

Stavební bytové družstvo Stavbař, Krnovská 2034/2, 746 01 Opava

**VÝROČNÍ ZÁVĚREČNÁ ZPRÁVA**  
**představenstva družstva k účetní závěrce za účetní období roku 2024**

---

**Základní údaje:**

**Registrace:** Zápis v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě,  
Oddíl Dr XX., vložka 12

**Právní forma:** družstvo

**Obchodní název:** Stavební bytové družstvo Stavbař  
**Adresa a sídlo:** Krnovská 2034/2, 746 01 Opava

**Statutární orgán:** Ludmila Gondková - předseda představenstva  
Alena Krzestanová – místopředseda  
Karel Ondrášek – člen

**Kontrolní komise:** Marie Pazderníková, Tomáš Heinz, Ondřej Solnický

**Identifikační číslo:** 00575909  
**DIČ:** CZ 00575909

**Bankovní účet** 1493273/0300  
**Peněžní ústav:** ČSOB a.s, Praha, pobočka Opava

Vůči státnímu rozpočtu je družstvo na základě registrace u správce daní a poplatků plátcem daně z příjmů právnických osob, daně z příjmů ze závislé činnosti, srážkové daně, daně z přidané hodnoty a daně z nemovitostí.

**1. Členská základna:**

Ke dni 31. 12. 2024 družstvo účetně evidovalo ve správě družstva 577 bytů, z toho 122 ve vlastnictví družstva, (z toho 1 byt obývá vyloučený člen bydlící), 455 bytů v osobním vlastnictví.

Počet garáží a garážových stání ve vlastnictví družstva činí 87 a 1 garáž v osobním vlastnictví družstvo spravuje.

Počet členů družstva činí 230 z toho 121 členů nájemců, 86 vlastníků jednotek převedených družstvem a ostatních 23 členů (nebydlící + garáže). 1 družstevní byt obývá vyloučený člen bydlící.

## 2. Předmět činnosti družstva:

Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví bytových domů, bytů a objektů s nebytovými prostorami, na správě a provozu bytů, včetně ostatního majetku bez ohledu vlastnictví v souladu s předmětem činnosti družstva.

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z ostatních středisek hospodaření družstva a ze středisek bytového hospodářství prostřednictvím stanoveného předpisu nájemného v položce správní náklady.

Středisko bytového hospodářství představuje základní ekonomickou jednotku, kterou obvykle tvoří bytový dům, jehož výstavba byla samostatně financována. Činnosti střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného z bytů a nebytových prostor a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek a z jiných zdrojů. Ostatní střediska hospodaření (správa) zajišťují správu nemovitostí družstva a služby a činnosti s tímto související.

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu a příslušného nebytového prostoru v poměrné výši nákladů na správu a provoz bytového domu a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu včetně příslušného nebytového prostoru a pozemku k bytovému domu náležícímu.

Z hlediska vedení prvotní účetní evidence byly bytové domy evidovány samostatně dle samospráv. Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domů byla účetně vedena taktéž samostatně na jednotlivé samosprávy.

Za účelem řádné správy stávajícího bytového fondu, průkazné prvotní evidence majetku a fondů družstva, průkazného zúčtování a řádného vyúčtování přijatých záloh na služby spojené s užíváním bytů a vyčíslení a zúčtování a řádného vyúčtování přijatých záloh na služby spojené s užíváním bytů a vyčíslení a zúčtování hospodářského výsledku středisek bytového hospodářství a družstva úhrnem je uplatněn tento způsob zúčtování:

- podle jednotlivých členů – fond členských podílů, platba záloh na dodávku tepla, TV, vodného a stočného, měřicí techniku, předpis a úhrada nájemného, dohodnutý splátkový režim dlužného nájemného a poplatků z prodlení
- podle bytových jednotek – splátka investičního úvěru poskytnutého na DBV (zbývající 3 samosprávy), pojištění bytového domu, příspěvek na správu družstva, daň z nemovitostí, tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a udržování, spotřeba energie společných prostor
- podle středisek bytového hospodářství – fond družstevní výstavby a náklady na společné prostory bytového domu zúčtované oproti zálohovým platbám
- za družstvo - dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek družstva, oběžná a ostatní aktiva, vlastní kapitál, cizí zdroje a ostatní pasiva družstva a výsledek hospodaření střediska správy

### Ochrana majetku družstva

Na bytových domech byly prováděny revize rozvodu plynu a rozvodu elektrické energie společných prostor, revize hromosvodů, požárních hasicích přístrojů a hydrantů, dále pak revize kotlen a tlakových nádob se zřetelem na časový interval těchto revizí dle platných vyhlášek a norem.

Od 1.1.2024 jsou všechny bytové domy pojištěny u pojišťovny Kooperativa v rámci pojištění SČMBD, které má uzavřené rámcovou smlouvu pro všechny domy ve správě. Pojištění se týká také základního pojištění domácnosti.

### 3. Fondy družstva:

Základní kapitál družstva činí k 31. 12. 2024 Kč 90.900,-. Je tvořen souhrnem členských vkladů, které členové zaplatili při vstupu do družstva.

Nedělitelný fond na začátku účetního období činil Kč 1.049.266,63. Po projednání schválení hospodaření družstva za účetní období roku 2023 na SD došlo ke zúčtování ztráty z hospodaření správy družstva s nedělitelným fondem Kč 7.040,47, čímž jeho zůstatek ke dni 31. 12. 2024 činí Kč 1.042.226,16.

Fond družstevní výstavby je tvořen z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu ve výši Kč 52.242.121,11 k 1.1.2024. Zúčtováním splaceného investičního úvěru ve výši Kč 43.184,06 je celková výše družstevní výstavby k 31. 12. 2024 Kč 52.285305,17.

Fondy jsou evidovány podle jednotlivých samospráv bytového hospodářství, členské podíly na jednotlivé bytové jednotky.

### 4. Cizí zdroje

Dlouhodobá přijatá záloha na opravy a udržování bytového hospodářství se vytváří pravidelnými příspěvky nájemců v rámci nájemného. Tato záloha se rozpouští ve výši skutečně zúčtovaných nákladů na opravy a udržování, nejvýše však do výše vytvořené zálohy. V případě realizace oprav nad rámec vytvořené zálohy byla požadována na členech konkrétního bytového domu jednorázová mimořádná tvorba zálohy nebo po schválení představenstvem družstva zvýšena měsíční tvorba zálohy formou předpisu nájemného v této oblasti.

Zůstatek dlouhodobé přijaté zálohy na opravy a udržování nájemců činí k 31. 12. 2024 Kč 6.683.437,27 a dlouhodobá přijatá záloha na opravy a udržování vlastníků činí Kč 11.553.184,65. Konečný zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2024 činí 18.236.621,93.

Ostatní fondy družstvo nemá.

**Dlouhodobé bankovní úvěry** poskytnuté na družstevní výstavbu s jednocentní úrokovou sazbou z pololetního zůstatku byly účetně evidovány v počátečním zůstatku ve výši Kč 108.773,22. Splátkou jistiny v pololetí a ke konci roku se celkový objem bankovních úvěrů snížil o Kč 43.184,06 a jeho konečný zůstatek činí k 31. 12. 2024 Kč 65.589,16.

**Krátkodobé závazky** byly zúčtovány ve výši Kč 36 703 tis. Tyto závazky jsou tvořeny závazky k zaměstnancům z mezd za období 12/2024 ve výši 331 tis., odvody z mezd za účetní období 12/2024 a úhradou plateb do fondů důchodového zabezpečení a sociálního pojištění a zúčtování s institucemi zdravotního pojištění a úhradou zálohové daně ve výši Kč 200 tis., dále závazky z obchodních vztahů ve výši Kč 3.441 tis., závazky vůči členům a vlastníkům družstva ve výši 1.906 tis. jsou vytvořeny z přijatých záloh, stanovených z předpisů nájemného na služby spojené s užíváním bytů a určené k vyúčtování, jiné závazky ve výši 22.167 tis., a závazky k úvěrovým institucím ve výši 8.658 tis. a dohadné účty pasivní ve výši Kč 0.

V roce 2020 byl poskytnut úvěr na revitalizaci bytového domu Hradecká 18, Opava ve výši Kč 1.250.000,-. Splátkami se úvěr snižuje a jeho konečný zůstatek činí k 31. 12. 2024 Kč 719.794,60.

V roce 2020 byl poskytnut úvěr na revitalizaci bytového domu Hradecká 20, 22, Opava ve výši 2.950.000,-. Splátkami se úvěr snižuje a jeho konečný zůstatek činí k 31. 12. 2024 Kč 2.158.595,80.

V roce 2021 byl poskytnut úvěr na revitalizaci bytového domu Hobzíkova 34,36,38, Opava ve výši 6.300.000,- Kč. Splátkami se úvěr snižuje a jeho konečný zůstatek činí k 31.12.2024 Kč 5.779.410,10.

## 5. Hmotný majetek

### Dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně

Stav k 01. 01. 2024 Kč 165.739,50

Stav k 31. 12. 2024 Kč 165.739,50

V roce 2024 nebyl pořízen žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

### Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně

Stav k 01. 01. 2024 Kč 173.123,--

Stav k 31. 12. 2024 Kč 173.123,--

V roce 2024 nebyl pořízen žádný dlouhodobý hmotný majetek.

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku družstva uplatněné jako výdaj na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů podle §24 odst.2 písm. a) zákona byly zúčtovány a jako zdanitelný náklad ve výši 33.482,- Kč.

**Drobný hmotný majetek v pořizovací ceně 708.355,92 Kč** shledán bez schodků a přebytků s tímto pohybem :

|                           |            |    |
|---------------------------|------------|----|
| Konečný stav k 31.12.2023 | 708.355,92 | Kč |
|---------------------------|------------|----|

|                       |   |    |
|-----------------------|---|----|
| Vyřazení k 31.12.2024 | - | Kč |
|-----------------------|---|----|

|                       |           |    |
|-----------------------|-----------|----|
| Pořízení k 31.12.2024 | 25.905,70 | Kč |
|-----------------------|-----------|----|

|                           |            |    |
|---------------------------|------------|----|
| Konečný stav k 31.12.2024 | 734.261,62 | Kč |
|---------------------------|------------|----|

**Pokladní hotovost** činila k 31. 12. 2024 Kč 8.731,- a souhlasí s účetním stavem. **Ceniny** byly ve výši 710,- Kč.

Majetek družstva, vedený jako stavby byl v roce 2024 inventován a konečný účetní stav pořizovací ceny družstevních bytových domů je ve výši Kč 52.228.662,09.

## 6. Oběžná aktiva

**Zásoby materiálu na skladě** (účet 112) bez identifikace, účetně nejsou evidovány žádné zásoby. Veškeré nákupy měly charakter spotřebovaných nákupů.

**Krátkodobý finanční majetek** byl zúčtován v objemu Kč 34.022.033,16 z toho hotovost v pokladně družstva ve výši Kč 8.731,- a ceniny Kč 710,-.

Na účtech v bankách byl vykazován konečný zůstatek

ČSOB běžný účet ve výši Kč 3.134.315,31

Česká spořitelna běžný účet ve výši Kč 11.288,--

ČSOB termínovaný vklad Kč 0,-

ČSOB spořicí účet Kč 24.302.415,45

Moneta běžný účet Kč 635,57

Moneta spořicí účet Kč 6.563.937,83

**Krátkodobé pohledávky** byly zúčtovány ke dni 31. 12. 2024 v objemu 20.899 tis, z toho

- pohledávky za odběrateli činily Kč 208 tis. včetně pohledávek z nájemného
- poskytnuté provozní zálohy na dodávku elektrické energie a teplo ve výši 281 tis
- jiné pohledávky ve výši Kč 20.211 tis. (účet vlastníků)
- daňové pohledávky celkem 199 tis.

## **7. Úvěrové vztahy a zástavní právo na majetek družstva**

Úvěrové smlouvy na poskytnutí dlouhodobého bankovního úvěru za účelem družstevní bytové výstavby byly k 31. 12. 2024 nadále v platnosti pro 2 bytové domy a vztahuje se na ně zástavní právo věřitele, tedy Ministerstvo financí ČR.

Ke dni 31. 12. 2024 byla provedena kontrola plnění smluv o úvěru Československou obchodní bankou, a.s. se sídlem v Hradci Králové, Ulrichovo náměstí 734/7, IČO 00001350 s tímto písemným závěrem:

- ke dni hodnocení mezi družstvem a MF ČR uzavřeny smlouvy o úvěru poskytnutém na financování družstevní výstavby 2 bytové objekty
- zůstatek zvýhodněných investičních v ČSOB ke dni hodnocení činí na účtech půjček 66 tis. Kč
- zůstatky na vkladových účtech družstva vedených v ČSOB ke dni hodnocení činí 27.437 tis. Kč
- splatné anuity byly družstvem uhrazeny. Úroky z čerpaných úvěrů v celém hodnoceném období byly družstvem uhrazeny
- plnění dalších úvěrových podmínek včetně opatření dohodnutých v dřívějších protokolech bez identifikace

## **8. Zpráva představenstva družstva o řádné účetní závěrce a výsledku hospodaření za účetní období roku 2024**

Výsledek hospodaření bytových domů a střediska správy projednává a schvaluje Shromáždění delegátů družstva včetně návrhu jeho rozdělení v souladu se směrnicemi a zásadami hospodaření, tvorby a užití fondů družstva.

### **Výsledky hospodaření středisek bytového hospodářství:**

Střediskům bytového hospodářství je v rámci jejich hospodaření stanoven předpis nájemného na pokrytí výdajů spojených s provozem a správou bytového domu a za účelem zajištění finančních prostředků na pokrytí zálohových plateb za služby a dodávky souvisejících s užíváním bytů.

Zálohové platby z předpisu nájemného a z úhrad služeb s tímto spojených jsou zúčtovány do výše skutečných výdajů a na základě principu vyrovnaného salda za dané středisko bytového

hospodářství jsou následně vypořádány a vyčísleny podle jednotlivých položek a sumárně v přeplatku nebo nedoplatku s každým uživatelem bytové jednotky v daném domě.

Vedle zálohových plateb byly středisky vynaloženy náklady na opravy a udržování stávajícího bytového fondu ve výši Kč 5.115.106,80 které byly pokryty rozpuštěním a zúčtováním dlouhodobé rezervy ve prospěch účtu provozních výnosů pro nájemce i vlastníky bytových jednotek. Vyčíslení těchto nákladových a výnosových položek je součástí řádné účetní závěrky za družstvo celkem, ale nevstupuje do základu daně z příjmů právnických osob.

#### **Výsledek hospodaření střediska správa:**

K rozvahovému dni 31. 12. 2024 byl za účetní období od 1.1.2024 do 31.12.2024 vykázán zisk v hospodaření střediska správa před zdaněním ve výši 23.269,10 Kč

Při propočtu daně z příjmu právnických osob podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů byly připočteny náklady a výdaje ve výši Kč 74.723,77 Jde o náklady, které jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření, ale které nelze podle zákona uznat za výdaje a náklady vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmu.

Po úpravě zúčtovaných položek je vykazován základ daně před zdaněním ve výši Kč 97.992,87 čímž vznikla družstvu daňová povinnost daně z příjmů právnických osob ve výši **Kč 20.370,-**.

Zúčtováním daňové povinnosti daně z příjmu právnických osob za běžnou činnost na vrub účtu daně z příjmu z běžné činnosti vykazuje hospodářský výsledek družstva po zdanění zisk v hospodaření ve výši **Kč 2.899,10**.

#### **9. Návrh vypořádání výsledku hospodaření za účetní období roku 2024**

Představenstvo družstva doporučuje shromáždění delegátů ke schválení zúčtovat zisk v hospodaření střediska správy za účetní období roku 2024 ve výši Kč 2.899,10 do nedělitelného fondu v souladu se stanovami družstva.

Nedělitelný fond byl vytvořen ke dni 31. 12. 2024 ve výši Kč 1.042.126,16. Po schválení návrhu na vypořádání hospodaření ve schvalovacím řízení za rok 2024 Shromážděním delegátů Stavebního bytového družstva Stavbař se sídlem v Opavě dojde k navýšení nedělitelného fondu na Kč 1.045.025,26.

## 10. Závěr

Představenstvo družstva projednalo účetní závěrku a výroční závěrečnou zprávu za účetní období roku 2024 dne 3. června 2025 na svém zasedání s tímto závěrem:

- účetní závěrka a zúčtování hospodářského výsledku družstva byly zpracovány v souladu se zněním zákona 563/199 Sb. O účetnictví a v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.,
- družstvo řádně vyhotovilo a podalo všechna daňová přiznání a formuláře příslušnému správci daní a poplatků a v požadovaném termínu zaplatilo všechny daňové povinnosti a odvody institucím zdravotního a sociálního pojištění a důchodového zabezpečení,
- splátkou anuity ve výši splátkového kalendáře byly družstvem vypořádány závazky vůči Ministerstvu financí ČR z titulu poskytnutých dlouhodobých úvěrů na družstevní bytovou výstavbu, včetně mimořádných splátek při převodu bytů do osobního vlastnictví členů družstva,
- v průběhu účetního období roku 2024 byla hospodářská činnost družstva projednávána na pravidelných zasedáních představenstva družstva.

Představenstvo konstatovalo, že po rozvahovém dni 31.12.2024 po dni projednání této zprávy nenastaly události technického, organizačního, finančního a majetkového charakteru a neproběhly účetní operace, které by podstatným způsobem negativně ovlivnily ekonomickou situaci a stabilitu družstva nebo podstatně snížily jeho vlastní kapitál.

### **Představenstvo družstva doporučuje Shromáždění delegátů:**

- znění a údaje prezentované ve „Výroční závěrečné zprávě představenstva družstva o hospodářské činnosti Stavebního bytového družstva Stavbař za účetní období 2024“
- po projednání na svém zasedání schválit řádnou účetní závěrku družstva a návrh zúčtování výsledku hospodaření družstva za účetní období roku 2024
- schválit návrh zúčtování výsledku hospodaření správy a jiné hospodářské činnosti za účetní období roku 2024, které je v souladu se schválenými Zásadami hospodaření, tvorby a užití fondů družstva a se Stanovami družstva

Na základě výše uvedeného představenstvo družstva ukládá zaslat „Výroční závěrečnou zprávu představenstva družstva o hospodářské činnosti Stavebního bytového družstva Stavbař v Opavě za účetní období roku 2024 spolu s pozvánkou na jednání Shromáždění delegátů SBD Stavbař jako podkladový materiál k jednání delegátů.

**V Opavě dne 3. 6. 2025**

  
-----  
Ludmila Gondková  
předseda představenstva

  
-----  
Alena Krzestanová  
místopředseda představenstva

**STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO  
STAVBAŘ**  
Krnovská 2034/2, 746 01 OPAVA  
IČ: 00575909, DIČ: CZ00575909