporným opatřením a vhodně prováděným systémovým změnám je možno dnes považovat hospodaření družstva za stabilní a dlouhodobě udržitelné. Ekonomické výsledky družstva jsou v posledních letech dosahovány na podobné úrovni. Pozitivně lze hodnotit změny ve struktuře výnosu, kdy se daří nacházet nové obchodní příležitosti pro družstvo a tím vyvažovat snížení výnosů z jiných a méně předvídatelných oblastí – výnosy z depozit, správní poplatky apod.

V průběhu roku pokračovala rekonstrukce správní budovy na ulici Daliborova, kdy se předpokládá ukončení v první polovině roku 2026. Zároveň družstvo zajišťuje velké množství oprav a investic do jednotlivých bytových domů ve správě družstva a kde zároveň nadále vlastní i nemalé množství bytových a nebytových jednotek. Těmito opravami a investicemi pečujeme o dobrý standard bydlení našich členů i spravovaných klientů. Rozsah investovaných částek napříč všemi bytovými domy ve správě družstva dosahuje nižších stovek milionů korun a s ohledem na životnost lze předpokládat, že v následujících letech bude potřeba vynakládat podobné částky.

Naopak za rizikové lze hodnotit vliv vnějšího prostředí. Díky celosvětové globalizaci se jakékoliv vnější vlivy projevují v růstu cen stavebních materiálů či jejich úplné nedostupnosti. Další aspektem je nedostatek stavebních firem a řemeslníků, kde opět dopadem je neudržitelný růst stavebních a řemeslních prací, včetně velkého časového prodloužení při realizaci prací.

Samotným tématem je pak legislativní tvorba v rámci českých zákonů, kdy např. neustálé změny v oblasti stavebního zákona znamenají další a další průtahy při povolování staveb a tím pádem velké prodlevy při samotné realizaci jednotlivých záměrů. Velmi negativní dopad na fungování družstva mají opakované novely zákoníku práce, včetně nepřipravené snahy o digitalizaci všech úkonů nebo snahy o zpřísnění podmínek práce na různé typy dohod.

Velmi pozitivně lze hodnotit stabilitu klientů. V roce 2025 byla ze strany družstva ukončena spolupráce s jedním malým problematickým společenstvím vlastníků, naopak u tří společenství vlastníků byla zahájena správa domu. Podstatný a výrazně kladný dopad na fungování spravovaných domů má skutečnost, že SBD Vítkovice vykonává funkci předsedy společenství vlastníků. K 31.12.2025 družstvo vykonává tuto funkci na celkem 232 společenství vlastníků. Velmi pozitivním trendem je, že družstvo se stává předsedou SV i na domech, kde má minimální nebo dokonce žádnou majetkovou účast.

Ukazatel	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
počet bytů ve vlastnictví družstva	7 331	6 892	6 495
počet bytů ve správě družstva	12 209	12 233	12 316
počet garáží ve vlastnictví družstva	178	170	165
počet garáží ve správě družstva	279	275	271

K 31.12.2025 vlastní družstvo 6 495 bytů a 165 garáží v lokalitách Bělský Les, Dubina, Hrabůvka, Mariánské Hory, Moravská Ostrava, Poruba, Vítkovice a Zábřeh.

Ve vlastnictví družstva je 49 bytů a 2 garáže, u kterých vykonává funkci správce jiný subjekt.

Na oddělení členské a bytové evidence bylo provedeno v roce 2025 ve smyslu Stanov SBD Vítkovice celkem 384 převodů majetkových a nemajetkových nájemních a členských práv a bylo schváleno

714 podnájmu bytů. Do osobního vlastnictví bylo v roce 2025 převedeno celkem 397 bytových a 5 nebytových jednotek (garáží).

Pozitivní informací je, že po dlouholetých právních bojích započatých v roce 2017 a tvrdém vyjednávání se podařilo rozběhnout alespoň částečné vypořádání pozemků pod bytovými domy ve vlastnictví družstva. Tyto pozemky byly počátkem devadesátých let neoprávněně nabyty statutárním městem Ostravou, která činí veškeré možné právní kroky k tomu, aby tyto pozemky družstvu nevydala. A to přes jednoznačně prokázané neoprávněné nabytí všech dotčených pozemků. V průběhu roku se podařilo vrátit do vlastnictví státu tři pozemky. Stát zastoupený Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových dále tyto pozemky bezúplatně v roce 2025 převedl družstvu a dalším vlastníkům v příslušném bytovém domě. Tento postup bude dodržen i u všech dalších pozemků. Družstvo nadále tlačí na stát a město, aby se podařilo stejným postupem vypořádat i všechny ostatní pozemky.

Pozemky, které jsou již úspěšně vypořádány, včetně převodu do majetku družstva:

HS 6300, Jaroslava Misky 75/16, parcelní číslo 106/18 v katastrálním území Dubina u Ostravy,

HS 6230, Jaroslava Misky 67/2, 68/4, 69/6, 70/8, parcelní číslo 106/11 v katastrálním území Dubina u Ostravy,

HS 6360, Jaroslava Misky 76/14, 77/12, 78/10, parcelní číslo 106/17 v katastrálním území Dubina u Ostravy.

Pozemky, které jsou již navraceny do majetku státu a je avizován převod do vlastnictví družstva v roce 2026:

HS 3190, Výškovická 445/149, parcelní číslo 740/30 v katastrálním území Výškovice u Ostravy.

Pozemky, které jsou již navraceny do majetku státu a je avizován převod do vlastnictví družstva v roce 2027:

HS 3430, Hýlova 368/1, parcelní číslo 1089 v katastrálním území Výškovice u Ostravy,

HS 3440, Kubalova 369/2, parcelní číslo 1088 v katastrálním území Výškovice u Ostravy,

HS 6410, Emanuela Podgorného 99/10, 100/12, parcelní číslo 106/32 v katastrálním území Dubina u Ostravy,

HS 6220, Aloise Gavlas 57/1, 58/3, parcelní číslo 106/9 v katastrálním území Dubina u Ostravy,

HS 6240, Jaroslava Misky 65/1, 66/3, parcelní číslo 106/23 v katastrálním území Dubina u Ostravy,

HS 6210, Emanuela Podgorného 88/2, 89/4, 90/6, 91/8, parcelní číslo 106/28 v katastrálním území Dubina u Ostravy.

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 stavu dlouhodobé zálohy apod. Z výše uvedených důvodů **velké množství dat v této výroční zprávě není možno meziročně porovnat** s předchozími účetními obdobími.

Ukazatel (v tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
stálá aktiva	2 731 076	2 593 445	2 467 133
krátkodobé pohledávky	37 989	37 618	30 096
finanční majetek	67 247	59 590	55 049
ostatní aktiva	67	50	93
AKTIVA CELKEM	2 836 379	2 690 703	2 552 371

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 způsobený 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 zastavěných pozemků přibližně 97 % veškerého majetku. Zbylé 3 % 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)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
vlastní kapitál	2 419 430	2 343 874	2 264 961
krátkodobé závazky	34 879	29 503	29 613
dlouhodobé závazky	51 639	44 820	37 012
bankovní úvěry	330 212	272 291	220 609
ostatní pasiva	219	215	176
PASIVA CELKEM	2 836 379	2 690 703	2 552 371

Majetek je zabezpečen vlastním kapitálem, tj. fondem základních členských vkladů, kapitálovým fondem družstevní bytové výstavby a nedělitelným fondem celkem ve výši přibližně 89 % z celkových zdrojů krytí majetku družstva. Zbýlých 11 % představuje především zůstatky na krátkodobé i dlouhodobé záloze, nezaplacené zůstatky bankovních úvěrů. Bankovní úvěry jsou z části tvořeny dlouhodobými investičními úvěry na výstavbu domů, z části úvěry na rekonstrukci domů a dva úvěry slouží jako zdroj financování opravy správní budovy na ulici Daliborova. Velmi pozitivně lze hodnotit rychlost a bezproblémovost splácení bankovních úvěrů. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na opravy a údržbu je vykazován ve výši 37,012 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 2025 je obdobný jako v roce předchozím. Pozitivně se projeví 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	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
náklady za družstvo celkem (v Kč)	50 608 774,46	54 988 121,78	55 684 617,51
výnosy za družstvo celkem (v Kč)	56 956 560,76	61 039 568,97	61 022 480,45
hospodářský výsledek (v Kč)	6 347 786,30	6 051 447,19	5 337 862,94

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

Název	č. účtu	2023	2024	2025
spotřeba materiálu	501	791	1 104	759
spotřeba energie	502	518	594	518
opravy a udržování	511	1 564	1 301	2 331
cestovné	512	27	39	32
náklady na reprezentaci	513	106	112	180
ostatní služby	518	3 603	3 509	3 094
mzdové a ostatní osobní náklady	521	19 668	20 745	21 774
funkcionářské odměny	523	5 618	5 588	6 077
sociální pojištění	524	7 194	7 737	8 094
ostatní sociální pojištění	525	207	356	355
zákonné sociální náklady	527	884	1 048	1 117
ostatní sociální náklady	528	109	108	186
daň z nemovitosti	532	4 110	6 784	6 389
ostatní daně	538	27	19	21
ostatní pokuty	545	1	3	17
odpis pohledávek	546	1 136	789	29
pojištění majetku, ostatní provoz. nákl.	548	1 551	1 358	1 312
odpisy HIM	551	1 024	1 367	1 380
opravné položky	559	625	-25	0
úroky z úvěru	562	0	476	388
ostatní finanční náklady	568	43	33	58
daň z příjmu	591	1 801	1 943	1 574
náklady celkem		50 609	54 988	55 685

Název	č. účtu	2023	2024	2025
tržby	602	43 994	50 154	50 926
tržby z prodeje	641	0	0	0
pokuty, úroky z prodlení	644	100	96	52
ostatní provozní výnosy	648	8 620	7 914	8 174
úrok	662	4 243	2 875	1 870
výnosy celkem		56 957	61 039	61 022
zisk/ztráta		6 348	6 051	5 337

Hospodaření středisek bytového hospodářství vykazuje k 31.12.2025 nulový hospodářský výsledek. Družstvo v roce 2025 důsledně uplatnilo zásadu neziskovosti hospodaření s byty.

Hospodaření středisek bytového hospodářství (v Kč):

Ukazatel	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
náklady bytového hospodářství	8 161 731,32	10 461 016,27	11 403 972,06
výnosy bytového hospodářství	8 161 731,32	10 461 016,27	11 403 972,06
hospodářský výsledek	0	0	0

Struktura hospodářského výsledku střediska správy (v Kč):

Ukazatel	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
náklady ostatního hospodaření	42 447 043,14	44 527 105,51	44 280 645,45
výnosy ostatního hospodaření	48 794 829,44	50 578 552,70	49 618 508,39
hospodářský výsledek	6 347 786,30	6 051 447,19	5 337 862,94

Nadále pokračujeme v trendu optimalizace všech nákladových položek, které jsou průběžně kontrolovány a v případě potřeby přehodnocovány. Jedinou položkou, u které lze v posledních letech vypořádat rostoucí trend jsou mzdové a ostatní osobní náklady. Růst této položky je však s ohledem na potřebné udržení kvalitních pracovníků v zájmu družstva.

Velmi kladně lze hodnotit zavedení nových pravidel pro přidělování bytů. Byty vyklizené po neplátcích 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.

IV.

Rekapitulace úvěrů

Nezaplacené zůstatky úvěrů na výstavbu bytových domů poklesly meziročně ze stavu 13 621 403,86 Kč na výši 9 249 062,56 Kč k 31.12.2025. Všechny tyto úvěry jsou spravovány Československou obchodní bankou, a.s.

Nezaplacené zůstatky úvěrů na opravy bytových domů poklesly z 249 225 196,84 Kč na zůstatek ve výši 202 582 339,18 Kč k 31.12.2025.

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.

Nesplacený zůstatek úvěru na rekonstrukci správní budovy činil k 31.12.2025 8 777 680,- Kč.

V roce 2025 byl uzavřen druhý úvěr na financování další etapy rekonstrukce správní budovy Daliborova, avšak jeho čerpání proběhne až v průběhu roku 2026. 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.

Vnitrodružstevní půjčky

Vnitrodružstevní půjčky již nejsou v současnosti realizovány a jejich poskytování bylo ukončeno. Poslední z těchto půjček byla plně splacena ke dni 31. 12. 2025.

Středisko	Adresa	31.12.2023 (v Kč)	31.12.2024 (v Kč)	31.12.2025 (v Kč)
4251	Varenská 2934/22	- 233 132,08	- 121 486,98	0

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 30.06.2026. Tímto finálním zaúčtováním bude veškerý proces týkající se vnitrodružstevních půjček ukončen.

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 2025 ve výši 430 197 799,- Kč.

Dlužné nájemné k 31.12.2025:

Ke konci roku 2025 evidovalo družstvo celkovou dlužnou částku nájemného ve výši 1 961 656,-- Kč. Naopak přeplatky činily 1 417 433,10 Kč. Saldo dlužného nájemného dosahovalo k 31.12.2025 částky 544 222,90 Kč.

Lze konstatovat, že v roce 2025 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 2025 vykázáno, resp. podáno celkem:

Ukazatel	2023	2024	2025
žalob na nájemné	3	1	1
žalob na vyúčtování služeb	0	2	2
mimosoudních dohod	7	7	2
návrhů na exekuci	1	2	2
vystěhovaných bytů	1	1	3

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 nejúčinnější

a zároveň je pro družstvo i nejlevnější, neboť je zajišťován vlastními zaměstnanci. V roce 2025 byly na základě usnesení představenstva uděleny celkem 4 výstrahy před vyloučením a celkem 2 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 2025 byla rovněž podána 1 přihláška do již probíhajícího insolvenčního řízení, u něhož došlo ke vzniku nových dluhů na nájmu bytu a zálohách na služby spojené s nájmem bytu. Lze konstatovat, že výše uvedená čísla pro rok 2025 jsou prakticky totožná jako v předchozích letech.

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 2025 a dle platných účetních standardů.

Nedělitelný fond družstva (v Kč):

Ukazatel	Tvorba (+)	Čerpání (-)
počáteční zůstatek k 01.01.2025	20 774 587,04	
úhrada z úroků z vnitrodružstevních půjček	6 868,00	
rozdělení výnosů z úroků z vnitrodružstevních půjček		6 868,00
rozdělení výnosů z pronájmu nebytových prostor a společných částí domu		2 776 982,34
zúčtování vypořádacího podílu		632 914,00
zúčtování hospodářského výsledku roku 2024	6 051 447,19	
konečný zůstatek k 31.12.2025	23 416 137,89	

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 01.01.2025	44 820 477,07	
příděl do dlouhodobé zálohy v roce 2025	1 975 199,60	
čerpání dlouhodobé zálohy v roce 2025		9 784 059,28
konečný zůstatek k 31.12.2025	37 011 617,39	

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.