



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN

Zapsáno v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Dr. XXVI, vložka 165,
IČO 000 41 726

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok

2024



Obchodní firma: STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN
Sídlo: Děčín, Děčín III – Staré Město, Zelená ul. 382/40
Právní forma: Družstvo
Registrace: Zapsáno v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Dr. XXVI, vložka 165
Den zápisu: 1. června 1966
Předmět podnikání: Předmětem činnosti družstva je především organizování přípravy a provádění výstavby, provoz bytových a nebytových objektů a zabezpečování služeb spojených s bydlením
Družstvo zejména:
a) staví, popř. zabezpečuje výstavbu bytů v družstevních domech, rodinných domcích, jakož i výstavbu objektů s místnostmi nesloužícími k bydlení (garáží, výrobních i nevýrobních objektů včetně technické infrastruktury) do osobního užívání svým členům
b) staví, popř. zabezpečuje výstavbu bytů, rodinných domků a místností nesloužících k bydlení do vlastnictví jiných subjektů
c) přiděluje družstevní byty, včetně bytů v rodinných domcích a místností nesloužících k bydlení do vlastnictví jiných subjektů
d) provádí, popř. zabezpečuje údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových objektů ve vlastnictví družstva i jiných organizací nebo cizích osob
e) poskytuje, popř. zabezpečuje služby spojené s bydlením
f) vykonává i jiné činnosti schválené představenstvem družstva
Činnosti, ke kterým je třeba zvláštní oprávnění, může družstvo vykonávat až po získání příslušného oprávnění.
Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
Pronájem nebytových prostor
Zprostředkovatelská činnost v oblasti poskytování služeb
Služby v oblasti údržby a drobných oprav budov
Identifikační číslo: 000 41 726
Daňové ident. číslo: CZ00041726
Telefonické spojení: +420 725 076 673
E-mail: sekretariat@sbddecin.cz
Internetová adresa: <http://www.sbddecin.cz>
Datová schránka: g7qsmcb

OBSAH

Str.

4	Úvodní slovo předsedy představenstva
5	Úvodní ustanovení
5	Výsledky hospodaření
6	Plnění základních ukazatelů plánu družstva za rok 2024
7	Ekonomika práce
8	Vývoj pohledávek z titulu dlužného nájemného
9	Komentáře k tabulkám
9	Tvorba fondu DZO, úvěrová politika, vnitrodružstevní půjčky
9	Správa SVJ
10	Zpráva o činnosti technického úseku
11	Pojistné události na objektech SBD Děčín a SVJ v naší správě
12	Stavební úpravy
13	Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024
14	Návrh úpravy plánu na rok 2025 a plán na rok 2026
14	Závěr
přílohy	Zpráva auditora a účetní závěrka včetně příloh

Úvodní slovo předsedy představenstva



Vážené dámy, vážení pánové,

Jsem tomu rád, když mohu konstatovat, že loňský rok 2024 byl rokem velice úspěšným. Skončil s celkovým čistým ziskem 639 745,16 Kč. Dlužné pohledávky klesly o 8,5% na 1 868 292 Kč.

Převody bytů do osobního vlastnictví byly v souladu s legislativou změnou stanov na posledním shromáždění zastaveny a tento stav trval i v roce 2024.

Hospodářský výsledek potvrzuje dlouhodobou stabilitu STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN, jeho odolnost a odpovědnost vůči svým členům, ale i celé naší společnosti.

Využívám této příležitosti, abych Vám všem srdečně poděkoval za energii a loajalitu, které významně přispěly k dosaženým výsledkům v roce 2024.

Ing. Ivo Jeřábek
předseda představenstva

Úvodní ustanovení

Výroční zpráva za rok 2024 byla zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Daňové přiznání za rok 2024 bylo zpracováno daňovým poradcem Ing. Janem Houškou.

Výsledky hospodaření

Výsledky hospodaření družstva za rok 2024 splnily plánované hodnoty ukazatelů, které byly schváleny na Shromáždění delegátů dne 19. června 2024.

Základní sledovaný ukazatel, tj. hospodářský výsledek družstva za rok 2024 po zdanění, byl plánován ve výši 500 tis. Kč. Navzdory přetrvávajícím objektivním negativním vlivům na ekonomiku družstva bylo dosaženo plnění ve výši 639 745,16 Kč, což je 127,95 %. Středisko správa vykázalo zisk ve výši 319 095,13 Kč, střediska bytového hospodářství zisk ve výši 320 650,03 Kč. Celková výše tvorby dlouhodobé zálohy je ve výši 62 974 463,30 Kč (v r. 2023 to bylo 65 842 798,43 Kč).

Na příznivém výsledku hospodaření družstva měl zásluhu stejně jako v minulém roce odpovědně dodržovaný soubor opatření k minimalizaci nákladů a důsledné využívání všech možných zdrojů výnosů.

Výnosy celkem byly v roce 2024 oproti roku 2023 vyšší o 1 548 193,55 Kč. Tržby z úhrad za užívání bytů družstevníky, vlastníky, členy i nečleny se snížily o 220 754,57 Kč (- 8,29 %), tržby z úhrad nebytových prostor byly vyšší o 225 391,99 Kč (+ 18,37 %). Tržby za správu společenství vlastníků a BD Žerotínova byly stejné ve výši 135 648,00 Kč. Smluvní pokuty, úroky z prodlení apod. dosáhly výše 242 712,65 Kč (zvýšení o 32 180,49 Kč). Výnos za výkon funkce statutárního orgánu u SVJ dosáhl výše 1 680 480 Kč (v roce 2023 byl 1 662 720 Kč, tj. + 1,06 %).

Dne 18. března 2024 bylo insolvenčním správcem Sberbank CZ, a.s. v likvidaci vyplaceno prostřednictvím KB, a.s. celkem 95 % zadržovaného vkladu (41 183 162,61 Kč). Zbývajících 5% vkladu (2 167 534,88 Kč) je stále zadržováno.

V roce 2024 se podařilo získat úroky z krátkodobého finančního majetku ve výši 1 386 090,22 Kč (v r. 2023 to bylo 640 229,38 Kč), tj. + 116 %).

Výnosové úroky z dlouhodobého finančního majetku z vkladu u JAW.cz Networking s.r.o. a Speednet Networking s.r.o. činily 1 678 056 Kč (v r. 2023 to bylo 966 389 Kč).

Úroky z vnitrodružstevních půjček byly jen 35 923 Kč (v r. 2023 to bylo 71 586 Kč).

Na udržování bytového fondu středisek bylo vynaloženo v r. 2024 celkem 12 468 314,71 Kč (v r. 2023 to bylo 12 155 319 Kč).

Přehled zhodnocení dočasně volných finančních prostředků

číslo účtu	název	Číslo účtu banky	úroky do 31.12.2024 celkem v Kč	zůstatek k 31.12.2024
221 11	běž. Účet ČSOB (BB)	1056399/0300	208 654,33	2 305 476,97
221 13	spoř. ČSOB (BCA)	226489531/0300	321 185,76	31 784 304,10
221 10	ČS (BCS)	3853471369/0800	0,00	211 754,33
221 09	spoř. ČS (BCSS)	414-3853471369/0800	163,98	8 063,33
221 15	ČS sporožiro	100180141/0800	0,00	1 785 167,00
221 12	ČSOB (BC)	314951917/0300	180 443,80	163 731,10
221 08	UniCredit Bank (BSS)	1700826000/2700	313 180,56	2 214,54
	Sberbank		362 461,79	0,00
			1 386 090,22	36 260 711,37
251 00	JAW	dluhopisy	1 678 056,00	30 000 000,00
	celkem		3 064 146,22	66 260 711,37

Přehled nákladů a výnosů v roce 2024 a 2023

	2024	2023	Rozdíl
Náklady	29 547 147	28 025 996	1 521 151
Výnosy	30 186 892	28 638 698	1 548 194
Hospodářský výsledek	639 745	612 702	27 043

Plnění základních ukazatelů plánu družstva za rok 2024

	plán	skutečnost	% plnění
Počet zaměstnanců	11	12	109,09
Hospodářský výsledek (v tis. Kč)	500	639	127,80
Mzdové náklady (v tis. Kč) (hrubě mzdy bez DPP)	7 900	7 471	94,57
Ostatní osobní náklady (v tis. Kč) (DPP a odměny orgánům družstva)	2 400	2 097	87,38
-z toho orgány družstva (v tis. Kč)	430	430	100,00

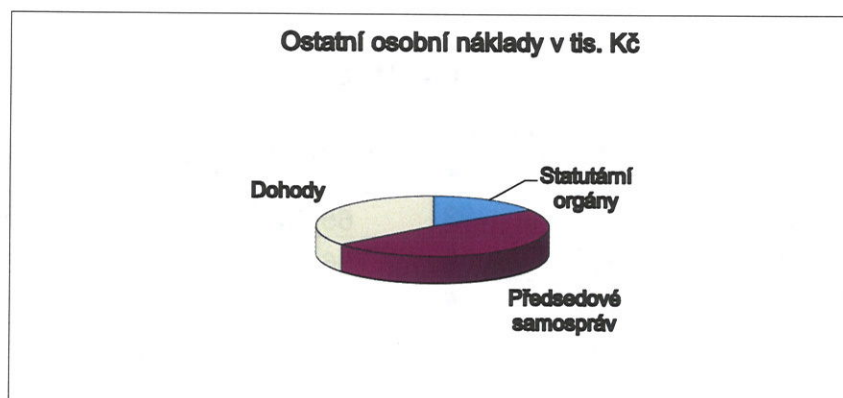
Z uvedeného tabulkového přehledu vyplývá splnění základních plánovaných ukazatelů stanovených shromážděním delegátů dne 19. června 2024. K nedočerpání ostatních osobních nákladů (OON) o 12,62 % došlo vlivem snížením počtu uzavřených DPP.

Ekonomika práce

Z celkového plánovaného objemu mzdových a ostatních osobních nákladů na rok 2024 ve výši 10 300 tis. Kč bylo vyčerpáno celkem 10 125 tis. Kč, což představuje plnění na 98,3 %.

Průměrný stav zaměstnanců byl 12 zaměstnanců.

Mzdové prostředky kmenových zaměstnanců střediska správa plánované ve výši 7 900 tis. Kč bylo vyčerpáno 7 471 tis. Kč byly čerpány na 94,6 %, a to včetně náhrady mzdy při dočasné pracovní neschopnosti. Ostatní osobní náklady v plánované výši 2 400 tis. Kč byly čerpány 2 097 tis. Kč. Čerpání bylo dle jednotlivých položek následující: Odměny statutárním orgánům družstva, tj. představenstvu a kontrolní komisi ve výši 430 tis. Kč, odměny na dohodu o provedení práce na středisko správy ve výši 592 tis. Kč, odměny předsedům samospráv ve výši 461 tis. Kč a dohody o provedení práce ostatní ve výši 540 tis. Kč. Pro potřeby samospráv družstvo má uzavřeno celkem 57 dohod o provedení práce a pro potřebu střediska správy má družstvo uzavřeno 11 dohod o provedení práce, z toho 9 na zmocněnce v SVJ a 1 dohodu o pracovní činnosti.



Vývoj pohledávek z titulu dlužného nájemného

Vedení družstva i představenstvo se dlužnými pohledávkami z titulu nezaplaceného nájemného zabývalo intenzivně i po celý rok 2024. Opět se podařilo vylepšit komunikaci s dlužníky s cílem zastavit budoucí dluhy a urychleně řešit ty vzniklé. Trvale sledujeme platební morálku jak nájemníků, tak vlastníků z důvodu předcházení dlužným pohledávkám, jejich včasného zachycení a včasného řešení. Všichni předsedové samospráv mají přehled o saldu nájemného jejich střediska. Jsou informováni, že při jakémkoliv problému mají komunikovat a spolupracovat s příslušnými pracovníky správy.

Rozbor pohledávek k 31. 12. 2024

CELKEM

	31.12.2022	počet dlužníků	31.12.2023	počet dlužníků	31.12.2024	počet dlužníků
0 - 5 000	129 702	230	127 451	116	165 738	117
5 000 - 20 000	243 697	26	237 899	26	243 704	27
20 000 - 50 000	233 377	8	348 968	12	236 439	7
50 000 -100 000	227 507	3	200 250	3	131 818	2
nad 100 000	911 174	4	1 128 319	6	1 090 593	5
Celkem Kč	1 745 457	271	2 042 887	163	1 868 292	158

VLASTNÍCI

	31.12.2022	počet dlužníků	31.12.2023	počet dlužníků	31.12.2024	počet dlužníků
0 - 5 000	56 977	99	65 534	61	81 931	55
5 000 - 20 000	85 182	8	86 721	10	80 632	11
20 000 - 50 000	131 810	5	150 472	5	108 754	3
50 000 -100 000	150 141	2	133 248	2	131 818	2
nad 100 000	181 877	1	324 553	2	259 092	1
Celkem Kč	605 987	115	760 528	80	662 227	72

NÁJEMNÍCI

	31.12.2022	počet dlužníků	31.12.2023	počet dlužníků	31.12.2024	počet dlužníků
0 - 5 000	72 725	131	61 917	55	83 807	62
5 000 - 20 000	158 515	18	151 178	16	163 072	16
20 000 - 50 000	101 567	3	198 496	7	127 685	4
50 000 -100 000	77 366	1	67 002	1	0	0
nad 100 000	729 297	3	803 766	4	831 501	4
Celkem Kč	1 139 470	156	1 282 359	83	1 206 065	86

Komentáře k tabulkám

Meziročně došlo k poklesu objemu pohledávek z titulu dlužného nájemného o 174 595 Kč, což je o 8,5 %, při mírném poklesu počtu dlužníků proti roku 2023 o 5 (- 3,1 %). Vytvořených organizačních opatření se držíme a jsou předpoklady k udržení přijatelné výše pohledávek i v následujících letech.

V průběhu roku 2024 byly dlužníkům členům družstva odeslány pouze 2 výstrahy a 1 návrh na vyloučení z členství v družstvu.

U vlastníků bytových jednotek zůstává vymáhání pohledávek kvůli legislativě časově náročnější i složitější. Díky velmi aktivnímu přístupu právního zástupce družstva je čekací doba k prvnímu nařízenému jednání významně zkrácena.

Tvorba záloh na opravy a investice, úvěrová politika, vnitrodružstevní půjčky

Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice na 1 m² plochy bytu s přihlédnutím k technickému stavu jednotlivých objektů a k předpokládaným nutným opravám v souladu s usnesením Shromáždění delegátů z roku 2004, výrazněji rostla do roku 2016. Do roku 2020 jsme zaznamenávali jen mírný nárůst. V letech 2021 a 2022 došlo ke stagnaci. V průběhu roku 2023 došlo v několika samosprávách ke generačním výměnám výborů a projevila se snaha a odhodlání začít realizovat finančně náročnější rekonstrukce, zateplení a odstraňování vad panelové výstavby. V březnu roku 2024 došlo k výplatě 95% ze 2 roky zadržované částky 41 183 162,61 Kč. Tím se výrazně změnila finanční situace družstva a došlo k uvolnění restriktivních opatření, kdy byly po dva roky pozastaveny nebo omezeny finančně nákladné akce, jako jsou především rekonstrukce, zateplení a výměny výtahů.

V oblasti úvěrové politiky můžeme konstatovat, že v roce 2024 byl splacen jeden úvěr u České spořitelny.

Zůstatek anuitních úvěrů činí k 31. 12. 2024 celkem 986 tis. Kč. Zůstatky ostatních šesti úvěrových účtů dlouhodobých úvěrů činí celkem 9 033 tis. Kč. Jedná se o čtyři úvěry na zateplení, jeden úvěr na rekonstrukci garáží a jeden úvěr na opravy domů (viz příloha k závěrce).

Naše družstvo dodržuje splátkový kalendář a nemá žádné nedoplatky na splátkách úvěrů. Stejně tak řádně probíhá odesílání Potvrzení o splácení úvěrů NRB (dříve ČMZRB). Družstvo čerpá pravidelně dotace na náhradu úroků dle uzavřených smluv. Za rok 2024 činily tyto dotace celkem 163 tis. Kč.

V další oblasti vytváření podmínek pro údržbu domů, tj. v poskytování vnitrodružstevních půjček, nebyly samosprávám poskytnuty v roce 2024 žádné půjčky a veškeré vnitrodružstevní půjčky byly splaceny.

V roce 2024 byla poskytnuta jedna zápůjčka SVJ v hodnotě 2 100 tisíc. Celková částka nesplacených zápůjček SVJ je 2 076 tisíc k 31.12.2024.

Správa SVJ

Zatím co v roce 2016 provádělo družstvo správu pro 57 společenství vlastníků jednotek (SVJ) s právní subjektivitou s celkovým počtem 1 726 bytových jednotek (b.j.), 28 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu, ke konci roku

2024 provádělo družstvo správu pro 104 SVJ s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 3 408 b.j., 57 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

Z uvedeného počtu 104 SVJ družstvo vykonává funkci statutárního zástupce (předsedu) v 66 SVJ.

V listopadu a prosinci proběhla jednání o převzetí dalších 4 SVJ (167 b.j.) od 1.1.2025.

Dále máme ve správě jedno bytové družstvo s 71 b.j.

Činnost družstva ve vztahu k těmto společenstvím byla v průběhu roku stejně jako v předchozím roce plynulá, bez zásadních problémů. Spolupráce s jednotlivými zástupci SVJ probíhala na velmi dobré úrovni. Skutečnost, která komplikuje zpracovávání účetnictví SVJ je počet bank, kde mají SVJ své běžné, úvěrové a spořicí účty. S každou bankou probíhá komunikace při zpracování plateb a výpisů na jiné bázi, což představuje pro účetní SVJ výraznou časovou zátěž, než kdyby všechna SVJ měla pouze jednu banku, u které funguje elektronická komunikace při stahování dat.

V roce 2024 bylo zpracováno a podáno celkem 16 návrhů (v r. 2015 to bylo 18 návrhů, v r. 2016 celkem 34, v r. 2017 bylo 28, v r. 2018 bylo 9, v r. 2019 bylo 27, v r. 2020 celkem 11, v r. 2021 bylo 21, v r. 2022 celkem 34, v r. 2023 bylo 14) na zápis změn v rejstříku společenství Krajského soudu v Ústí nad Labem.

Nadále předpokládáme a vývoj v posledních letech to potvrzuje, že správní činnost družstva bude v dalších letech postupně nabírat na důležitosti a v budoucnu bude převažovat nad ostatními činnostmi družstva. Tento vývoj se očekává u většiny bytových družstev v ČR.

Zpráva o činnosti technického úseku za rok 2024

Technický úsek SBD Děčín zajišťuje v rámci správy a provozu družstva pravidelnou údržbu bytového a nebytového fondu v majetku i správě STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN.

Pracovní náplní této správy je mimo jiné plánování a příprava investičních akcí, a to od poptávkového či výběrového řízení, přes výběr dodavatele až po samotnou realizaci, včetně provádění stavebního dozoru na těchto akcích. Tyto investiční akce probíhají ve spolupráci se samosprávami jednotlivých objektů.

Jednotlivé investice jsou financovány v souladu se stanovami SBD Děčín z větší části z prostředků DZO jednotlivých samospráv a SVJ případně i z vlastních zdrojů správy družstva, pomocí vnitrodružstevních půjček. Dále TÚ zajišťuje spolufinancování investičních akcí pomocí dotačních programů. V roce 2024 se jednalo o program Nová zelená úsporám a Dům bez bariér.

Snahou TÚ je zajištění efektivní přípravy jednotlivých akcí, kontrola prováděných prací a kvalitní plánování a realizace oprav. Zástupci TÚ se účastní kontrolních dnů na prováděných stavbách a přejímek dokončených akcí. Přímou kontrolou prováděných prací získáváme přehled o úrovni jednotlivých dodavatelů. To nám dává možnost vyhnout se nekvalitním dodavatelům a naopak spolupracovat s těmi, kteří prováděné práce dělají kvalitně.

Technický úsek vyřizuje a předkládá Představenstvu družstva k posouzení stavební úpravy v bytech nájemníků i vlastníků.

Technický úsek zajišťuje vypořádávání pojistných událostí a odstraňování škod po nich.

V roce 2024 se na samosprávách SBD a SVJ provedlo 28 větších investičních akcí s celkovými náklady cca 45,0 mil. Kč. Ze státních dotací bylo získáno cca 2 mil. Kč.

Technické oddělení zajišťovalo realizaci staveb a stavební dozor na akcích:

- 263/1 - Kolaudace parkoviště na garážích v ul. Řetězové
- 325 - Výstavba domovní plynové kotelny v domě Dvořákova 15, 17
- 526 - Modernizace, zateplení objektu Přímá 320, 321
- 561 - Zateplení objektu Kamenická 241/148, 242/150
- 325 - Výměna vodovodní sestavy přípojky domu Dvořákova 15, 17
- 238 - Výstavba dvou domovních plynových kotlen v domě Růžová 1 – 9
- 310 - Průzkum a oprava střechy domu Pražská 412
- 615 - Zateplení objektu Pražská 396
- 585 - Modernizace fasády objektu Na Vyhlídce 308
- 532 - Modernizace fasády domu Jezdecká 3, 5, 7
- 701 - Mytí a nátěr fasády správní budovy SBD Děčín, Zelená 40
- 626 - Zateplení štítu domu Dvořákova 19
- 322 - Modernizace suterénu a přístupů do domu V Sídlišti 388, 389
- 291 - Rekonstrukce výtahů v domě Na Vyhlídce 319, 320
- 590 - Modernizace bytové jednotky č. 1 Na Vyhlídce 314
- 604 - Výstavba FTV elektrárny na domě 362, 363
- 238 - Zbudování bezbariérových vstupů do domu Růžová 1 – 9
- 309 - Rekonstrukce přístupových můstků do domu Čsl. Partyzánů 370, 371
- 584 - Montáž stínící techniky na domě Na Vyhlídce 310
- 556 - Bezbariérové přístupy do domu Rudolfova 247, 248
- 220/2 – Zbudování výtahu v domě Řecká 15
- 241 - Vyvážení topné soustavy domu Krásnostudenecká 23
- 309 - Výmalba společných prostor domu Čsl. Partyzánů 370, 371
- 322 - Výměna stoupacího potrubí domu V Sídlišti 388, 389
- 309 - Utěsnění spár panelového domu Čsl. Partyzánů 370, 371
- 239 - Rekonstrukce ležatých rozvodů ÚT domu Rakovnická 37, 39, 41
- 237 - Instalace bezpečnostních systémů domu Žerotínova 48
- 701 - Rekonstrukce střešní krytiny garáží v areálu SBD Děčín, Zelená 40

Zpráva o pojistných událostech na objektech SBD Děčín za rok 2024

V roce 2024 řešil technický úsek SBD Děčín celkem 49 pojistných událostí u společnosti Kooperativa, a.s.

Poškození zateplení ptáky a hlodavci:

Vyklování děr ptáky jsme řešili v roce 2024 celkem 2x, na SVJ a samosprávu bylo vyplaceno celkem 26.528,- Kč.

Atmosférické srážky:

Silný vítr, déšť a záplava způsobila škodu v 10 případech a bylo vyplaceno celkem 163.385,- Kč.

Vodovodní škoda – prasklé rozvody vody a topení:

V 12 bytových domech, bytech i společných prostorách došlo k poškození stavebních součástí z důvodů prasklých společných částí jako jsou stoupačky vody, kanalizace nebo topení a pojišťovna odškodnila nájemce a vlastníky nebo objekty částkou 165.154,- Kč

Desinsekce:

V roce 2024 jsme v šesti případech využili i pojištění na desinsekci. Kooperativa a.s. vyplatila za tyto pojistné události 300.000,- Kč.

Vandalismus:

Sedmi objektům se v roce 2024 nevyhnuli vandalové a došlo k poškození majetku jak SVJ tak i SBD v celkové výši 51.421,- Kč. Jedná se hlavně o ty události, které řešila Policie ČR.

Přepětí:

Při přepětí elektrické energie došlo k poškození zařízení na čtyřech objektech SVJ. Pojišťovna vyplatila 71.799,- Kč.

V roce 2024 bylo pojišťovnou Kooperativa a.s., vyplaceno na účet SBD, jednotlivým SVJ a nájemcům či vlastníkům celkem 778.287,- Kč.

Stavební úpravy

V rámci správy, provozu a údržby bytového a nebytového fondu ve vlastnictví a správě družstva zajišťoval technický úsek družstva, tak jako v letech minulých, komplexní posuzování předložených žádostí o povolení stavebních úprav v bytech od jednotlivých uživatelů bytových jednotek v souladu s platnými právními předpisy.

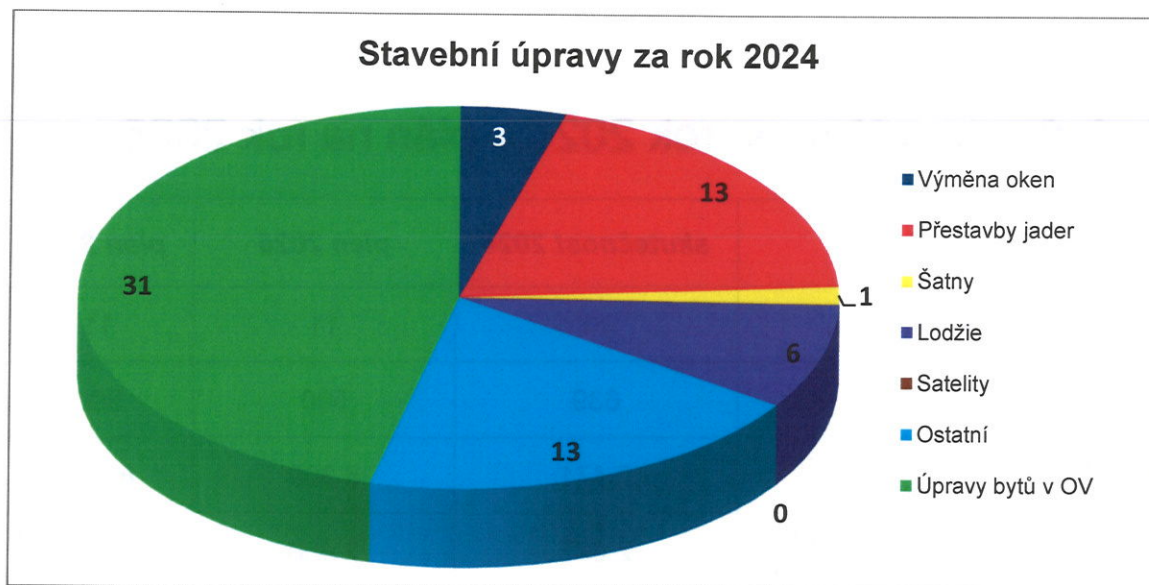
V souladu se Stanovami družstva byly i v roce 2024 předkládány technickým úsekem do každého představenstva SBD Děčín žádosti o povolení stavebních úprav.

Představenstvo družstva projednávalo žádosti o povolení stavebních úprav v bytě pravidelně jedenkrát měsíčně. Tyto žádosti byly následně po doporučení technického úseku na schůzích představenstva družstva projednány a odsouhlaseny.

V průběhu roku 2024 byla žadatelům odsouhlaseno celkem 67 žádostí o povolení stavebních úprav v bytech (viz souhrnný přehled a graf).

Souhrnný seznam povolených stavebních úprav za rok 2024

Druh stavební úpravy	Počet žadatelů
Výměna oken	3
Přestavby jader	13
Šatny	1
Lodžie	6
Satelity	0
Ostatní	13
Úpravy bytů v OV u SVJ	31
CELKEM	67



Návrh na rozdělení hospodářského výsledku roku 2024

Příděl střediskům bytového hospodářství, tj. samosprávám do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (v Kč)	373 798,75
Příděl do sociálního fondu (v Kč)	290 500,00
Příděl do nedělitelného fondu (v Kč)	28 595,13
Čerpání z nedělitelného fondu (v Kč)	- 53 148,72
CELKEM (v Kč)	639 745,16

Příděl do sociálního fondu představuje 3,50 % z plánovaného objemu mzdových prostředků družstva.

Návrh úpravy plánu na rok 2025 a plán na rok 2026

<i>Ukazatel</i>	<i>skutečnost 2024</i>	<i>plán 2025</i>	<i>plán 2026</i>
Počet zaměstnanců	11	11	11
Hospodářský výsledek v tis.Kč	639	500	500
Mzdové náklady (v tis. Kč) (hrubě mzdy bez DPP)	7 471	8 300	8 300
Ostatní osobní náklady (v tis. Kč) (DPP a odměny orgánům družstva)	2 097	2 400	2 400
z toho družstevní orgány v tis.Kč	430	430	430

Závěr

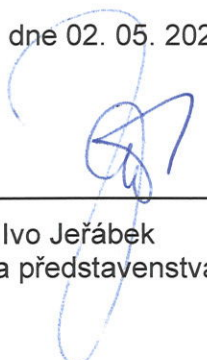
Lze konstatovat, že STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN v hodnoceném roce 2024, splnilo plánované úkoly uložené mu na Shromáždění delegátů dne 19. června 2024.

Základní sledovaný ukazatel, tj. hospodářský výsledek družstva za rok 2024 po zdanění byl splněn a dosáhl výše 639,7 tis. Kč.

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN potvrdilo svou dlouhodobou odolnost, spolehlivost a vysokou společenskou odpovědnost vůči všem svým členům.

Součástí této výroční zprávy je Zpráva auditora, rozvaha v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2024, výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2024, a přílohy roční závěrky.

V Děčíně, dne 02. 05. 2025


Ing. Ivo Jeřábek
předseda představenstva
Ing. Martin Měkota
místopředseda představenstva