



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO PELHŘIMOV



Výroční zpráva za rok 2023

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO PELHŘIMOV

Sídlo: K Silu 1154, 393 01 Pelhřimov

IČ, DIČ: 00222721, CZ00222721

Registrace: Obchodní rejstřík, vedený Krajským soudem v Českých
Budějovicích, oddíl DrXXXXIII, vložka 210

E-mail: info@sbdpelhrimov.cz

Bankovní spojení: ČSOB, a.s., pobočka Pelhřimov, č.ú. 1198709/0300

Předmět podnikání: - správa a údržba nemovitostí
- realitní činnost
- inženýrská činnost v investiční výstavbě
- vodoinstalatérství, topenářství
- montáž, opravy a revize vyhrazených elektrických zařízení
- montáž a opravy vyhrazených plynových zařízení
- zámečnictví, pokrývačství
- zednictví, malby a nátěry
- automatizované zpracování dat
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej kromě zboží
vyžadujícího zvláštní povolení

Účetní období: rok 2023

Členství: Svaz českých a moravských bytových družstev, Podolská 50,
147 00 Praha 4

Společník společnosti: COOP THERM spol. s r.o., sídliště Vajgar 675, Jindřichův Hradec III,
377 01 Jindřichův Hradec

Statutární orgán:	Představenstvo	
	Ing. Jiří Matášek	předseda představenstva
	Ing. Michal Vilímek	místopředseda představenstva
	Ludmila Příhodová	místopředseda představenstva
	Mgr. Jaroslava Soukupová	člen
	Jan Růžek	člen
	Jiří Vališ	člen do 31.1.2023
	Ing. Miroslav Němec	člen od 1.2.2023
	Mgr. Martin Koukol	člen
	Ing. Zdeněk Kahoun	člen
	Ing. Jaroslav Strachota	člen

Kontrolní komise:	Zdeněk Dubský	předseda
	JUDr. Jaroslav Douša	místopředseda
	Jan Dvořák	člen
	Dagmar Novotná	člen

Přehled plnění hlavních ukazatelů /v tis. Kč, očištěno o vzniklá SVJ/

ukazatel	skutečnost		index
	2022	2023	23/22
Opravy DDF c e l k e m	26 577	25 681	0,97
z toho: dodavatelsky	24 337	23 260	0,96
vl. střediskem	737	681	0,92
svépomocí	1 503	1 740	1,15
Použití vl. zdrojů ZDO a FS na opravy			
DDF c e l k e m	44 903	41 465	0,92
v tom:			
opravy DDF c e l k e m	26 577	25 681	0,97
splátky HÚ	11 126	10 564	0,95
splátky půjček od obcí	0	0	0,00
stavební spoření	0	0	0,00
mim. splátka anuity	34	12	0,35
úrok z půjček vnitro.	1 062	965	0,91
účetní převod na účty SVJ	6 104	4 243	0,70
mimořádné splátky úvěrů (kde není SVJ)	0	0	0,00
Výkony střediska údržby	2 265	2 391	1,06
z toho: pro cizí a správu	1 527	1 341	0,87
tvorba dl. záloh c e l k e m	52 782	54 207	1,03
z toho: zákonná	47 094	46 593	0,99
mimořádná (+čerpání úvěrů+dotací)	5 668	7 614	1,34
počet družstevních bytů (ne bytů ve správě)	2 884	2 763	0,96
objem oprav na l b.j.	9 215	9 295	1,01

Přehled prací na revitalizacích domů: (byty)

	V roce 2023	do 31.12.2023
Zateplení domů (byty)	31	3605
Výměna oken v bytech (hromadná)	0	4154
Přístavba betonových lodžii	9	1150

Pracovníci, mzdové prostředky

Průměrný evidenční počet pracovníků přepočtených byl na rok 2023 plánován v počtu 16. Tohoto nebylo dosaženo. K 31. 12. 2023 bylo v družstvu zaměstnáno 14 pracovníků, z toho 2 pracovníci v útvaru předsedy, 6 pracovníků na ekonomickém úseku, 4,7 pracovníků na provozně organizačním úseku a 1,3 pracovníci ve středisku údržby. Pracovník provozního úseku v Humpolci skončil pracovní poměr odchodem do starobního důchodu v lednu 2024 a byl hrazen nástupem k 1.1.2024 v původním rozsahu. Vedoucí provozního úseku odešel do starobního důchodu na konci února 2024. Od 1.1.2024 dochází k zaškolování nového zaměstnance a k předávání pracovních pozic tak, aby byl zajištěn plynulý proces fungování provozního úseku. V plánu bylo již částečné zaškolování těchto zaměstnanců ve 2. pololetí roku 2023, k čemuž ale nedošlo a přineslo to i úsporu v objemu mezd. Nikdo není na mateřské dovolené ani jinak mimo běžný pracovní režim. Z celkového počtu 14 pracovníků je 13 pracovníků kategorie THP a 1 pracovník kategorie D. Jeden pracovník kategorie D v loňském roce ukončil pracovní poměr. Od 1.1.2024 nastoupil nový zaměstnanec střediska údržby. V roce 2024 se neplánuje snižování počtu zaměstnanců, naopak pokud seženeme odborné pracovníky s odpovídajícími znalostmi, je plánováno přijetí jednoho pracovníka do údržby a vzhledem k narůstajícímu počtu spravovaných bytů je plánováno i možné navýšení počtu zaměstnanců na ekonomickém úseku.

Přehled použití MOON: /tis. Kč/

	použití MOON		- úspora
	středisko plán	skutečnost	+ překročení
správa družstva	9 100	8 686	- 414
údržba	950	842	- 108
tepelné hospodářství	500	523	+ 23
bytové hospodářství	3 600	3 586	- 14
SBD c e l k e m	14 150	13 637	- 513

Jak je patrné z výše uvedeného přehledu čerpání mzdových prostředků, úspora v porovnání s plánem činí 513 tisíc Kč, když mzdové prostředky byly oproti plánu uspořeny na středisku správy, údržby a bytového hospodářství, naopak překročeny byly u střediska tepelného hospodářství.

Pokud se týká jednotlivých středisek, nejvyšší úsporu vykazuje středisko správa a to o 414 tisíc Kč, což je dáno nástupem nových pracovníků až v lednu a nemocností hrazenou ze sociálního pojištění po vyčerpání úhradové povinnosti zaměstnavatele. Úspora 414 tis. Kč je v porovnání s celkovými mzdovými náklady střediska docela velká. V posledním čtvrtletí roku 2023 byl ukončen pracovní poměr s jedním zaměstnancem údržby, který byl často v pracovní neschopnosti, a tak by měla nemocnost střediska údržby v roce 2023 výrazně poklesnout. Ukončení pracovního poměru přineslo i úsporu mezd.

Pokud se jedná o další 2 střediska, úspora nebo překročení čerpání plánovaného limitu MOON nemá vliv na hospodářský výsledek družstva, jelikož jsou nákladem jednotlivých domů.

Vývoj nemocnosti a průměrné měsíční mzdy:/Kč/

	% nemocnosti										
ukazatel	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
dělníci	12,50	1,44	26,29	5,62	7,41	14,1	6,04	24,17	22,97	35,70	7,65
THP včetně vedení		0,71	0,70	0,58	4,00	5,4	0,47	1,84	0,71	0,96	1,37
SBD celk.	3,92	0,88	6,42	1,67	4,72	7,2	1,74	6,87	5,75	8,34	2,41

	průměrná mzda		% rozdíl
ukazatel	2022	2023	23/22
dělníci	33 490	35 807	+ 6,92
THP včetně vedení	50 200	54 524	+ 8,61
SBD c e l k e m	47 800	52 000	+ 8,80

Objem mzdových prostředků střediska správy byl ve výši schválené představenstvem a shromážděním delegátů pro rok 2023. Vývoj průměrné měsíční mzdy v roce loňském, stejně jako v minulých letech odpovídal předpokladům a cílům určeným pro konkrétní rok. Stále se markantně ukazuje, jak výrazně může být průměrná měsíční mzda ovlivněna různými vlivy, jako je zrušení nejhůře placených míst, velký vliv výkyvů v nemocnosti, přijetí nového zaměstnance a vzápětí ukončení pracovního poměru, atd. Průměrná mzda střediska správy roste i díky tomu, že dochází v posledních 13 letech průběžně ke snižování počtu zaměstnanců a přerozdělování práce a mzdových prostředků mezi zůstávající zaměstnance, byť toto v roce 2023 úplně neplatilo. Názor vedení družstva je jednoznačný, že pokud stávající zaměstnanci dokážou ještě přidanou práci zvládnout i za cenu rozumného množství přesčasů v některých částech roku, má být stávajícím zaměstnancům umožněno si vydělat větší mzdu, než zaměstnávat další zaměstnance. Průměrné mzdy jsou ovlivněny i 13. platem podle kolektivní smlouvy a pracemi konanými na dohody. Průměrná mzda střediska údržby je výše vyčíslena po očištění o vliv nemocnosti.

Několik čísel z hospodaření SBD Pelhřimov

V letech 2020 a 2021 jsme se prali s nemocí Covid 19, jejíž vliv měl nepochybně i dopady v úrovni našeho zisku. Plán jsme zpracovávali a projednávali jako každý rok, ale moc jsme nevěděli, co nás čeká. Nakonec to nebylo až tak nejhorší, jistě i vlivem toho, že jsme si s nemocí Covid 19 trochu zvykli žít a od pololetí 2021 jsme tu měli spíše mírnější verze nemoci. V roce 2022 jsme homeoffice prakticky nevyužívali a v roce 2023 jsme na Covid již spíše vzpomínali, přestože mnohé z nás opět potkal. Proticovidová opatření ale již nenesla mimořádné náklady a z pohledu řízení nebyl nějaký problém. Hospodářský výsledek družstva před zdaněním, plánovaný na rok 2023 ve výši 210 tisíc Kč, byl velmi výrazně překročen, když dosáhl výše 3.576 tisíc Kč a byl tedy překročen o 3.366 tisíc Kč. Výsledek hospodaření je druhý nejvyšší za poslední léta.

Přehled tvorby HV před zdaněním dle HS /tis. Kč/

Středisko	plán	skutečnost	rozdíl
správa družstva	+ 210	+ 3.316	+ 3.106
údržba	+ 0	+ 260	+ 260
SBD c e l k e m	+ 210	+ 3.576	+ 3.366

Hospodářský výsledek docílený střediskem správa je v porovnání s plánem výrazně vyšší. Zisk plánovaný na rok 2023 v částce 210 tisíc Kč byl překročen o 3.106 tisíc Kč, když dosáhl výše 3.316 tisíc Kč. Tohoto výsledku bylo docíleno úsporou některých nákladů, ale hlavně překročením výnosů. Největší vliv na hospodaření proti minulým letům měl nárůst úrokových sazeb z termínovaných a dalších vkladů u bank a prodej bytů a parkovacích stání v novém domě v Pacově.

Základním rozdílem hodnocení je proti minulosti výnos z vkladů u bank. Zde jsme vykázali výnosy téměř 7 milionů, který nám umožnil plánovitě řídit některé kategorie nákladů, čímž došlo k jejich překročení. Další významný vliv je prodej bytů a parkovacích stání v novém domě v Pacově, což vyneslo přes 1,6 milionu Kč. Dále jsou již uvažovány náklady a výnosy očištěné o vliv výstavby v Pacově.

Náklady celkem plánované na rok 2023 v objemu 19 530 tisíc Kč byly vyšší o 790 tisíc Kč, když dosáhly výše 20 320 tisíc Kč. Je nutno podotknout, že se jednalo o řízené směřování nákladů vzhledem v dosahovaným výnosům a vlivu okolností. K úspoře nákladů došlo u účtu 501 Spotřeba materiálu a plán 600 tisíc Kč byl nedočerpan o 144 tisíc Kč. Byly zakoupeny např. nové počítače za 161 tisíc Kč, pokračovala výměna nábytku v budově sídla družstva včetně vybavení kanceláří za 81 tisíc Kč, kancelářské a reklamní potřeby a předměty 100 tisíc Kč, mobilní telefony 45 tisíc Kč. Úspora oproti plánu byla u účtu 502 – Spotřeba energie. Plánované náklady na energie 770 tisíc Kč byly nedočerpany o 90 tisíc Kč při skutečných nákladech 680 tisíc Kč. Zde jsme v posledních letech dosáhli značných úspor, a to hlavně vlivem levněji nakoupené el. energie i plynu, ale dalších úspor se již dosáhnout nepovedlo. U elektrické energie přišel meziroční nárůst již na přelomu let 2021 a 2022, který lze v roce 2024 čekat i u plynu. Plyn jsme na leta 2022 a 2023 měli dlouhodobě dopředu zafixovaný a proto se zde nárůst cen projeví až se zpožděním. Vývoj cen energií do dalších let je těžko předvídatelný, pravděpodobně může docházet k růstu cen hlavně elektřiny, u plynu jsme snad již, podle informací z trhu a slibů politiků, za vrcholem cen. Úspor v této oblasti již asi nedosáhneme, pokud se nevydáme cestou např. fotovoltaické elektrárny. I tuto možnost v současné době zvažujeme a provádíme přípravná měření a posouzení případných nákladů a výnosů spojených s instalací a provozem FVE. Elektřiny jsme spotřebovali za 557 tisíc Kč, což je o 32 tisíc Kč více než v roce předešlém, plynu za 112 tisíc Kč. Tepla jsme spotřebovali za 10 tisíc Kč. K výraznému překročení nákladů došlo i u účtu 511 - Opravy a udržování. Proti plánu 1.000 tisíc Kč bylo utraceno 2.106 tisíc Kč a překročení dělá tedy 1.106 tisíc Kč. Šlo především o opravu podlah a omítek v AB po havárii vody v říjnu 2022, když oprava se dělala až po řádném vyschnutí v roce 2023 v částce 547 tisíc Kč. Tento náklad nám uhradila pojišťovna jako náhradu škody. Další opravy v administrativní budově především spojené s výměnou nábytku byly za 120 tisíc Kč. V areálu družstva se dělala i oprava svislých izolací u skladu LATOP za 148 tisíc Kč. Oprava hydroizolací na domě Pacov 930 stála 618 tisíc Kč a zde se bude v dalších, a zřejmě rozsáhlejších, opravách pokračovat i v příštích letech. Nákladná byla i rekonstrukce nájemního bytu v domě Pelhřimov 1225. Zde se využilo uvolnění bytu nájemníkem a provedla se generální rekonstrukce v ceně 500 tisíc Kč a ještě výměna kuchyňské linky za 141 tisíc Kč. Účet 518 - Ostatní služby. Plán 2 500 tisíc Kč byl překročen o 498 tisíc Kč na celkovou částku 2 998 tisíc Kč. Největší částku jsme vydali za služby v oblasti IT a výpočetní techniky 837 tisíc Kč, což je nárůst za 5 let skoro o 100 %. Další velký, a hlavně mimořádný, náklad byly náklady na vystěhování a vyklizení bytu pana Haška v Těšenově. Tato akce se po mnoha letech snažení konečně dobrala ke zdárnému konci aspoň co se vystěhování a vyklizení bytu týče, ale stálo nás to jenom v přímých nákladech 518 tisíc Kč. Do roku 2024 přešel soudní spor o uznání těchto nákladů a současně se snažíme od října 2023 o prodej tohoto bytu a následné započtení nákladů a výnosů z této akce. Za právní služby jsme zaplatili 233 tisíc Kč, reklama 369 tisíc Kč, poštovné 106 tisíc Kč, telefony 75 tisíc Kč, vodné a stočné 190 tisíc Kč, nájemné za kanceláře 61 tisíc Kč, tisky dokumentů 41 tisíc Kč.

V oblasti odpisů majetku na účtu 551 došlo při plánu 1.100 tisíc Kč k překročení o 160 tisíc Kč a odpisy byly v částce 1.260 tisíc Kč. Důvodem tohoto rozdílu je zrychlený odpis osobních automobilů, na jejichž dodání jsme v roce 2022 dlouho čekali, a to byl i důvod, proč jsme v roce 2022 měli odpisy nižší, než bylo plánováno. K dodání těchto vozidel došlo v prosinci 2022 a odepisovat se začali až od roku 2023. Obměna vozidel způsobí opět zvýšení těchto nákladů. Úroky z investičních úvěrů byly 105 tisíc Kč při plánu 110 tisíc Kč. Finanční náklady včetně pojištění plánované na 360 tisíc Kč byly nižší o 42 tisíc Kč a celkem dosáhly částky 318 tisíc Kč. Ostatní náklady jsou buď v malých částkách, nebo byly v plánované výši.

Pokud se týká výkonů správy družstva, byly tyto plánovány na rok 2023 v objemu 19.740 tisíc Kč a byly překročeny, když dosáhly celkové částky 23 810 tisíc Kč. Tržby za prodej služeb se plánovaly 11 600 tisíc Kč a byly překročeny, když dosáhly částky 12 292 tisíc Kč. Překročení bylo dosaženo mimo běžné poplatky pronájmem nakoupených bytů za tržní nájemné včetně zvýšení nájemného v bytech Pacov 930, získáním dalších domů do správy a výkonem funkce předsedy SVJ za úplatu. Nájemné z nebytových prostor v sídle družstva přineslo 858 tisíc Kč a správní poplatky v různých podobách 355 tisíc Kč. Smluvní pokuty a penále se plánovaly 10 tisíc Kč a nebyly splněny, když jsme získali jen 6 tisíc Kč. Ještě v roce 2022 byl tento výnos 32 tisíc Kč. Tuto položku již vzhledem ke klesajícím částkám pohledávek po lhůtě splatnosti přestaneme plánovat, neboť již není komu poplatky za pozdní platby účtovat, a případné penále je spíše jednorázovou záležitostí. Jen pro zajímavost: V roce 2019 nám doplatili někteří dlouhodobí dlužníci a uhradili i penále a vybrali jsme 117 tisíc Kč, v roce 2020 jen 40 tisíc Kč a v roce 2021 45 tisíc Kč. Ostatní provozní výnosy byly plánovány 1.350 tisíc Kč a byly 2.927 tisíc Kč, při překročení o 1.577 tisíc Kč. O úhradě škody od pojišťovny jsem psal již u příslušných nákladů. Dále je zde výnos z prodeje bytů a parkovacích stání v Pacově celkem v částce 1.626 tisíc Kč a prodej bytu ve Svěpravicích v částce 668 tisíc Kč. Výnosové úroky (především půjčky samosprávám a úroky z bank) výrazně překročily plán 5 000 tisíc Kč a byly o 3 224 tisíc Kč více, tedy celkem 8 224 tisíc Kč. Zde se ukázal logický dopad vysoké inflace a prudkého zvýšení úrokových sazeb v bankách, což nám přineslo ohromný nárůst výnosových úroků. Plánování tohoto je však docela věštění z křišťálové koule, když nám ČNB stále slibovala pokles inflace a z toho plynoucí pokles úrokových sazeb (prý inflace rychle klesne na 2%), ale skutečnost byla přesně opačná a inflace celý rok bujela. Díky tomu jsme na termínovaných vkladech vydělali přes 6,5 milionu Kč. Půjčky samosprávám jsou pro domy bez zástav a jakýchkoliv dalších poplatků, tak si stále myslím, že i pro domy se půjčuje docela výhodně, což se potvrzuje i dlouhodobým zájmem o půjčky ze strany SVJ. Tyto půjčky umožňujeme domům v případech, že návratnost půjčky je do cca 4 let. Objem těchto půjček je dán množstvím prací na domech, které jsou schopny splnit návrat půjček do 4 let. Výnosy z finančních investic byly plánovány 250 tisíc Kč a skutečností je 241 tisíc Kč jako výnos našeho podílu ve společnosti Cooptherm. Ostatní finanční investice byly vzhledem k ukončení doby trvání, malému výnosu nebo přehodnocenému riziku vesměs ukončeny. V roce 2023 jsme se pro zhodnocení peněz snažili využívat hlavně termínovaných vkladů, ale vše je nutno posuzovat i z hlediska opatrnosti. Lákavé nabídky se objevují, ale některé jsou opravdu jenom lákavé. Jsou společnosti, které nabízejí výnos přes 10%, ale nevíme o nich vůbec nic. Zhodnocení peněz je dlouhodobý problém současné doby, který se logicky trvale opakuje i v SBD, vzhledem k tomu, že spravujeme peníze uspořené ve fondech oprav jednotlivých domů. Kam prostředky vložit a jak investovat řeší pravidelně představenstvo družstva. Stále se opakují dotazy, především z řad SVJ, jak peníze zhodnocujeme a proč není výnos větší. Vždy jsme zastávali velmi

konzervativní názory a investovali jsme do bankovních dluhopisů, termínovaných vkladů, hypotéčních zástavních listů a maximálně do bankovních fondů povětšinou nemovitostních. A jak nám ukazují události poslední doby okolo banky Sberbank, tak ani to není 100% jistota. Investice do společností jako ARCA capital, DRFG atd. jsme nechtěli i s vědomím, že jsou s větším výnosem. V roce 2020 došlo ke krachu společnosti ARCA capital. Odhad návratnosti vložených prostředků je někde v rozmezí 0-50% vkladů, spíše méně. Jsou bytová družstva, která zde mají vloženy jednotky až desítky milionů korun. Obavy z těchto možných konců byly přesně tím důvodem, proč jsme v představenstvu nikdy cestou podobných investic nešli a ani neplánujeme jít, neboť se snažíme riziko špatných investic minimalizovat. Přesto jistotu nemáme nikdy. Z tohoto pohledu se dlouhodobě ukazuje náš vklad do společnosti COOPtherm stále více jako velmi prozíravý, neboť zde dostáváme dlouhodobě čistý výnos přes 20% a očekáváme stejný výnos i v roce letošním.

V rámci střediska správy jsou evidovány také nově kupované byty sloužící k tržnímu pronájmu. V loňském roce jsme dokončili opravy 1 takového bytu. Všechny byty k tržnímu pronájmu jsou obsazeny, tržně pronajaty s předpokladem dlouhodobé obsazenosti, když téměř všichni nájemníci si na své náklady museli pořídit veškeré vybavení včetně např. kuchyňské linky. Celkem máme nyní za účelem tržního pronájmu 11 bytů, 4 garáže v bytových domech a 5 garáží v garážových domech. 5 parkovacích stání v parkovacím domě Pelhřimovské zahrady bylo pronajato roce 2023 a jedno zatím držíme volné.

Dále jsme v rámci střediska správy postavili bytový dům v Pacově, který je postupně uváděn do provozu. Koncem roku 2021 proběhla kolaudace. 28.12.2021 byly předány první tři byty a výnos z nich ve výši 980 tisíc Kč je v rámci střediska správy. V roce 2022 jsme předali všechny menší byty určené k prodeji a část bytů 3+kk. Zisk z této akce za rok 2022 byl přes 5 milionů Kč. V roce 2023 probíhal prodej a předání dalších bytů a parkovacích stání a současně i nabídka prodeje bytů neprodaných. Zisk z této akce za rok 2023 byl přes 1,6 milionů Kč. Některé byty si plánujeme ponechat k tržnímu pronájmu. Přestože jsme po 5 letech přikročili ke zvýšení správního poplatku od 1.1.2024, je zde zcela jasný pohled na věc. Pro příští roky existuje pro dosažení kladného hospodářského výsledku buď cesta opětovného zvýšení správního poplatku (což nám však bude zhoršovat postavení na trhu), nebo systémové dlouhodobé výstavby s tím, že každý rok přinese nová výstavba svůj podíl do výsledku hospodaření. V současné době družstvo spolupracuje na výstavbě developerského projektu Čechovka v Havlíčkově Brodě a připravuje i další projekty. V Žirovnici jsme před podpisem smlouvy s městem Žirovnice o právu stavby na městském pozemku a následně podáme žádost o stavební povolení. Stavbu bychom chtěli zahájit v letošním roce. V Pacově jsme v projektové přípravě dalšího domu a v Pelhřimově jsme ve stádiu studie stavby.

Zisk z hospodaření střediska údržby byl plánován ve výši 0 Kč. Ve skutečnosti dosáhlo hospodaření tohoto střediska zisku ve výši 260 tisíc Kč, což je v meziročním srovnání výrazné zlepšení hospodaření o více než 300 tisíc Kč. To vypadá na první pohled velmi dobře, ale je třeba si uvědomit, že 200 tisíc Kč dělá výnos z prodeje nákladního automobilu, který jsme v minulých letech koupili, postupně odepisovali a nyní je zde výnos, který byl v hospodaření v minulosti. Bez tohoto by byl výsledek střediska 60 tisíc Kč. V loňském rozboru jsem psal, že snad po problémových letech dochází

ke stabilizaci tohoto střediska. Sice máme nyní jen 2 údržbáře, ale snad je to v jistém směru lepší, než větší počet zaměstnanců s velkým procentem nemocnosti a těžce jakkoliv řiditelné. Nyní doplním, že snad došlo již i k personální stabilizaci, když během roku 2023 odešel částečně problémový zaměstnanec, který byl často v pracovní neschopnosti a nový snad bude lepší. Covidové problémy, kdy lidé nechtěli pouštět pracovníky údržby do bytů a působilo to problémy s pracovním využitím, už snad máme také za sebou. Náklady celkem plánované ve výši 2 590 tisíc Kč byly nižší, když dosáhly 2 130 tisíc Kč. Výrazný rozdíl je hned u první položky. Spotřeba materiálu byla oproti plánu 900 tisíc Kč výrazně nižší o 220 tisíc Kč a absolutní hodnotě 680 tisíc Kč. Pro ukázkou, jak práce údržby jde plánovat jen omezeně je srovnání s rokem 2022. Zde jsem psal: spotřeba materiálu byla oproti plánu 600 tisíc Kč vyšší o 215 tisíc Kč a skutečnost 815 tisíc Kč. Čili vývoj byl přesně obrácený než o rok později. Spotřeba energie plán 50 tisíc Kč, skutečnost 10 tisíc Kč. Mzdové náklady plán 950 tisíc Kč, skutečnost 842 tisíc Kč. Sociální pojištění plán 320 tisíc Kč, skutečnost 274 tisíc Kč. Opravy a udržování byly během roku opět realizovány jen v malém rozsahu. Tentokrát byl plán 30 tisíc Kč a skutečnost pouze 12 tisíc Kč za drobné opravy.

Výkony střediska plánované ve výši 2 590 tisíc Kč byly ve skutečnosti nižší o 200 tisíc Kč a dosáhly výše 2 390 tisíc Kč. Tato výše výkonů střediska údržby je vyšší než ve třech předešlých letech, což je jistě pozitivní a i zde je předpoklad lepšího hospodaření do budoucna. Co je však stále velký problém, je naše, v tuto chvíli dlouhodobá neschopnost dělat velké akce, na kterých lze vykázat zisk. Hlavně z pohledu personálu toho nejsme schopni. Proti letům 2021 a 2022 došlo k růstu výkonů u prodeje služeb (práce pro SVJ), kde byl plán 1 370 tisíc Kč a skutečnost 1 217 tisíc Kč. U vnitropodnikových výkonů (práce pro družstvo), kde byl plán 1 220 tisíc Kč došlo naopak k poklesu a skutečnost je pouze 809 tisíc Kč. Další formy výnosů, mimo již zmíněný prodej automobilu, jsou zanedbatelné a pohybují se v řádech desítek tisíc.

Středisko dosáhlo v letech 2014-2019 šestkrát po sobě kladného výsledku hospodaření, a to je nutno při personálních problémech a nejistotě v množství zakázek hodnotit velmi pozitivně. Mírná ztráta za rok 2020 nebyla tragická. Ztráta v covidovém roce 2021 byla již velký problém, ale výrazné zlepšení v roce 2022 byl posun k návratu do kladných čísel. Rok 2023 je již opět hodnocen pozitivně. V běžných letech a při standartním množství zakázek v rámci družstva i mimo družstvo se ukazuje, že je středisko schopno rozumně hospodařit a je i kladně hodnoceno jak členy, tak nečleny družstva. Existence střediska je povětšinou kladně hodnocena z pohledu bezproblémového provozu obytných domů a zejména operativnosti při odstraňování poruch havarijní povahy. Především pro starší obyvatele domů, svobodné či rozvedené matky atd. je činnost údržby i nadále ideálním řešením, neboť soukromníci nechtějí drobné činnosti dělat a tento problém se ukazuje stále více a více (např. čištění odpadů je dlouhodobě ochoten dělat jeden živnostník, a to ještě s problémy). Efektivita je i logickým odrazem prací, které středisko provádí. Pokud se během roku realizuje alespoň určité množství akcí rozsáhlejšího charakteru jako např. výměna stoupaček atd. je projevem těchto akcí i kladný hospodářský výsledek. Naopak, pokud se středisko živí jen malými akcemi s malou přidanou hodnotou, těžko středisko drží kladné hospodaření. Přes vše výše uvedené si dovoluji poznamenat, že středisko údržby má své opodstatnění a je dobře, že jsme jako jedno z mála družstev údržbu zachovali. Pozitivní je, že i přes logický postupný nárůst cen střediska naši klienti již pochopili, že jsme cenově konkurenceschopní a vcelku operativní při řešení problémů a občasná kritika postupně

téměř vymizela. Nárůst cen práce střediska údržby bude nutně pokračovat i v budoucnu. Popravdě není nic snazšího než rozhodnout o zrušení střediska údržby tak, jako to udělala většina družstev. Ale ve všech případech se ukazuje, že poté nastávají problémy s řešením běžné údržby domů a povětšinou tyto práce vyjdou ještě draž. Jako poslední rušilo údržbu SBD Český Krumlov a zkušenost je taková, že již v době rušení střediska byly uživatelé domů nešťastní z toho, jak vzniklé problémy řešit. Ona ideální cesta prostě neexistuje asi nikdy.

Návrh na rozdělení HV

Základ daně z příjmů upravený o připočitatelné a odpočitatelné položky	4 160 000,00 Kč
Daň z příjmů za SBD celkem	790 400,00 Kč
Z toho: - daň z příjmů z pronajatých prostor domů	127 974,00 Kč
-daň z hospodaření SBD	662 426,00 Kč
Zisk z hospodaření roku 2023	3 576 196,54 Kč
Daň z hospodaření SBD	662 426,00 Kč
Zisk po zdanění	2 913 770,54 Kč
Ponechat jako nerozdělený zisk	100 000,00 Kč
Zisk k rozdělení	2 813 770,54 Kč
z toho: - statutární fond samospráv	2 600 000,00 Kč
- fond sociální	213 770,54 Kč
Celkem k rozdělení do fondu samospráv	2 600 000,00 Kč

Zisk z hospodaření roku 2023 v částce 2.913.770,54 Kč je navrhován pouze fondu statutárnímu samospráv a fondu sociálnímu a kulturnímu. Zůstatky ostatních fondů a to nedělitelný fond, fond odměn a fond oprav správy jsou dostatečné a není důvod k jejich navyšování.

S výsledkem hospodaření jednoznačně souvisí i počet bytů ve správě připadající na jednoho zaměstnance správy. Ze statistického výkazu SČMBD roku 2022 se podařilo zjistit počet bytů na jednoho zaměstnance správy. Že i v tomto ukazateli dosahuje naše družstvo dobrých výsledků, ukazuje následující tabulka, sestavená z členských družstev SČMBD podle stavu k 31. 12. 2022. SBD Pelhřimov je členem v Jihočeském kraji:

Praha	74 bytů na 1 zaměstnance správy družstva za rok 2022
Středočeský kraj	284 bytů na 1 zaměstnance správy družstva za rok 2022
Jihočeský kraj	334 bytů na 1 zaměstnance správy družstva za rok 2022

Západočeský kraj	345 bytů na 1 zaměstnance správy družstva za rok 2022
Severočeský kraj	320 bytů na 1 zaměstnance správy družstva za rok 2022
Východočeský kraj	308 bytů na 1 zaměstnance správy družstva za rok 2022
Jihomoravský kraj	294 bytů na 1 zaměstnance správy družstva za rok 2022
Severomoravský kraj	275 bytů na 1 zaměstnance správy družstva za rok 2022
Česká republika p r ů m ě r	295 bytů na 1 zaměstnance správy družstva za rok 2022
SBD P e l h ř i m o v	404 bytů na 1 zaměstnance správy družstva za rok 2022

Počet bytů ve správě SBD Pelhřimov připadající na jednoho zaměstnance správy se meziročně mírně snížil díky navýšení počtu zaměstnanců o jednoho. Po snížení stavu zaměstnanců v minulých letech bylo nutné při zvýšení počtu spravovaných bytů přikročit k navýšení stavu zaměstnanců. Toto bylo nutné vzhledem k nárůstu zákonných povinností a i k nárůstu nových činností spojených s tržním pronájmem bytů a s novou výstavbou, což způsobilo mírný pokles bytů připadajících na 1 zaměstnance.

Převody bytů do osobního vlastnictví, byty ve správě, vznik SVJ

V roce 2023 bylo převedeno do osobního vlastnictví 124 bytů. Všechny i nadále spravujeme.

Do naší správy jsme získali 10 domů, a to: čp. 1903 v Pelhřimově, čp. 174, čp. 591-593, čp. 623-624 a čp. 767 v Pacově, čp. 566 v Černovicích a Velká Rovná 39.

Žádné SVJ neodešlo z naší správy.

Na družstevní financování byly pořízeny 3 byty.

K 31.12.2023 mělo naše družstvo ve správě 5 326 bytů, pro porovnání k 31.12.2022 to bylo 5 248 a k 31.12.2021 to bylo 5 063 bytů.

Vzhledem k tomu, že dle nového občanského zákoníku již ve výboru nemusí být člen společenství a díky malému zájmu vlastníků o účast v orgánech společenství, je naše družstvo do konce roku 2023 u 15 SVJ předsedou výboru, u 11 SVJ předsedou společenství a v dalších 6 SVJ členem výboru.

Rozpracované převody doprovází celá řada komplikací, největší je však rozpor mezi projektem zkolaudovaným a skutečností. Dalším velkým problémem je i neochota členů samospráv spolupracovat při zpracování podkladů k prohlášením vlastníka.

Do veřejného rejstříku byly v roce 2023 zapsány celkem 4 SVJ a to: SVJ Komorovice 51, SVJ Humpolec 1245, SVJ Humpolec 1321, SVJ Želiv 240.

Investice 2023 - Pelhřimov

Stř.	Adresa	Cena	Aktuální stav	Druh investice
259	Friedova 1008-1010 SVJ	424.109,-	hotovo	výměna 3 ks vch. dveří - hliník (DOMAH Pe)
123	Družstevní 1230-1231	1.470.000,-	hotovo	GO střechy se zateplením (Střešní stavitelství PHA)
123	Družstevní 1230-1231	242.000,-	hotovo	nové stoupačky SV (Votápek Moraveč)
112	Sadová 1106-1107 SVJ	1.468.000,-	hotovo	GO plynové kotelny (Top team)
190	U Rendlíku 1897-1899	722.011,-	hotovo	nové stoupačky SV (Top team)
146	Družstevní 1539	174.000,-	hotovo	oprava balkonu a komína (Daněk)
188	V.B.Juhna 1660 SVJ	188.000,-	hotovo	výměna sch. oken a vch. dveří (Tokra)
184	Dolnokubínská 1888 SVJ	1.208.367,-	hotovo	GO střechy se zateplením (I.S.Poláček)
188	V.B.Juhna 1660 SVJ	243.500,-	hotovo	oprava prasklin na fasádě a schodišti (Jelínek Onšovice)
celkem		6.139.987,-		
z toho SBD		2.608.011,-	SVJ	3.531.976,-

Investice 2023 - Humpolec

Stř.	Adresa	Cena	Aktuální stav	Druh investice
357	Lnářská 849 SVJ	250.000,-	hotové	odvodnění/ sanace bývalé kotelny (Gaži Ji)
319	Vosmíkova 1075 SVJ	2.500.000,-	hotové	zateplení bytového domu (Jiráček)
320	5. května 1175	3.058.000,-	probíhá	regenerace bytového domu (AGOS Pe)
358	Kamarytova 394 SVJ	8.700.000,-	probíhá	regenerace bytového domu (Jiráček)
celkem		14.508.000,-		
z toho SBD		3.058.000,-	SVJ	11.150.000,-

Investice 2023 - Pacov

Stř.	Adresa	Cena	stav	Druh investice
456	Myslíkova 763-764	113.275,-	hotové	čištění vzduchotechniky, montáž turbohlavic (Tauris PHA)
455	Na Blatech 716-718 SVJ	102.860,-	hotové	výmalba a nátěry dveří spol. prostory (T. Zdráhal)
472	Sídliště Míru 1055-56	158.203,-	hotové	rekonstrukce stoupaček SV a TV (Hydroplastik)
477	Výstavní 997 SVJ	99.920,-	hotové	renovace fasády (VK-renovace N.Cerekev)
477	Výstavní 997 SVJ	258.143,-	hotové	rekonstrukce plynové kotelny (Top team)
481	Sídliště Míru 926 SVJ	615.250,-	hotové	oprava střešního pláště (I.S.Poláček)
499	F. Pakosty 930	537.014,-	hotové	nová svíslá hydroizolace (Unimont - MH)
466	Sídliště Míru 801	265.605,-	hotové	rekonstrukce strojovny výtahu (I.S.Poláček)
celkem		2.150.270,-		
z toho SBD		1.074.097,-	SVJ	1.076.173,-

Investice 2023 - Počátky

Stř.	Adresa	Cena	stav	Druh investice
515	Sídliště 623-4	828.805,-	hotové	oprava střešního pláště (Daněk)
celkem		828.805,-		

Investice 2023 - venkov

Stř.	Adresa	Cena	Aktuální stav	Druh investice
640	Dobrá Voda 47 SVJ	241.594,-	hotovo	výměna gar. vrat, vchod. dveří, sch. stěny (Vanellus)
622	Častrov 139	84.410,-	hotovo	výměna vchodových dveří (Holický, Kamenice n/L)
640	Dobrá Voda 47 SVJ	572.700,-	hotovo	renovace střechy (Strnad)
807	Lukavec 158 SVJ	4.093.540,-	hotovo	zat. pláště, 9 ks lodžii + zábradlí a zasklení (Daněk)
707	Mnich 171 SVJ	1.906.308,-	hotovo	zatepl. pláště, tech. podlaží, 4ks zábradlí (Unimont - MH)
celkem		6.898.552,-		
z toho SBD		84.410,-	SVJ	6.814.142,-

Rekapitulace přijatých dotací

2022

Veselá 69 660.650,- Kč

Božejov 116 564.411,- Kč

2023 příslib

Lukavec 158 561.560,- Kč

Mnich 171 858.826,- Kč

Humpolec 394 1.747.447,- Kč

Humpolec 1175 778.568,50 Kč

Pelhřimov 1230 – 1231 1.085.692,- Kč

Lukavec 158 – nový stav – čelní pohled



Lukavec 158 – nový stav – zadní pohled



Mnich 171 – nový stav – čelní pohled



Mnich 171 – nový stav – zadní pohled



Mnich 171 – nový stav – boční pohled



Pelhřimov 1011 – 1013 – nový stav – zadní pohled



Humpolec 394 – nový stav – přední pohled



Humpolec 394 – nový stav – zadní pohled



Domy ve správě a vlastnictví SBD Pelhřimov k 31.12.2023 (dle popisných čísel):

Pelhřimov.....	173 domů, z toho v SVJ 121 domů
Humpolec.....	65 domů, z toho v SVJ 37 domů
Pacov.....	46 domů, z toho v SVJ 26 domů
Počátky.....	24 domů, z toho v SVJ 5 dům
Černovice.....	16 domů, z toho v SVJ 3 dům
Želiv.....	11 domů, z toho v SVJ 6 domů
Žirovnice.....	12 domů, z toho v SVJ 1 dům
Horní Cerekev.....	11 domů, z toho v SVJ 2 domy
Bohdalín.....	2 domy
Božejov.....	2 domy
Bratřice.....	2 domy, z toho v SVJ 1 dům
Budíkov.....	2 domy
Buřenice.....	1 dům
Cetoraz.....	2 domy
Častrov.....	1 dům
Čejov.....	3 domy, z toho v SVJ 1 dům
Černov.....	2 domy
Červená Řečice.....	4 domy, z toho v SVJ 1 dům
Dobešov.....	2 domy, z toho v SVJ 1 dům
Dobrá Voda.....	3 domy, z toho v SVJ 2 domy
Hořepník.....	8 domů, z toho v SVJ 2 domy
Hněvkovice.....	2 domy
Jetřichovec.....	1 dům, z toho v SVJ 1 dům
Jřice.....	2 domy
Kaliště.....	3 domy
Kámen.....	4 domy, z toho v SVJ 4 domy
Kejžlice.....	3 domy
Kletečná.....	1 dům, z toho v SVJ 1 dům
Košetice.....	4 domy, z toho v SVJ 3 domy
Komorovice.....	2 domy, z toho v SVJ 1 dům
Krasíkovice.....	2 domy
Křeč.....	1 dům
Křelovice.....	2 domy
Křešín.....	2 domy, z toho 2 domy ve vlastnictví ZD Lukavec
Litohošť.....	1 dům
Mnich.....	2 domy, z toho v SVJ 1 dům
Lukavec.....	9 domů, z toho 4 domy ve vlastnictví ZD Lukavec, v SVJ 2 domy
Moraveč.....	1 dům
Nová Cerekev.....	2 domy, z toho v SVJ 1 dům
Nový Rychnov.....	1 dům, z toho v SVJ 1 dům
Obrataň.....	8 domů, z toho v SVJ 1 dům
Olešná	6 domů
Pavlov.....	1 dům, z toho v SVJ 1 dům
Proseč Obořiště.....	2 domy

Putimov.....	3 domy
Radňov.....	1 dům
Rodínov.....	1 dům
Roučkovice	1 dům, z toho v SVJ 1 dům
Rynárec.....	3 domy, z toho v SVJ 1 dům
Salačova Lhota	1 dům, z toho v SVJ 1 dům
Senožaty.....	4 domy
Stojčín.....	1 dům
Strměchy.....	2 domy, z toho v SVJ 1 dům
Strítež u Božejova.....	1 dům
Svépravice.....	1 dům
Světlice.....	1 dům, z toho v SVJ 1 dům
Těšenov.....	1 dům
Těmice.....	2 domy
Velká Rovná.....	1 dům, z toho v SVJ 1 dům
Velký Rybník.....	1 dům, z toho v SVJ 1 dům
Veselá.....	3 domy
Věžná.....	3 domy
Vyskytná.....	5 domů, z toho v SVJ 4 domy
Zachotín.....	1 dům

Celkem 491 domů, z toho v SVJ 237 domů a
6 domů ZD Lukavec

SVJ ve správě SBD Pelhřimov

Stav k 31.12.2023

BYTOVÉ DOMY

OBEC	Č.P.	STR.	IČ	PŘEDSEDA VÝBORU
Pelhřimov	201, 476	266	043 78 911	E. Kovář
	383	263	281 34 206	Ing. I. Hájková
	384	261	---	vlastníci 4 bytů
	793	260	---	vlastníci 4 bytů
	997-999	103	055 60 641	J. Fara
	1000	256	055 80 919	E. Ladmanová
	1001	254	280 86 309	SBD PE - Ing. J. Matiašek
	1002	255	017 80 689	F. Kudrna
	1006-1007	253	042 79 913	K. Prchalová
	1008-1010	259	056 11 253	J. Pavlíček
	1011-1013	104	139 88 000	J. Zeman
	1102-1103	110	089 47 155	SBD PE - Ing. J. Matiašek
	1106-1107	112	084 33 909	J. Baginová
	1176-1179	115	043 18 846	SBD PE - Ing. J. Matiašek
	1180	116	091 53 039	Ing. M. Staněk
	1181-1186	117	260 59 100	L. Norek
	1194-1196	118	055 72 029	S. Váňa
	1224-1225	120	281 09 554	SBD PE - Ing. J. Matiašek
	1226-1227	121	281 21 856	SBD PE - Ing. J. Matiašek
	1228-1229	122	260 81 491	J. Chvátal
	1232-1233	124	060 64 850	předseda společenství - Ing. S. Kropáček
	1234-1235	125	281 35 792	K. Janáček
	1322	127	261 07 848	M. Lišková
	1323	127-1	261 07 791	J. Blažek
	1434-1437	131	065 40 562	JUDr. P. Tichý
	1431-1433	257	280 94 379	JUDr. Z. Fridrichovský
	1441-1443	133	055 39 072	V. Kuchařová
	1499-1500	137	281 41 211	M. Strnad
	1501-1502	138	078 66 127	J. Hrdoušek
	1504	139	281 56 391	V. Zápotočný
	1537	144	142 85 100	P. Poláček
	1538	145	140 84 325	M. Dvořák
	1544	147	281 47 111	V. Prchal
	1546-1548	148	281 31 398	SBD PE - Ing. J. Matiašek
	1655	265	030 57 313	T. Pergl
	1656	149	281 24 600	R. Adamec
	1659	150	031 78 862	J. Chodúr
	1660	188	141 59 872	předseda společenství - SBD Pelhřimov - Ing. Jiří Matiašek
	1661	189	030 93 085	J. Příhoda
	1681-1685	152	014 92 608	P. Havel

	1690	258	056 03 846	P. Kratochvíl
	1693	155	059 38 473	L. Zrno
	1701	156	015 96 055	K. Kněžů
	1702	157	280 68 521	T. Vaněk
	1703	158	281 48 941	Mgr. J. Machyán
	1707	162	023 22 749	V. Másilko
	1709	164	023 23 711	S. Vytiska
	1710	165	014 28 373	J. Kněžínek
	1711	166	058 16 963	M. Suk
	1712	167	029 97 088	M. Váňa
	1714	169	177 33 758	Ing. J. Carvová
	1716	171	097 07 697	J. Lang
	1717	172	098 94 233	J. Čížek
	1719	177	140 12 081	L. Pavlů
	1722	173	260 97 907	M. Žluč
	1723	174	107 33 418	Bc. I. Krejčí
	1749	251	280 65 395	J. Jílek
	1750	252	280 68 564	P. Dvořáková
	1789-1790	176	142 23 376	předseda společenství - SBD Pelhřimov - Ing. Jiří Matiašek
	1808-1811	179	056 86 857	P. Štalmach
	1812	180	260 85 101	SBD PE - Ing. J. Matiašek
	1813	181	280 81 871	T. Kuchař
	1874-1875	182	055 81 338	O. Mareš
	1888	184	057 96 199	P. Adam
	1893-1896	186	018 80 292	Mgr. P. Rafaj
	1901	272	260 51 052	Ing. M. Krupka
	1910	273	280 63 163	J. Bílek
	2523	267	091 12 171	SBD PE - Ing. J. Matiašek
	2524	268	091 52 962	SBD PE - Ing. J. Matiašek
	2525	269	095 99 380	SBD PE - Ing. J. Matiašek
	2526	270	107 24 389	SBD PE - Ing. J. Matiašek
Humpolec	16	301	108 11 737	A. Daněk
	17	351	107 89 910	J. Holenda
	18	302	016 21 700	R. Vaňková
	47-48	306	107 44 321	J. Zemek
	49-51	307	143 06 808	V. Šidlák
	76	359	260 54 663	D. Hlavničková
	154	312	281 59 756	Ing. J. Hajníková
	369	313	281 42 993	H. Koubková
	404	315	119 67 285	F. Loskot
	394	358	260 53 781	předseda společenství - SBD Pelhřimov - Ing. Jiří Matiašek
	849	357	072 52 668	předseda společenství - V. Lukšíček
	975-976	361	260 54 337	předseda společenství - SBD Pelhřimov - Ing. Jiří Matiašek

	977-978	360	260 82 497	předseda společenství - SBD Pelhřimov - Ing. Jiří Matiašek
	1016	356	281 07 535	SBD PE - Ing. J. Matiašek
	1030	316	281 30 766	J. Jelínek
	1074	318	057 82 821	Ing. P. Žák
	1075	319	---	vlastníci 4 bytů
	1178	353	281 07 381	J. Pouliček
	1179	354	281 07 373	J. Novák
	1180	352	281 07 471	B. Eremková
	1231	324	031 25 211	J. Hromádko
	1233	346	037 95 764	M. Zadina
	1239	342	089 51 381	J. Bartoška
	1241	355	280 65 468	M. Kopáč
	1242	326	280 65 298	Š. Tomšicová
	1244	328	281 58 890	J. Nápravník
	1245	329	194 31 261	předseda společenství - SBD Pelhřimov - Ing. Jiří Matiašek
	1246	343	172 78 554	Ing. L. Chlad
	1321	334	195 43 115	V. Stehnová
	1516	362	175 89 819	předseda společenství - SBD Pelhřimov - Ing. Jiří Matiašek
Pacov	174	483	099 91 085	Ing. B. Beránek, CSc.
	591-593	484	260 55 597	předseda společenství - SBD Pelhřimov - Ing. J. Matiašek
	623-624	485	260 54 604	O. Zeman
	672	451	057 34 843	L. Hlášek
	679	480	260 54 515	M. Jirků
	716-718	455	073 40 613	V. Jilich
	767	486	280 95 405	J. Dedek
	823-824	468	087 85 813	M. Peřinka
	916	469	049 63 377	Mgr. R. Vitovský
	917	470	042 33 522	P. Veselka
	926	481	260 54 540	Ing. R. Lhotská
	994	474	260 68 966	L. Šula ml.
	995	475	260 68 842	A. Valerian
	996	476	260 70 472	J. Řezba
	997	477	260 68 923	J. Škodová
	998	478	260 70 901	L. Šula st.
	992	479	261 00 738	J. Mařincová
	1238-1240	482	140 98 415	předseda společenství - SBD Pelhřimov - Ing. Jiří Matiašek
Počátky	529	500	024 86 156	D. Bašta
	408	517	260 34 204	J. Svoboda
	533	503	099 67 338	P. Kosová
	571-572	518	260 57 204	SBD PE - Ing. J. Matiašek
Černovice	552	567	018 32 522	V. Starka
	721	568	260 54 361	Ing. O. Hlášek

Salačova Lhota	4	605	260 59 991	J. Žihlová
Roučkovice	74	606	260 78 589	V. Přástka
Jetřichovec	51	607	260 65 410	J. Král
Bratřice	62	608	260 65 720	V. Jedinák
Čejov	19	624	---	vlastníci 4 bytů
Černovice	566	569	---	vlastníci 4 bytů
Červená Řečice	289	631	057 83 089	K. Hovorka
Dobešov	74	636	076 91 181	V. Krejčí
Dobrá Voda	47	640	097 60 571	V. Válková
	49	641	031 25 271	Ing. S. Hrubý
Horní Cerekev	424-425	653	058 35 682	Ing. Z. Jíra
Hořepník	254	659	055 72 720	Bc. J. Kaňková
	234	662	022 33 711	Z. Zenáhlíková
Kámen	85	669	089 61 620	R. Dvořák
	86	670	058 23 650	L. Kubeš
	91	671	056 09 941	H. Škrletová
	92	672	174 69 015	J. Krystin
Kletečná	71	676	087 63 216	F. Sulík
Košetice	242-243	680		SVJ založeno PV
	240	682	260 72 068	J. Filípková
Komorovice	51	684	192 87 712	M. Hrůzová
Lukavec	272	704	079 93 374	P. Štika
	158	807	280 66 081	SBD PE - Ing. J. Matiašek
Mnich	171	707	108 53 855	D. Hávová
Nový Rychnov	228	711	141 51 324	Mgr. M. Turková
Nová Cerekev	246	713	074 88 939	M. Kubinec
Obrataň	183	719		SVJ založeno přijetím Stanov
	184	720	118 43 284	J. Bezděk
Pavlov	45	728	055 77 195	M. Moravová
Rynárec	145	743	060 79 466	T. Benda
Strměchy	56	753	055 15 866	předseda společenství - SBD Pelhřimov - Ing. Jiří Matiašek
Světlice	61	756	052 18 713	C. Kiss
Velký Rybník	72	764	089 66 516	R. Vacek
Veselá	82	768		SVJ založeno přijetím Stanov
Vyskytná	142	773	017 44 798	P. Pech
	144-145	774	281 03 530	P. Attl
	154	775	039 59 902	J. Horáková
Zhořec	49	613	260 66 629	J. Strnad
	56	614	260 67 099	J. Hovorková
Želiv	240	781	193 00 247	A. Benešová
	253	785	109 82 787	P. Morava
	289	786	107 46 188	Š. Vidovič
	290	779	097 07 646	L. Hrůza
	308-309	787	058 01 541	M. Kovář
Žirovnice	674	795	260 57 018	J. Kaláb

**GARÁŽOVÉ
DOMY**

Pelhřimov	2161		260 55 635	B. Pípal
	2326		094 85 261	Mgr. J. Hurda
	2528			

Svaz českomoravských bytových družstev

V roce 2023 proběhly volby do všech vrcholných orgánů Svazu. Bylo zvoleno nové představenstvo o 17 ti členech. Byl zvolen předseda Ing. Vysloužil a dva místopředsedové Ing. Kuča a JUDr. Příkopová.

Současně byla zvolená nová 11 ti členná kontrolní komise. Novým předsedou se stal Ing. Sojka a místopředsedou p. Tvrdý.

Dále byly zvoleny nové komise, jako poradní orgány představenstva. V ekonomické komisi má zástupce naše SBD a to Ing. Vilímka a v komisi mediální a vzdělávací máme zastoupení Ing. Matíáškem.

CENTRUM EKONOMICKÝCH A TRŽNÍCH ANALÝZ

Družstevní bydlení v ČR

První bytová sdružení v českých zemích se zakládala již v 80. letech 19. století. Hlavní překážkou většího rozvoje družstev byly tehdy zejména obtíže při získávání úvěrů. Největší boom v oblasti družstevního bydlení na českém území pak zaznamenáváme až v období 1918–1939. V roce 1924 již příslušné úřady evidovaly celkem 1 101 družstev, jejichž členskou základnu tvořilo 79 691 členů. Masívní výstavba

probíhala v Československu v 50.–80. letech s pomocí státu. V rámci družstevní výstavby bylo v letech 1959–1992 dokončeno více než 760 000 družstevních bytů. Družstevní forma bydlení byla během komunistické éry jednou z hlavních forem bydlení. Pomyslným milníkem družstevního vlastnictví se stal obchodní zákoník č. 513/1991 Sb., účinný od roku 1992. Obchodní zákoník nahradil předchozí předpisy týkající se družstevnictví a stal se normou pro všechny druhy a typy družstev bez ohledu na předmět jejich činnosti. Ačkoli byla družstva budována na neziskovém principu, byla přeměněna na subjekty obchodního práva. Dnes fungování družstev upravují zákon č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) a zákon č. 90/2012 Sb. (zákon o obchodních korporacích), oba ve znění pozdějších předpisů.

V současnosti je bytové družstvo definováno jako právnická osoba, jejíž hlavní činností je zajišťování bytových a souvisejících potřeb svých členů. V rámci této hlavní činnosti provádí správu domů, bytů a nebytových prostor, případně vykonává další podnikatelskou činnost s tím, že případné zisky jsou využívány ve prospěch členů družstva s cílem zefektivnění či zlevnění všech činností souvisejících se zajištěním a rozvojem jejich bytových potřeb. Od roku 1969 byla bytová družstva obdobně jako v jiných oblastech povinně členy „revizního“ Českého svazu bytových družstev (ČSBD). Po roce 1989 se bytová družstva na základě principu dobrovolnosti sdružují v několika zájmových uskupeních, z nichž s ohledem na počet členů a jimi spravovaných bytů je největším Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD).

Družstvo se od tradičních obchodních společností odlišuje především rozhodovacím procesem, resp. úpravou svých vnitřních vztahů. Každý člen má v družstvu jeden hlas bez ohledu na velikost jeho podílu, což znamená rovnost prav a odpovědnosti mezi všemi členy. V orgánech družstva smí být pouze jeho členové. Tato struktura umožňuje každému členovi aktivně se podílet na řízení a rozhodování.

Další charakteristikou je také možnost společně se podílet na výnosu a ostatních benefitech, které družstvo nabízí. Co se týče členské základny, družstvo může mít neomezený počet členů, ale musí být alespoň tři (fyzické nebo právnické osoby). Pro založení družstva není nutný minimální základní kapitál a ani nejsou stanoveny limity pro výši vkladů, které členové do družstva vkládají.

Vznik a orgány bytového družstva

Založení družstva začíná výběrem názvu a určením sídla. Následuje ustavující schůze, na které zakládající členové projednají a schválí stanovy, které definují pravidla a strukturu družstva (např. pravidla pro přijímání nových členů, hospodaření, práva a povinnosti spojená s členstvím apod.). Na této schůzi musí být notář, který kontroluje správný průběh a ověřuje výsledky. Dnes zákon připouští založení družstva i bez ustavující schůze dohodou zakladatelů na obsahu stanov, které se sepisují rovněž formou veřejné listiny. Závěrečným krokem je pak zápis družstva do obchodního rejstříku, čímž se formalizuje jeho právní existence.

Dle zákona č. 90/2012 Sb. (zákon o obchodních korporacích a družstvech) vytváří družstvo povinně tři základní orgány: členskou schůzi, představenstvo a kontrolní komisi. V družstvu, které má méně než 50 členů, mohou stanovy určit, že se představenstvo nezřizuje a statutárním orgánem je předseda družstva. Dále se mohou tato družstva rozhodnout, že nebudou zřizovat ani kontrolní komisi. Pokud je družstvo naopak větší a má 200 a více členů, mohou stanovy určit, že působnost členské schůze zcela nebo zčásti plní shromáždění delegátů. Delegáty volí členové družstva jako své zástupce za jednotlivé volební obvody. Členskou schůzi svolává představenstvo alespoň jednou

ročně. Mezi nejvýznamnější body působnosti členské schůze spadá změna stanov, volba a odvolávání členů kontrolní komise a představenstva a schvalování účetní závěrky. Hlavním úkolem představenstva je vedení družstva navenek i dovnitř, včetně vedení účetnictví a předkládání účetních dokumentů ke schválení členské schůzi. Ta schvaluje účetní závěrku, k níž dává své stanovisko kontrolní komise. Kromě závěrky předkládá představenstvo také návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty. Kontrolní komise vystupuje v zájmu členů, projednává jejich stížnosti a je složena nejméně ze tří členů družstva.

Vývoj družstevního bydlení

Následující tabulka ilustruje vývoj počtu společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ), bytových družstev a jimi vlastněných (v případě SVJ jimi spravovaných) bytů v ČR. Počet SVJ vzrostl ze 44 266 v roce 2009 až na 64 803 v roce 2017 (+46,4 %). Z dat ČSU dále vyplývá, že s rostoucím počtem vzniklých SVJ poměrně výrazně narůstá také celkový počet bytů v jejich správě. Opačný trend můžeme nicméně sledovat z pohledu bytových družstev, kterých bylo v roce 2009 evidováno celkem 9 632, avšak do roku 2017 jejich počet poklesl na 8 429 (–12,5 %). Velkých družstev s více než 20 zaměstnanci bylo na konci sledovaného období evidováno celkem 97 a malých družstev pak 8 332. Ruku v ruce s tímto sestupným trendem jde také pokles počtu bytů vlastněných velkými bytovými družstvy (–30 %).

ROZDÍLY MEZI VLASTNICKÝM A DRUŽSTEVNÍM BYDLENÍM

V této kapitole stručně popisujeme elementární rozdíly mezi družstevním a vlastnickým bydlením. Jak totiž vyplynulo z dotazníkového šetření (viz dále), neznalost či nepochopení základních skutečností ze strany laické veřejnosti může být jedním z hlavních důvodů klesajícího zájmu o členství v družstvu.

Osobní vlastnictví / členství v družstvu

Osobní vlastnictví bytové i nebytové jednotky je evidováno v katastru nemovitostí a lze jej doložit listem vlastnictví. Byt v osobním vlastnictví poskytuje majiteli různé možnosti manipulace – může jej

pronajímat nebo prodat dle vlastních potřeb a rozhodnutí. V případě úmrtí majitele bytová jednotka nezaniká jako majetek, ale stává se součástí dědictví a je předána příbuzným, čímž zůstává v rodinném kruhu.

Naproti tomu člen družstva nevlastní nemovitost jako takovou, ale je vlastníkem družstevního podílu

v družstvu, se kterým je spojeno právo nájmu družstevního bytu. Vlastníkem celého domu je družstvo

a jen družstvo vykonává vlastnické právo. Člen družstva tedy není vlastníkem bytu, ale pouze jeho nájemcem. To nicméně nijak nesnižuje jeho užívatelská práva k bytu. Člen družstva může kdykoliv svůj družstevní podíl převést na jinou osobu. V případě dědění má družstevní podíl v bytovém družstvu zvláštní režim. Pokud byl družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela a při vypořádání dědictví se k tomu přihlídně. V ostatních případech bude družstevní podíl předmětem dědictví jako kterýkoli jiný majetek zůstavitele. Družstva mají možnost upravit stanovami mj. podmínky pro členství v družstvu a podmínky pro užívání družstevního bytu. Mohou tedy např. omezit nabývání družstevního podílu právníkou osobou nebo mohou zakázat nebo naopak dopředu povolit podnájem družstevního bytu (kdy člen družstva přenechá byt do užívání další osobě).

Každý člen družstva pak platí měsíční nájemné zahrnující náklady na údržbu, opravy, správu domu a pozemku, či splátky úvěru spojeného s výstavbou, nabytím nebo modernizací nemovitosti.

Důležitým faktem však je, že nájemné v družstvu může zahrnovat jen zákonem vymezené náklady,

je tedy neziskové, a proto bývá výrazně nižší než běžné tržní nájemné. Vlastnictví družstevního podílu také znamená jistá pravidla ve smyslu nakládání s nemovitostí. Rekonstrukce nebo stavební změny musí schválit družstvo jakožto vlastník bytu, a to v souladu s platnými stanovami.

SVJ / bytové družstvo

Bytová družstva se dále liší od společenství vlastníků jednotek (SVJ) zejména v definici a rozsahu pravomoci členů. V bytových družstvech platí pravidlo jednoho hlasu na jednoho člena, bez ohledu na velikost splaceného členského vkladu (jehož výše závisí obvykle na velikosti bytu), přičemž pro schválení změn mimo běžnou správu postačuje souhlas nadpoloviční většiny přítomných členů.

Pokud většina spolubydlících není ve správě družstevního domu dostatečně zainteresována a neúčastní se schůzi či hlasování, družstvo je oprávněno svolat náhradní schůzi. V rámci náhradní schůze může rozhodovat i v případě, že se nadpoloviční většina nedostaví.

U SVJ je postup jiný. Zde platí hlasování podle podílů na společném majetku (společných částech bytového domu a pozemku), takže hlas majitele většího bytu má také větší váhu při rozhodování. Vlastníci větších bytů tak mohou přehlasovat majitele menších bytů. Konkrétní změny jsou schváleny na základě potřebného kvora hlasů – některá rozhodnutí vyžadují nadpoloviční většinu, jiná třeba tři čtvrtiny všech hlasů. Pokud většina vlastníků nejeví o správu domu zájem a neúčastní se schůzi nebo hlasování, rozhodování o důležitých změnách je znemožněno.

Legislativa družstvům dále umožňuje vyloučit osoby, které neplní své povinnosti nebo závažně porušují dané stanovy. Společenství vlastníků tuto možnost nemají, pokud však vlastník jednotky porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, může SVJ navrhnout, aby soud jednotku tohoto vlastníka prodal. Podmínkou podání návrhu je souhlas většiny všech vlastníků jednotek.

Rozdíl je také v administrativní náročnosti převodu vlastnictví / podílu v družstvu. U bytu v osobním vlastnictví je nezbytné vložit změnu majitele do katastru nemovitostí spolu s kupní smlouvou a uvedením ceny za převod. Kupní smlouva se ukládá do sbírky listin a je veřejně přístupná.

U družstevního bytu se převádí družstevní podíl, čímž nabyvatel získává nájemní právo k danému bytu. Uzavírá se smlouva o převodu družstevního podílu, kterou je třeba doručit statutárnímu orgánu družstva. Družstvu lze doložit převod družstevního podílu také jen souhlasným prohlášením převodce a nabyvatele, kupní cenu tak nikdo třetí znát nemusí, dokumenty družstva nejsou veřejně přístupné.

Z hlediska samotného pořízení družstevního podílu je situace složitější. Zatímco v případě koupě vlastnického bydlení si lze sjednat běžný hypoteční úvěr, za který lze ručit pořízeným bytem, v případě koupě družstevního podílu takto obstarat finanční prostředky nelze. Samotným družstevním podílem totiž nelze ručit a banky neposkytují žádnou specifickou půjčku určenou pro tyto účely. Družstva proto nabízejí možnost financování zájemcům o družstevní bydlení skrze úvěry poskytnuté přímo družstvům.

Banka tedy poskytuje úvěr družstvu, které se stává dlužníkem, zatímco člen splácí své závazky přímo družstvu spolu s platbami za užívání bytu. Pokud se člen rozhodne odstěhovat (resp. prodat svůj družstevní podíl), s převodem podílu přechází na nového člena družstva také povinnost splátek a není třeba pořízení bytu složitě přefinancovávat. Banka v tomto případě nezkontroluje příjmy ani solventnost zájemce o bydlení. Zárukou je pro ni splacení družstvem.

V případě nákupu vlastnického bydlení zatíženého hypotékou je třeba převzít splacení hypotéky nebo hypotéku splatit jednorázově a provést i související výmaz nebo případně zápis nového zástavního práva v katastru nemovitostí. Složitější postavení má zájemce o družstevní podíl spojený s užíváním bytu ve starším bytovém domě, kde výstavba bytu již byla splacena a zájemce si financování nákupu musí zajistit sám. To vyžaduje peněžní prostředky v hotovosti nebo ručení jinou nemovitostí. V těchto individuálních případech nabízí družstva financování bydlení zatím jen výjimečně.

Problematická je ovšem situace, kdy člen družstva své finanční závazky vůči družstvu neplní. Obzvlášť pokud se jedná o někoho, kdo dluží i jiným subjektům (a jeho dluhy jsou vymáhány v rámci insolvenčního či exekučního řízení). V tomto případě nemá družstvo žádné přednostní

právo na své pohledávky a to ani v případě, kdy dlužníky z důvodu neplacení vyloučí z družstva a vyplatí jim vypořádací podíl. Mnohdy tak může dojít k paradoxní situaci, kdy družstvo vyplatí dlužníkovi

(resp. bývalému členu) vypořádací podíl, ale jakožto věřitel z této částky získá zpět jen mizivou část.

Vedle toho je nutné poznamenat, že jako velmi složité se jeví i samotné vyměření vypořádacího podílu. Bývalí členové (potažmo insolvenční správce, exekutor, či rozhodnutí soudu) často požadují od družstva částku, která výrazně převyšuje účetní hodnotu původního vkladu a neodpovídá proto platným družstevním stanovám.

AKTUÁLNÍ POSTAVENÍ DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ

Zejména v kontextu výše uvedeného je v dnešní době důležitější než kdy dříve, aby na trhu s bydlením existovaly vedle běžného nájemního či vlastnického bydlení dostupné racionální alternativy. A právě družstevní bydlení nabízí řadu výhod, díky kterým je schopno zmírnit negativní dopady současného nepříznivého vývoje.

Na druhou stranu se však bytová družstva potýkají s řadou systematických problémů, které brání jejich efektivnímu fungování i rozvoji. Samotní zástupci SČMBD zmiňují, že bytová družstva se cítí být

v určitých ohledech znevýhodněna a musí se vypořádávat s různými administrativními a jinými překážkami. Z dotazníkového šetření (jehož hlavním zjištěním se věnují následující kapitoly) vyplynulo, že 90 % respondentů považuje současnou českou legislativu za nevyhovující.

Problematickým se jeví např. proces vypořádání podílu v bytovém družstvu, definice výše vypořádacího podílu nebo samotné postavení bytového družstva jakožto věřitele v procesu vymáhání. Legislativa však není zdaleka jedinou příčinou klesajícího počtu bytových družstev.

Další důvody jsou podrobněji zpracovány v následujících kapitolách.

Následující obrázek shrnuje celospolečenský význam bytových družstev, která při vhodném nastavení legislativního systému mohou sehrát klíčovou roli v uspokojování rostoucí potřeby po stále méně dostupném bydlení. Nejen v relativně dražších regionech totiž nabízejí alternativní možnost bydlení, čímž rozšiřují nabídku, která je atraktivní především pro méně příjmové jedince či domácnosti.

- **Družstevní bydlení jako způsob saturace poptávky po bydlení.** Družstevní bydlení v ČR se jeví jako efektivní řešení poptávky po stále méně dostupném bydlení, především vzhledem k omezené nabídce obecních či sociálních bytů a rostoucím cenám nemovitostí. Jako atraktivní alternativa nabízí lidem možnost bydlet s nižšími počátečními náklady, nižšími režijními náklady, a zároveň tím snižuje riziko sociálního vyloučení.

- **Družstevní bydlení jako prvek doplňující život do drahých lokalit.** V relativně dražších lokalitách může družstevní bydlení přispět k většímu sociálnímu mixu, což vede k vyváženějšímu poměru mezi cenami a dostupností bydlení. Tím se také lidem s nižšími příjmy otevírá možnost žít v oblastech s lepšími pracovními příležitostmi a vyšší kvalitou života.

- **Družstevní bydlení jako součást politických proklamací.** Družstevní model bydlení, jakožto ekonomicky atraktivní alternativa k vlastnickému či nájemnímu bydlení, se může stát prvkem běžných politických agend zaměřených na otázky související s dostupností bydlení a především řešení otázky bydlení pro relativně méně příjmové či mladé domácnosti.

- **Družstevní bydlení jako objekt právní a ekonomické nejistoty.** Nicméně družstevní bydlení čelí právní a ekonomické nejistotě kvůli nevyhovující legislativě, což komplikuje nejen vztahy mezi členy družstva, ale také samotnou správu bytů. Nejistota brzdí rozvoj této formy bydlení, odrazuje potenciální nové zájemce, a zároveň proto také přispívá k nežádoucímu vývoji na trhu