Stavební bytové družstvo Rožnov

Výroční zpráva za rok 2025

Ing. Dušan Štajer
předseda představenstva

Miloslav Plesník
člen představenstva

PROJEDNÁNO A SCHVÁLENO PŘEDSTAVENSTVEM DNE 28. dubna 2026

Část I Základní údaje

Obchodní jméno:	Stavební bytové družstvo Rožnov
Sídlo:	Rožnov pod Radhoštěm, Čs. armády 1686
IČO:	00 05 37 32
Právní forma:	Družstvo
Statutární orgán:	Představenstvo v počtu 7 členů
Spisová značka:	DrXXII 39 vedená u Krajského soudu v Ostravě

Představenstvo

Ing. Dušan Štajer	Vítězná 1746, Rožnov p. R.	Předseda
Ing. Antonín Pešek	5. května 1546, Rožnov p. R.	Místopředseda
Miloslav Plesník	5. května 1524, Rožnov p. R.	Člen
Mgr. Josef Mareš	5. května 1525, Rožnov p. R.	Člen
Danuše Stavinohová	Kulturní 1755, Rožnov p. R.	Člen od. 1.7. 2025
Ing. Alena Vašků	Kulturní 1765, Rožnov p. R.	Člen
RNDr. Jaromíra Voštová	Svazarmovská 1693, Rožnov p. R.	Člen

Kontrolní komise

Ing. Zdeněk Štibinger	Kulturní 1736, Rožnov p. R.	Předseda
Ing. Dana Fiurášková	Kulturní 1767, Rožnov p. R.	Místopředseda
Mgr. Milena Kohoutová	Moravská 1442, Rožnov p. R.	Člen

Vedení SBD Rožnov

Jméno	Funkce
Lenka Žambochová	Vedoucí správního oddělení
Ing. Marie Furchová	Vedoucí technického oddělení

Zaměstnanci družstva

1.	Žambochová Lenka (SO)	7.	Stavinohová Danuše do 1.7. 2025
2.	Zemanová Hana	8.	Ing. Furchová Marie (TO)
3.	Králová Angela	9.	Ing. Švandová Eliška
4.	Měrková Eliška	10.	Petřek Radovan
5.	Ing. Petra Žambochová	11.	Švihel Radomír
6.	Jakoubková Šárka	12	Mizera Ctibor

Úřední hodiny SBD Rožnov

pondělí	8.30 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin
středa	8.30 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin

Pokladna SBD Rožnov

pondělí	8.00 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin
středa	8.00 – 11.00 hodin	13.00 – 17.00 hodin

Webové stránky: www.sbdroznov.cz

Část II Zpráva o činnosti v roce 2025 a do 31. 3. 2026

1) Rok 2025 byl z hlediska hospodaření a celého průběhu ovlivněn po delší době příznivě nízkou inflací 2,5 % a stabilní cenou energií. To znamenalo, že nebylo nutné v průběhu roku měnit ceny služeb. Došlo, ale také k řadě problémů, které bylo třeba operativně řešit s ohledem na změnu legislativy vlády ČR nebo směrnic EK, tato opatření bylo nutno promítnout do řady dokumentů a uvézt do praxe, jako např. jednotné měsíční hlášení zaměstnavatele nebo flexi novela zákoníku práce.
2) SBD provádí k datu 31.3.2026 správu na základě smlouvy s SVJ zapsanými v rejstříku. Z toho je 24 SVJ, kde SBD již nemá žádné byty, dále 31 SVJ, kde jsou ještě byty ve vlastnictví družstva, a dále má SBD 32 bytů v 9 SVJ, kde smlouvu o správě mají uzavřenu s jiným subjektem. Máme ve správě celkem 1346 bytů v 48 domech.
3)

Popisky řádků	Počet z Adresa	Součet z Počet bytů D	Součet z Počet bytů V
BD	48	492	854
SVJ	24	0	526
SVJ+Z	31	117	801
SVJ+C	9	32	0
Celkový součet	**112**	641	2181

Část III Ekonomické záležitosti

Výsledek hospodaření za celé družstvo za rok 2025 je kladný a činí 844 tis. Kč. Do rozpočtu roku 2025 byl plánován zisk ve výši 279 tis Kč. Roční účetní závěrka včetně přílohy, jak je předepsáno zákonem, je přílohou této výroční zprávy. Přestože nemáme zákonnou povinnost mít závěrku ověřenou auditorem, je přiložena i zpráva auditora o prověrce roční účetní závěrky.

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku:

Hospodářský výsledek za SBD Rožnov	843.568,18 Kč
Z toho	
Hospodářský výsledek středisek BH	431.880,16 Kč
Hospodářský výsledek středisek OH	411.688,02 Kč

Hospodářský výsledek – zisk, středisek bytového hospodářství ve výši 431.880,16 Kč bude rozdělen samosprávám (přidělen do dlouhodobé zálohy na opravy a investice domu), které pronajímají střešní plochy telefonním společnostem. Hospodářský výsledek středisek ostatního hospodářství ve výši 411.688,02 Kč bude po schválení účetní závěrky za rok 2025 SD a dle rozhodnutí představenstva a v souladu s usnesením SD zaúčtován do zajišťovacího fondu družstva.

Rozpočet roku 2025 a jeho plnění

Rozpočet pro rok 2025 byl schválen ve výroční zprávě za rok 2024 shromážděním delegátů dne 4.6.2025 s tím, že představenstvo bylo pověřeno provedením případné změny v průběhu roku 2025.

Ostatní hospodářství

1) Běžné náklady byly čerpány v souladu s rozpočtem. K překročení stanoveného limitu došlo u ostatního nepřímého materiálu, kde se promítla inflace v nákupních cenách
2) Byla vytvořena opravná položka na pohledávky z nájmů, u nichž je dlouhodobá prognóza inkasa, ve výši 53.251 Kč.
3) Tržby z prodeje služeb tzn. tržby z poplatků na správu, pokladny, tržby za převod družstevního podílu a převod do osobního vlastnictví, tržby z oprav pro cizí byly plněny na 105,6 %. Smluvní pokuty a penále za pozdní úhrady nájemného byly zaplaceny ve výši 202 tis. Kč, tj. plnění 91,9 %. Ostatní provozní výnosy byly plněny na 125 % a tvoří je prohlídky a drobné práce na výtazích.
   Bankovní úroky byly plněny na 139,1 %.

Bytové hospodářství

1) Střediska bytového hospodářství mají vyrovnaný hospodářský výsledek v souvislosti se zálohovým nájemným. Hospodářská střediska, která pronajímají střešní plochy telefonním společnostem a mají tržby za pronájem, které tvoří jejich hospodářský výsledek. Ten jim bude po zdanění srážkovou daní 15 % převeden na účet 475 – dlouhodobá záloha na opravy a investice po schválení roční účetní závěrky Shromážděním delegátů. Celkový přehled o výši nákladů bytového hospodářství je uveden v samostatné tabulce „Přehled tvorby a stavu dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmů". V tabulce jsou uvedeny informace o tvorbě na m^2, roční tvorba, přehled nákladů za rok 2025, zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a investice k 31. 12. 2025. V posledním sloupci tabulky je uveden stav nájemného k 31. 12. 2025. Částky se znaménkem mínus jsou dluhy, bez znaménka jsou přeplatky. Údaje v uvedené tabulce se týkají středisek bytového hospodářství ve správě SBD.
2) Dluhy na nájemném k 31. 12. 2025 jsou ve výši 411 tis. Kč. Proti minulému roku došlo ke snížení dluhů na nájemném o 160 tis. Kč. Na účtu závazků jsou přeplatky na nájemném ve výši 986 tis. Kč (loni 2.520 tis. Kč). Dluhy na nájemném si hradí každý uživatel bytu, nejsou kryty z žádných fondů. Dlužné nájemné je vymáháno udělováním výstrah s možností následného vyloučení, žalobami, exekucemi, úhradou z přeplatků z vyúčtování služeb, dohodami o splátkách apod. Dluhy nad 10 tis. Kč jsou vymáhány právní cestou. Penále za pozdní úhrady nájemného se vypočítává i z částečných plateb a rovněž z neuhrazených nedoplatků z vyúčtování služeb.
3) Celkové náklady u bytového hospodářství dosáhly 2.152 tis. Kč a výnosy 2584 tis. Kč, v porovnání s rokem 2024 jsou náklady nižší o 1.163 tis. Kč.
4) Vyřazení převedených bytů z majetku družstva účtujeme rozvahově, to znamená, že jsme neúčtovali prostřednictvím účtové třídy 5 a 6. Bylo vyřazeno 60 bytů v hodnotě 15.631 tis. Kč.
5) Na opravy, údržbu, technické zhodnocení bytového fondu bylo vynaloženo 17.851 tis. Kč. V roce 2024 to bylo 20.640 tis. Kč. Technické zhodnocení bylo proúčtováno ve výši 5.090 tis. Kč. V roce 2024 to bylo 1.800 tis. Kč.
6) V roce 2025 jsme nepořizovali nové úvěry na opravu a technické zhodnocení. Zůstatek nesplacených úvěrů ke konci roku je ve výši 41 tis. Kč a je to 1 úvěr pro 1 dům.
7) Zůstatek nesplacených anuit činí 1.722 tis. Kč, ke konci roku 2024 činil 2.114 tis. Kč. Úhrn všech úvěrů je ve výši 1.763 tis. Kč. Úvěry jsou poskytovány financující Československou obchodní bankou (včetně anuit).
8) Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice dosáhla výše 24.615 tis. Kč, když průměrná tvorba činí 22,66 Kč/m^2, v roce 2024 tvorba činila 15.509 tis. Kč. Zůstatek fondu bytového hospodářství k 31. 12. 2025 činí 127.583 tis. Kč, ke konci roku 2024 činil 121.217 tis. Kč to je o 6.366 tis. Kč více jak loni.
9) Zůstatek finančních prostředků na účtech k 31. 12. 2025 je ve výši 165.199 tis. Kč, ke konci roku 2024 činil 168.479 tis. Kč.

Komentář k návrhu rozpočtu na rok 2026

Návrh rozpočtu vychází ze skutečností roku 2025 a propočtu předpokládaných výnosů a nákladů. Do rozpočtu 2026 byla promítnutá inflace za rok 2025, tak i úpravy odměn statutárních orgánů, na základě směrnice o odměňování členů orgánů, schválené na SD konaném v roce 2020. Hospodářský výsledek ostatního hospodářství je plánován se ziskem a v souladu s usnesením SD o prodeji TKR bude zaúčtován do zajišťovacího fondu. Hospodaření středisek bytového hospodářství plánujeme jako vyrovnané v souvislosti se zálohovým nájemným, mimo hospodářská střediska, která mají tržby za pronájem střešních ploch a tato střediska nejsou předmětem rozpočtu. Souhrnná tabulka v tis. Kč plnění rozpočtu roku 2025 s návrhem rozpočtu na rok 2026 je uvedena v tabulkové části na straně 14.

Přehled počtu dlužníků s dluhem nad 10 tis. Kč k 31. 12. 2025 a vývoj dlužného nájemného

Dlužnící nad 10 000 Kč k 31.12 2025			Vývoj dlužného nájemného v Kč		
Rok	Počet	Celková výše dluhu		dlužné nájemné	% z předpisu
2018	8	186 293	2018	678 322	0,83%
2019	6	221 660	2019	573 970	0,73%
2020	6	240 431	2020	511 070	0,65%
2021	9	347 314	2021	683 458	0,87%
2022	36	858 632	2022	1 822 107	1,68%
2023	10	362 925	2023	824 155	0.71%
2024	9	282 479	2024	571 072	0.51%
2025	9	163 346	2025	410 598	0,43%

Přehled zůstatků úvěrů na bytovou výstavbu (anuit) k 31. 12. 2025 v Kč

Středisko Integri	Středisko účetní	Adresa	Zůstatek 31.12.2025	Splatnost
185	1850	Kulturní 1763,1764	490 033,23	30.06.2032
186	1860	Kulturní 1765,1766	502 677,89	30.06.2032
187	1870	Kulturní 1767,1768	536 035,11	30.06.2032
188	1880	Kulturní 1769	193 428,73	30.06.2032
4		CELKEM	1 722 174,96	

Zůstatky úvěrů k 31. 12. 2025 na modernizaci a technické zhodnocení bytových domů jsou součástí přílohy k roční účetní závěrce v další části zprávy.

Přehled tvorby a stavu dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI) a stav nájmů

Tvorba a stav dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmu v roce 2025								
Středisko			plánovaná tvorba fondu			náklady	stav fondu	stav nájmu
Integri	účetní	Místo a čp.	bj	Kč/m2	Kč/rok	k 31.12.2025		
124	1240	Rožnov 1348	18	26,75	356 136	54 399	1 952 517	317
130	1300	Rožnov 1355	36	15,00	424 704	119 156	2 955 210	-3 701
133	1330	Rožnov 1442	85	35,00	1 416 264	64 413	5 672 864	17 477
137	1370	Rožnov 1525-6	48	21,50	751 104	132 533	1 714 460	-3 083
146	1460	Rožnov 1556	32	15,00	424 224	45 853	3 850 951	31 922
149	1490	Rožnov 1577	40	20,00	546 588	7 673	2 155 360	4 119
155	1550	Rožnov 1657	40	30,00	774 776	12 374	2 907 307	55 153
159	1590	Rožnov 1692	32	28,98	786 876	5 438	5 279 877	20 698
160	1600	Rožnov 1693	40	16,00	437 856	43 412	2 621 139	16 962
164	1640	Rožnov 1704	40	35,00	949 068	61 604	2 493 285	4 488
170	1700	Rožnov 1731	40	20,00	551 808	145 350	2 719 692	2 244
171	1710	Rožnov 1732	40	20,31	559 992	109 534	2 942 450	46 049
174	1740	Rožnov 1736-7	48	15,00	512 640	29 379	1 329 692	15 283
175	1750	Rožnov 1738-9	48	30,00	1 024 992	94 145	5 771 458	21 697
175	1750	Rožnov 1738-9	48	30,00	1 024 992	39 027	4 978 432	104 360

Tvorba a stav dlouhodobé zálohy na opravy a investice a stav nájmu v roce 2025								
177	1770	Rožnov 1742-3	48	21,00	771 144	145 836	6 004 762	46 399
178	1780	Rožnov 1744-5	48	25,00	941 376	29 656	5 612 019	-5 846
179	1790	Rožnov 1746-7	48	35,00	1 180 268	27 669	7 689 422	11 008
190	1801	Rožnov 1748	24	30,00	564 864	63 229	468 780	14 361
191	1802	Rožnov 1749-50	47	25,00	762 492	91 581	2 803 208	8 903
192	1811	Rožnov 1751-2	24	30,00	565 200	5 081	3 679 322	10 008
193	1812	Rožnov 1753-4	24	25,00	471 456	7 777	5 509 221	14 412
194	1813	Rožnov 1755-6	24	35,00	502 472	74 143	2 602 180	6 971
182	1820	Rožnov 1757-8	48	30,00	1 129 536	20 300	6 804 556	-10 783
183	1830	Rožnov 1759-60	48	22,00	828 480	276 387	5 112 447	67 339
184	1840	Rožnov 1761-2	48	15,00	563 520	15 624	4 383 319	5 938
185	1850	Rožnov 1763-4	48	30,00	912 384	107 193	7 073 867	15 264
186	1860	Rožnov 1765-6	48	19,00	608 064	84 758	4 949 527	31 569
187	1870	Rožnov 1767-8	48	35,00	1 064 448	41 501	5 030 162	67 797
196	1960	Rožnov 1645-6	24	26,00	466 416	22 832	2 678 741	702
197	1970	Rožnov 1647-9	36	35,00	897 120	12 278	4 012 723	11 062
201	2011	Zubří 804	4	20,00	56 640	0	174 509	0
206	2060	Zubří 1047	32	30,00	695 128	5 673	2 561 113	14 758
304	3040	Horní Bečva 600	4	16,00	80 640	102 538	496 381	1 973
306	3060	Hutisko 617	4	25,00	81 018	0	589 164	2 637
307	3070	Střítež 227	4	24,60	81 600	19 399	596 878	662
308	3080	Tylovice 1970	4	29,00	97 872	0	564 925	-14 744
310	3101	Tylovice 2020	4	13,50	58272	13200	334 740	5400
320	3102	Tylovice 2021	4	10,56	45 552	314	431 966	-5 588
311	3111	Veselá 123	4	8,00	26 016	0	699 912	1 599
321	3112	Veselá 124	4	10,09	32 832	0	242 019	303
312	3120	Vigantice 198	6	12,01	49 536	7796	-1 216 532	-11
313	3130	Vigantice 200	6	17,60	66 480	15 310	239 684	-106
314	3140	Vigantice 221	6	25,00	75 136	10 681	310 540	-499
316	3160	Zašová 563-5	24	23,00	267 626	23 301	665 012	55 600
401	4010	Domovní vybavení	20			0	109 481	0
702	7020	Dolní Bečva 543	4	19,45	66768	0	238 377	4022
703	7030	Dolní Bečva 544	4	8,85	40 464	0	200 034	1 126
705	7050	Hutisko 616	4	28,00	99 168	0	713 250	419
718	7180	Zubří 956	4	11,18	48 000	0	411 856	580
720	7200	Zubří 1067	4	12,01	40 800	0	372 742	1 152

Část IV Organizační a členské záležitosti

Členská základna ke konci roku:	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Počet členů celkem	2189	2055	1773	1538	1368	1234	1134	1008	935	868	801
Počet bytů ve správě družstva	2914	2914	2914	2904	2904	2907	2890	2887	2939	2923	2859
Z toho: ve vlastnictví družstva	1470	1391	1311	1242	1136	1048	954	833	766	706	649
Nebydlící, člen. vlastnici, náj. gar.	719	664	462	296	232	186	180	175	169	162	152

1) Ze stavu v posledním řádku **152** členů je 21 nebydlících členů a 131 členů vlastníků, kteří mají u družstva složen pouze základní členský vklad. Družstvo nevede pořadník, a proto byli osloveni nebydlící členové s nabídkou ukončení členství v SBD. Průběžně oslovujeme členy vlastníky ve společenství vlastníků s nabídkou ukončení členství v družstvu, které je pro ně v současné době bezvýznamné a nemá žádný vliv na správu domu a na činnost společenství vlastníků.
2) Na družstvo bylo během roku doručeno celkem 18 oznámení o převodech družstevního podílu, které představenstvo vzalo na vědomí.
3) Dále představenstvo projednalo 90 běžných členských záležitostí, týkajících se dědictví, dohod o zrušení společného nájmu bytu pro dobu po rozvodu manželství a změn vlastníka bytu apod. Projednalo a schválilo 10 dohod o zániku členství v SBD.
4) V průběhu roku byly v představenstvu projednány a schváleny běžné členské záležitosti, stížnosti na chování spolubydlících, aj. Během roku 2025 představenstvo schválilo 6 smluv o nájmu bytu 3PV/16/1709, 3P/25/1353, 1P/18/1709, 3P/39/1754, 3PM/14/1703 a 1P/26/1767.

Část V Technické záležitosti

Hlavní úkoly 2025 – plnění

V roce 2025 družstvo pokračovalo v převádění bytů do vlastnictví dle požadavků družstevníků. Bylo uzavřeno celkem 57 smluv o převodu bytu do vlastnictví. Všechny byly zapsány do katastru nemovitostí. Část pozemku pod domem č.p. 1738-39 byla zapsána do katastru nemovitostí.

V roce 2025 byla provedena výměna u všech bytových vodoměrů, jejichž platnost skončila. Jednalo se o 15 domů (517 bytů) s dálkovým odečtem. Celkový počet domů s portálovým odečtem stoupl na 67. V roce 2026 končí platnost vodoměrů u 4 domů ve správě SBD, tj. 130 bytů. Předsedové samospráv a SVJ budou informováni. Montáž provádí pracovníci SBD Rožnov, stejně tak i odečty v pololetí a ke konci roku. Rovněž i odečty radiových ITN provádí pracovníci SBD dálkově bez vstupu do bytu.

Údržba bytového fondu

Ve spolupráci se zástupci domovních samospráv byly prováděny na základě výběrových řízení práce na odstranění vad panelové výstavby. V roce 2025 byly realizovány stavební úpravy na domě č.p.1577 – obnova – demontáž a montáž zateplení severního štítu, na domě č.p. 1731 byla provedena rekonstrukce střechy, na domě č.p. 1704 byla provedena modernizace výtahu. Dále v domě č.p. 1970 byla provedena plynoinstalace, v domě č.p. 1693 a 1751-1752 byly vyměněny vchodové dveře, byla provedena částečná oprava hydroizolace domu č.p. 1751-1752. V domě č.p. 1731 bylo opraveno osvětlení společných prostor. Byla vyměněna sklepní okna v domě č.p. 1755-1756. Dále byly provedeny drobnější opravy v domech jako je oprava světlíků apod. Operativně zajišťujeme odstranění vad nahlášených samosprávami.

.

Vlastní údržba

1) Drobnou údržbu bytového fondu zajišťoval v roce 2025 jeden pracovník. V případech potřeby dvou pracovníků byl zapojen další pracovník z technického oddělení. Údržba byla zaměřena mimo odstraňování havarijních stavů na výměnu vodoměrů, počátkem roku byly provedeny odečty rozdělovačů topných nákladů v jednotlivých bytech vytápěných centrálním vytápěním. Operativně

byly prováděny práce drobné údržby bytového fondu jak ve společných částech domů, tak v jednotlivých bytech.

2) Dodavatelsky byly zajištěny služby na úseku požární ochrany, revizí a oprav elektro, revizí a oprav plynoinstalace, revize hromosvodů, kotelen a výtahů.
3) Dále byly provedeny dodavatelsky drobné opravy v domech:

- výměna stoupaček studené a teplé vody v domě 1748
- dodání a montáž sklepních dveří v domě 1645
- montáž stříšky nad vstupem v domě Hutisko 617
- výměna systému domovního telefonu v domě 1746-47
- výměna zavírače a pantu dveří v domě 1442
- výměna záložního zdroje výtahu v domě 1748
- oprava pohonu a výměna spojky výtahu v domě 1732
- oprava ležaté kanalizace a montáž výlevky v domě 1348
- výměna zámků a klik na vstupních dveřích v domě 1577
- výměna baterií, záložních zdrojů a váhy výtahu v domě 1746-47

Výtahy Na většině výtahových zařízení provádí odborný servis firma VÝTAHY-ŠPANIHEL dále OTIS, a.s. Ostrava, SCHINDLER CZ, a.s. Ostrava a VÝTAHY Pavel KORYČANSKÝ. Doposud byly provedeny modernizace v domech č. p. 1348, 1355, 1442 osobní, 1525-26, 1556, 1577, 1692, 1693, 1704, 1731, 1732, 1734, 1736-37, 1738–9, 1740-41, 1742-43, 1744-45, 1746-47, 1748, 1749-1750, 1757-58, 1759-60, 1761–1762, 1765–1766, 1767-68, Zubří 1047. V tomto výčtu nejsou uvedeny domy SVJ, které si modernizované výtahy spravují samy.

Stavební úpravy v bytech

V období roku 2025 bylo zaevidováno 24 povolení ke stavebním úpravám v bytech.

Pojištění

1) Majetek SBD Rožnov byl v roce 2025 pojištěn pojistnou smlouvou u pojišťovny Allianz. pod číslem C555048817. Je to živelní pojištění a pojištění odpovědnosti vztahující se na soubor budov a staveb, které jsou ve vlastnictví (spoluvlastnictví) SBD a dále i na nemovitosti SVJ, u kterých je pověřeno SBD správou na základě uzavřené smlouvy. Celkový počet pojištěných bytů a garáží pro rok 2024 byl 2746. Celkové pojistné činilo 723 tis. Kč Pojištění se nevztahuje na movitý majetek pojištěného, který není veden v účetní evidenci pojištěného (např. zařízení domácností), pozemky, porosty a pozemní komunikace.
2) V roce 2025 byly likvidovány 3 pojistné události. Částečná likvidace požáru střechy a dvou podkrovních bytů v č.p. 198, Vigantice v červnu 2018, kde úhrada od pojišťovny v roce 2018 ve výši 2,266 mil. Kč nepokrývá odhadované náklady, které činí včetně obnovy dvou bytů 4,629 mil. Kč.
3) Pro rok 2025 je sjednáno pojištění u pojišťovny Allianz v celkové výši 723 719 Kč

Spotřeba tepla pro vytápění v roce 2025

Vyúčtování záloh za služby za rok 2025 je zpracováno v programu INTEGRI verze G5.
Zásady SBD Rožnov pro vyúčtování nákladů na teplo, teplou a studenou vodu vycházejí z vyhlášky MMR č.269/2015 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům a zákona č 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojeným s užíváním bytů, ve znění zákona č.104/2015 Sb.
V souladu s vyhláškou MMR č.269/2015 Sb. je u domů ve správě SBD stanovena základní složka nákladů na 50 % a spotřební složka nákladů na 50 %. Základní složka nákladů na tepelnou energii na vytápění se ro zúčtovává podle započitatelné podlahové plochy bytů. Hranice přepočtu větších odchylek od průměrných nákladů domu na m2 je upravena na rozsah -30 % +100 %.

U SVJ je základní složka nákladů ve výši 40-50 %, zbývající část tvoří spotřební složka tak, jak má každé SVJ odsouhlaseno. Limitní hranice od průměrných nákladů domu je rovněž upravena na rozsah -30 % +100 %. Domy, které nejsou vybaveny indikátory topných nákladů, mají náklady na vytápění vypočteny dle podlahové plochy bytu již v uvedeném vyúčtování.

Z přehledu cen za teplo vyplývá, že u dodavatele tepla Energoaqua a.s. byla cena za 1 GJ v roce 2025 o cca 18,8 % vyšší než v roce 2024, u ZT Energy Blansko (BD v Zubří) byla cena o 14,3 % nižší, u ZT Energy Blansko (BD v Zašové) došlo za stejné období ke snížení ceny o cca 12,4,6 %. U vodného a stočného došlo oproti roku 2024 k došlo oproti cca 3 %.
Porovnání spotřeb tepelné energie pro vytápění od roku 2019 do roku 2025 uvádí tabulky níže.
Měrná spotřeba tepelné energie na vytápění v GJ/m2 udává množství tepla spotřebovaného za rok na 1 m2 započitatelné podlahové plochy. Průměrná měrná spotřeba tepelné energie na vytápění bytů v družstevních domech v Rožnově, kde je dodavatelem tepla Energoaqua a.s. se zvýšila z 0,19 GJ/m2 na 0,21 GJ/m2. V družstevních domech se v průměru protopilo o cca 12,9 % víc.

Spotřeba tepla pro vytápění a vývoj cen tepla a vody

Od 1.12.2019 je DPH tepla 10 % a od 1.4.2020 i u vody.

Vývoj cen vč. DPH	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Teplo Kč/GJ	kalk.		Skutečnosti										
Rožnov	1068,48	1040,48	875,84	1155,00	1600,42	833,8	583	630,06	594,55	587,65	587,65	665,85	677,35
Zubří	791,00	834,08	953,97	957,41	1488	624,8	517,9	519,8	501,56	503,74	573,81	627,48	712,70
Zašová	798,00	797,63	896,63	919,85	1379,1	598,69	400,36	491,51	465,09				
Spotřeba tepla GJ	domů	Skutečnosti v členění platném ke konci posledního roku											
Rožnov (domy SBD)		13026	12626	13914	15245	18911	17156	16622,8	17254,6	18804	18 257	16 609	14 426
Rožnov (domy SVJ)		16114	13677	13122	13905	18113	15522	15136,9	15453,1	16994,4	16 256	14 894	13 203
Zubří		584	536	545	591	715	630	624,07	630	694	658	632	481
Zašová		402	663	914	876	1175	1036	884,77	1047,7	1565,7	1 546	1 500	1 365
CELKEM		30126	27502	30617	38914	34344	33268	34385	38058	36717	33635	29475	38596
Denostupně (19°C) v TS		3111,9	2422	3488	2784	4074	3748	3652	3609	3911	3694	3607	3338
Studená voda Kč/m3													
Rožnov, Zubří, Agro	117,6	114,69	111,328	104,83	91,08	87,23	85,68	84,87	80,73	79,47	79,47	77,17	75,67

VS	dům	Zap.plocha	2019 GJ	GJ/m2	2020 GJ	GJ/m2	2021 GJ	GJ/m2	2022 GJ	GJ/m2	2023 GJ	GJ/m2	2024 GJ	GJ/m2	2025 GJ	GJ/m2	Změna
Dolní Paseky III (Písečná I) (6)	1525-6	2 150,13	**671**	**0,31**	**658**	**0,31**	773	**0,36**	**615,00**	0,29	**505,53**	0,24	496,27	0,23	556,32	0,26	12,1%
	1731	1 910,56	388	0,20	395	0,21	461	0,24	376,00	0,20	340,00	0,18	347,07	0,18	377,32	0,20	8,7%
	1732	1 910,56	381	0,20	400	0,21	471	0,25	367,00	0,19	340,00	0,18	334,01	0,17	352,93	0,18	5,7%
	1736-7	2 438,80	422	0,17	450	0,18	499	0,20	410,00	0,17	355,00	0,15	336,02	0,14	382,16	0,16	13,7%
	1738-9	2 438,80	505	0,21	514	0,21	609	0,25	514,00	0,21	469,00	0,19	444,44	0,18	510,15	0,21	14,8%
	1556	1 820,80	358	0,20	383	0,21	427	0,23	327,00	0,18	316,00	0,17	332,88	0,18	399,14	0,22	19,9%
	celkem	**12 669,65**	**2 725**	**0,22**	**2 800**	**0,22**	**3 240**	**0,26**	**2 609**	**0,21**	**2 326**	**0,18**	**2290,69**	**0,18**	**2578,02**	**0,20**	**12,5%**
Písečná II (14)	1742-3	2 711,36	572	0,21	606	0,22	696	0,26	554,00	0,20	526,00	0,19	511,52	0,19	567,59	0,21	11,0%
	1744-5	2 714,72	714	0,26	743	0,27	813	0,30	657,00	0,24	572,00	0,21	506,86	0,19	580,03	0,21	14,4%
	1746-7	2 714,72	534	0,20	568	0,21	645	0,24	503,00	0,19	471,00	0,17	454,71	0,17	511,98	0,19	12,6%
	1748	1 357,36	269	0,20	282	0,21	335	0,25	263,00	0,19	228,00	0,17	228,03	0,17	267,45	0,20	17,3%
	1749-50	2 147,68	445	0,21	465	0,22	538	0,25	432,00	0,20	383,00	0,18	361,95	0,17	421,67	0,20	16,5%
	1751-2	1 358,48	337	0,25	350	0,26	404	0,30	330,00	0,24	310,00	0,23	309,63	0,23	355,87	0,26	14,9%
	1753-4	1 359,60	303	0,22	321	0,24	375	0,28	313,00	0,23	277,00	0,20	267,38	0,20	307,37	0,23	15,0%
	1755-6	1 358,48	278	0,20	286	0,21	335	0,25	263,00	0,19	230,00	0,17	218,31	0,16	251,87	0,19	15,4%
	1757-8	2 714,72	486	0,18	526	0,19	609	0,22	497,00	0,18	468,00	0,17	455,59	0,17	505,78	0,19	11,0%
	1759-60	2 714,72	512	0,19	556	0,20	626	0,23	519,00	0,19	487,00	0,18	479,94	0,18	539,26	0,20	12,4%
	1761-2	2 711,36	494	0,18	523	0,19	597	0,22	492,00	0,18	457,00	0,17	430,62	0,16	486,37	0,18	12,9%
	1763-4	2 241,60	431	0,19	424	0,19	508	0,23	405,00	0,18	357,00	0,16	351,30	0,16	407,30	0,18	15,9%
	1765-6	2 241,60	434	0,19	439	0,20	512	0,23	426,00	0,19	400,00	0,18	390,07	0,17	458,47	0,20	17,5%
	1767-8	2 241,60	540	0,24	504	0,22	570	0,25	440,00	0,20	431,00	0,19	398,09	0,18	414,67	0,18	4,2%
	celkem	**30 588,00**	**6349**	**0,21**	**6593**	**0,22**	**7563**	**0,25**	**6 352**	**0,20**	**5597**	**0,18**	**5364,00**	**0,18**	**6075,68**	**0,20**	**13,3%**

VS	dům	Zap.plocha	2019 GJ	GJ/m2	2020 GJ	GJ/m2	2021 GJ	GJ/m2	2022 GJ	GJ/m2	2023 GJ	GJ/m2	2024 GJ	GJ/m2	2025 GJ	GJ/m2	Změna
Koryčanské Paseky (5)	1442	2 643,77	1162	0,44	1106	0,42	1148	0,43	866,00	0,33	749,00	0,28	748,52	0,28	856,58	0,32	14,4%
	1577	1 894,86	408	0,22	411	0,22	489	0,26	409,00	0,22	388,00	0,20	409,09	0,22	402,22	0,21	-1,7%
	1657	1 893,71	366	0,19	370	0,20	434	0,23	354,00	0,19	327,47	0,17	326,33	0,17	385,76	0,20	18,2%
	1692	1 919,65	379	0,20	422	0,22	481	0,25	404,00	0,21	374,00	0,19	351,03	0,18	402,95	0,21	14,8%
	1693	1 893,39	614	0,32	608	0,32	692	0,37	559,00	0,30	526,00	0,28	519,82	0,27	583,02	**0,31**	12,2%
	celkem	10 245,38	**2 929**	**0,29**	**2 917**	**0,28**	**3 244**	**0,32**	**2 592**	0,25	**2 364**	0,23	**2 354,8**	0,23	**2 630,53**	**0,26**	11,7%
	1645-6	1 274,16	303	0,24	315	0,25	367	0,29	288,00	0,23	274,00	0,22	261,77	0,21	295,47	0,23	12,9%
	1647-9	1 911,24	416	0,22	447	0,23	534	0,28	422,00	0,22	409,00	0,21	368,19	0,19	411,13	0,22	11,7%
	1704	1 893,71	392	0,21	396	0,21	470	0,25	371,00	0,20	323,00	0,17	328,06	0,17	368,33	0,19	12,3%
	celkem	5 079,11	**1 111**	**0,22**	**1 158**	**0,23**	**1 371**	**0,27**	**1 081**	0,21	**1 006**	0,20	**958,02**	0,19	**1 074,93**	**0,21**	12,2%
1.Máj II a III (2)	1348	905,15	213	0,24	252	0,28	284,5	0,31	236,04	0,26	208,43	0,23	191,00	0,21	213,51	**0,24**	11,8%
	1355	1 865,16	442	0,24	440	0,24	524	0,28	423,00	0,23	381,00	0,20	383,69	0,21	453,25	**0,24**	18,1%
	celkem	**2 770,31**	**655**	**0,24**	**692**	**0,25**	**808,5**	**0,29**	**659,0**	0,24	**589,4**	0,21	**574,69**	0,21	**666,76**	0,24	16,0%
Rožnov (37)	**celkem**	**61 352**	**13 769**	**0,22**	**14 160**	**0,23**	**16 226**	**0,26**	**15 560**	0,23	**11 882**	0,19	**11 542**	0,19	**13 026**	0,21	12,9%
VS	dům	Zap.plocha	**2019 GJ**	**GJ/m2**	**2020 GJ**	**GJ/m2**	**2021 GJ**	**GJ/m2**	**2022 GJ**	**GJ/m2**	**2023 GJ**	**GJ/m2**	**2024 GJ**	**GJ/m2**	**2025 GJ**	**GJ/m2**	**Změna**
Zubří(2)	804	214,52	94	0,44	103	0,48	108	0,50	94,00	0,44	91,00	0,42	94,00	0,44	102,00	**0,48**	8,5%
	1047	1 892,75	530	0,28	527	0,28	607	0,32	497,00	0,26	454,00	0,24	442,00	0,23	482,00	**0,25**	9,0%
	celkem	2 107,27	**624**	**0,30**	**630**	**0,30**	**715**	**0,34**	**591**	0,28	**545**	0,26	**536**	0,25	**584**	0,28	9,0%
Zašová(1)	563-570	3 399,04	885	0,26	1036	0,30	1175	0,35	875,72	0,26	913,78	0,27	663,10	0,20	402,00	0,12	-39,4%

VS	dům	Zap.plocha	2019 GJ	GJ/m2	2020 GJ	GJ/m2	2021 GJ	GJ/m2	2022 GJ	GJ/m2	2023 GJ	GJ/m2	2024 GJ	GJ/m2	2025 GJ	GJ/m2	Změna
SVJ (37)	1162	1 772,19	406	0,23	437	0,25	499	0,28	411,00	0,23	395,00	0,22	389,83	0,22	435,83	0,25	11,8%
	1166	913,77	290	0,32	297	0,33	334,5	0,37	268,50	0,29	231,50	0,25	222,74	0,24	244,42	0,27	9,7%
	1243-4	1 957,76	611	0,31	621	0,32	728	0,37	590,00	0,30	510,00	0,26	482,64	0,25	555,56	0,28	15,1%
	1277	366,12	158	0,43	164	0,45	187	0,51	153,68	0,42	112,44	0,31	114,36	0,31	154,07	0,42	34,7%
	1278	366,12	123	0,34	131	0,36	147,3	0,40	124,79	0,34	115,00	0,31	98,14	0,27	111,37	0,30	13,5%
	1350	1 865,16	487	0,26	496	0,27	578	0,31	480,00	0,26	444,00	0,24	440,81	0,24	499,68	0,27	13,4%
	1353	1 854,23	426	0,23	448	0,24	504,7	0,27	442,40	0,24	452,80	0,24	307,20	0,17	458,60	0,25	49,3%
	1354	1 865,16	515	0,28	551	0,30	673	0,36	310,79	0,17	381,00	0,20	479,00	0,26	531,00	0,28	10,9%
	1356	1 898,69	403	0,21	418	0,22	500	0,26	397,00	0,21	381,00	0,20	371,55	0,20	418,69	0,22	12,7%
	1357	1 869,49	428	0,23	487	0,26	538	0,29	440,00	0,24	420,00	0,22	427,81	0,23	474,43	0,25	10,9%
	1538-9	1 217,65	399	0,33	435	0,36	509	0,42	423,00	0,35	319,00	0,26	372,53	0,31	536,70	0,44	44,1%
	1521	1 690,51	618	0,37	638	0,38	675	0,40	420,00	0,25	376,00	0,22	372,53	0,22	411,95	0,24	10,6%
	1524	1 696,99	630	0,37	632	0,37	750	0,44	572,00	0,34	378,00	0,22	359,82	0,21	382,80	0,23	6,4%
	1541-2	1 202,86	447	0,37	470	0,39	528	0,44	423,00	0,35	395,00	0,33	408,10	0,34	514,52	0,43	26,1%
	1557	907,61	72	0,08	71	0,08	106,74	0,12	79,35	0,09	69,66	0,08	74,30	0,08	85,59	0,09	15,2%
	1559	907,61	347	0,38	356	0,39	391	0,43	206,80	0,23	136,00	0,15	133,67	0,15	147,59	0,16	10,4%
	1654	1 948,32	594	0,30	602	0,31	726	0,37	478,00	0,25	560,00	0,29	534,70	0,27	548,76	0,28	2,6%
	1702	1 919,79	363	0,19	396	0,21	445	0,23	358,00	0,19	314,00	0,16	283,34	0,15	335,20	0,17	18,3%
	1703	1 893,71	318	0,17	315	0,17	358	0,19	274,00	0,14	280,00	0,15	285,68	0,15	328,67	0,17	15,0%
	1705	950,67	211	0,22	223	0,23	266	0,28	215,00	0,23	198,00	0,21	192,81	0,20	215,02	0,23	11,5%
	1709	938,27	268	0,29	227	0,24	222	0,24	186,00	0,20	157,00	0,17	142,34	0,15	156,45	0,17	9,9%
	1733	1 910,56	397	0,21	392	0,21	442	0,23	335,00	0,18	280,00	0,15	275,53	0,14	306,15	0,16	11,1%
	1167-8	1 828,18	491	0,27	476	0,26	562	0,31	454,00	0,25	404,00	0,22	398,59	0,22	454,43	0,25	14,0%
	1169-70	1 827,52	530	0,29	573	0,31	612	0,33	497,00	0,27	475,00	0,26	454,28	0,25	518,79	0,28	14,2%
	1173-4	1 827,52	462	0,25	471	0,26	550	0,30	459,00	0,25	410,00	0,22	394,64	0,22	442,76	0,24	12,2%
	1241-2	1 957,18	488	0,25	494	0,25	586	0,30	480,00	0,25	455,00	0,23	434,86	0,22	503,02	0,26	15,7%
	1245-6	1 975,66	497	0,25	512	0,26	592	0,30	487,00	0,25	461,00	0,23	475,12	0,24	512,24	0,26	7,8%
	1319-20	712,68	298	0,42	313	0,44	341	0,48	285,00	0,40	277,00	0,39	271,14	0,38	313,39	0,44	15,6%
	1340-3	3 632,42	805	0,22	860	0,24	965	0,27	779,00	0,21	731,00	0,20	713,79	0,20	826,69	0,23	15,8%
	1344-7	3 658,08	794	0,22	831	0,23	889	0,24	698,00	0,19	629,00	0,17	620,45	0,17	708,90	0,19	14,3%
	1528-9	1 203,26	355	0,30	381	0,32	434	0,36	337,00	0,28	307,00	0,26	293,94	0,24	336,45	0,28	14,5%
	1530-1	1 203,26	471	0,39	359	0,30	401	0,33	308,20	0,26	305,90	0,25	344,15	0,29	328,76	0,27	-4,5%
	1543-4	1 203,26	437	0,36	432	0,36	510	0,42	424,00	0,35	342,00	0,28	281,82	0,23	311,70	0,26	10,6%
	1547-8	1 199,21	337	0,28	369	0,31	414	0,35	208,40	0,17	314,16	0,26	278,66	0,23	301,02	0,25	8,0%
	1687-8	1 227,43	329	0,27	301	0,25	262	0,21	211,00	0,17	201,00	0,16	168,37	0,14	195,75	0,16	16,3%
	1694-5	1 061,66	253	0,24	278	0,26	320	0,30	264,00	0,25	226,00	0,21	233,44	0,22	248,55	0,23	6,5%
	1540	602,73	232	0,38	243	0,40	295	0,49	247,00	0,41	225,00	0,37	221,01	0,37	212,66	0,35	-3,8%
	1545-6	1 217,65	317	0,26	334	0,27	373	0,31	307,00	0,25	295,22	0,24	306,41	0,25	297,06	0,24	-3,1%
	1734	1 910,56	338	0,18	344	0,18	393	0,21	317,00	0,17	302,00	0,16	291,89	0,15	340,91	0,18	16,8%
	1643-4	1 274,16	303	0,24	299	0,23	356	0,28	277,00	0,22	232,00	0,18	235,25	0,18	279,99	0,22	19,0%
	1769	1 120,80	254	0,23	269	0,24	303	0,27	258,00	0,23	248,00	0,22	189,49	0,17	182,12	0,16	-3,9%
	1735	1 903,97									298,00	0,16	307,75	0,16	341,83	0,18	11,1%
	1659	950,67	191	0,20	214	0,23	243	0,26	187,00	0,20	178,00	0,19	171,55	0,18	195,04	0,21	13,7%
	1165	1 088,44											222,74	0,20	244,42	0,22	9,7%
	1568	869,67													164,65	0,19	
	celkem	67 369,21	**16 693**	**0,248**	**17 160**	**0,255**	**19 509**	**0,290**	**15 073**	0,22	**14 222**	0,21	**14 079**	0,21	**16 114**	0,24	14,5%
Celkem ve správě		66 858,76	15 278	0,23	15 826	0,24	18 116	0,27	19 587	0,27	13 341	0,20	12 741	0,19	14 012	0,21	10,0%

Schválené úhrady za úkony platné od 1.7.2026

Úhrady za úkony družstva platí členové nebo nečlenové družstva, z jejichž podnětu družstvo zajišťuje administrativní, technické a jiné úkony, směřující k realizaci jejich záměru.

	Nové ceny 2026	
Druh služby , úkonu, porušení povinností, ….	**Cena bez DPH**	**s DPH 21%**
základní členský vklad – nepodléhá DPH!!!	500	500
zápisné	724	875
sepsání nájemní smlouvy při převodu družstevního podílu na cizí osobu	9 407	11 383
sepsání nájemní smlouvy při převodu družstevního podílu na manžela nebo na přímého příbuzného	1 720	2 083
sepsání nájemní smlouvy při výměně bytu	4 589	5 554
dohoda bývalých manželů o zániku společných práv a členství	574	694
za udělení souhlasu k podnájmu bytu	4 933	5 971
opakovaný souhlas k již schválenému souhlasu k podnájmu bytu (stejný podnájem)	230	278
dodatečný souhlas k podnájmu bytu, který nebyl řádně dopředu schválen	7 458	9 023
nezbytně nutné náklady u převodu bytu do osobního vlastnictví	6 883	8 328
zaevidování nového vlastníka bytu	630	763
vydání opisu nájemní smlouvy	287	347
zhotovení kopie nebo opisu z členského spisu starších 1 rok	460	557
vystavení přehledu o úhradě nájmu	56	70
zhotovení kopie stanov	172	209
vydání potvrzení o pojištění bytu v rámcové smlouvě	172	209
souhlas s provedení drobných stavebních úprav	574	694
povolení přestavby bytového jádra a stavebních úprav v bytě	1 492	1 805
povolení zasklení balkónu a lodžií	1 492	1 805
vyhledání a vydání kopií technické dokumentace bytu nebo domu z archivu	575	695
vypracování vyúčtování topné sezóny pro cizí SVJ dle dodaných podkladů za bj.	230	278
úhrada za odečet bytového vodoměru	8	9
úhrada za odečet ITN	11	14
úhrada za zpracování mimořádného vyúčtování na více osob	574	694
vratná záloha původního uživatele při vyúčtování na více osob	3 500	3 500
hodinová sazba za zpětné či nestandardní úkony pro samosprávy	481	583
výpočet anuity a úvěru pro mimořádnou splátku při převodu bytu do vlastnictví	574	694
minimální částka za nestandardní úkon	230	278
hodinová zúčtovací sazba pro údržbu	448	541
úhrada za úkon na pokladně SBD	34	43
úhrada za úkon na pokladně od vlastníků v SVJ	46	55
úhrada při změně výše nájmu na vlastní žádost	70	85
* úhrada za porušení povinnosti zpřístupnit byt	574	694
* úhrada při změně doručovací adresy na vlastní žádost	56	70
* úhrada sepsání dohody o splátkách dluhu právníkem družstva	976	1 181
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - elektronická	56	70
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - obyčejná pošta	80	97
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - doporučená pošta	138	167
* úhrady za upomínání dlužného nájemného - upomínka od právníka družstva	1 148	1 389
* úhrada za zasílání vyúčtování záloh doporučenou poštou	122	148
* v případě neprovedení úhrady se zahrnuje do salda pohledávek a vstupuje do ročního vyúčtování záloh		
Pověřený pracovník vedení samosprávy (profesionální předseda) (cena za bytovou jednotku za měsíc)	100	
Profesionální předseda SVJ (cena za bytovou jednotku za měsíc)	100	121
Změna zápisu veřejného rejstříku SVJ	582	704
Admistrace datové schránky SVJ (cena za 1 měsíc)	134	163
Hodinová sazba pro údržbu u externích zákazníků	630	763
Poplatek na správu (pro členy nájemce je poplatek bez DPH)	252	306

Třída	Syntetika	Účet název	ROZP_2025	SKUT_2025	Sku-Plan	ROZP_2026
5	501	Spotřeba materiálu	-1 202 300	-1 006 948	-195 352	-990 000
	502	Spotřeba energie	-277 362	-270 891	-6 471	-307 000
	511	Opravy a udržování	-525 000	-150 128	-374 872	-300 000
	512	Cestovné	-10 000	0	-10 000	-47 000
	513	Náklady na reprezentaci	-12 000	-14 351	2 351	-15 500
	518	Ostatní služby	-1 308 700	-1 084 529	-224 171	-1 285 700
	521	Mzdové náklady	-6 105 800	-6 259 831	154 031	-6 105 800
	523	Odměny členům orgánů	-2 536 500	-2 825 070	288 570	-2 995 000
	524	Zákonné sociální a zdravotní pojištění	-2 878 920	-3 042 143	163 223	-3 145 500
	527	Zákonné sociální náklady	-157 000	-136 062	-20 938	-157 000
	528	Ostatní sociální náklady	-113 000	-101 500	-11 500	-113 000
	532	Daň z nemovitostí	-50 000	-55 181	5 181	-56 000
	538	Ostatní daně a poplatky	-263 500	-192 206	-71 294	-243 531
	548	Ostatní provozní náklady	-233 879	-210 338	-23 541	-211 892
	551	Odpisy	-567 828	-567 828	0	-564 578
	554	Tvorba a zaúčtování ostatních rezerv	2 559 168	435 926	2 123 242	2 123 242
	559	Tvorba a zúčtování opravných položek v provozní činnosti	43 416	-9 835	53 251	53 251
	568	Ostatní finanční náklady	-128 500	-125 340	-3 160	-128 500
5 Celkem			-13 767 705	-15 616 254	1 848 549	-14 489 508
6	602	Tržby za vlastní výrobky	10 195 405	10 761 829	566 424	10 337 427
	641	Prodej majetku	0	6 909	6 909	0
	644	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	220 000	202 202	-17 798	202 200
	646	Výnosy z odepsaných pohledávek	0	2 214	2 214	2 216
	648	Ostatní provozní výnosy	65 000	81 271	16 271	65 000
	662	Úroky	3 216 295	4 475 056	1 258 761	3 652 000
	699	Převod vnitro	350 000	498 462	148 462	350 000
6 Celkem			14 046 700	16 027 942	1 981 243	14 608 843
Celkový součet			278 995	411 688	132 693	119 335

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
o prověrce účetní závěrky
Stavební bytové družstvo Rožnov
za účetní období od 01.01.2025-31.12.2025

Příjemce zprávy:	**členové družstva, Shromáždění delegátů,**
Obchodní jméno účetní jednotky:	**Stavební bytové družstvo Rožnov**
se sídlem:	**Čs. Armády 1686, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm**
Identifikační číslo:	**000 53 732**

Provedla jsem prověrku přiložené účetní závěrky družstva Stavební bytové družstvo Rožnov, která se skládá z rozvahy k 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2025, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán účetní jednoty je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Mou odpovědností je vyjádřit závěr o této účetní závěrce. Její prověrku jsem provedla v souladu s mezinárodním standardem pro prověrky ISRE 2400 (revidované znění), *Prověrky historických účetních závěrek*. V souladu s tímto standardem jsem povinna vyjádřit se k tomu, zda jsme nezjistili nějaké skutečnosti svědčící o tom, že účetní závěrka jako celek není ve všech významných (materiálních) ohledech sestavena v souladu s českými účetními předpisy. Dále jsem v souladu s tímto standardem povinna dodržovat příslušné etické požadavky.

Prověrka účetní závěrky provedená v souladu s ISRE 2400 (revidované znění) je zakázkou poskytující omezenou jistotu. V jejím rámci auditor provádí především dotazování členů vedení a dalších pracovníků účetní jednotky a analytické postupy a vyhodnocuje shromážděné důkazní informace.
Postupy prováděné v rámci prověrky mají podstatně menší rozsah než postupy při auditu prováděném v souladu s mezinárodními standardy pro audit (ISA). K účetní závěrce tudíž nevydávám výrok auditora.

25.3.2026

Závěr

Na základě mé prověrky jsem nezjistila žádné skutečnosti svědčící o tom, že tato účetní závěrka ve všech významných (materiálních) ohledech nepodává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo Rožnov k 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Malá Bystřice dne 25.03.2026

Ing. Libuše Nováková,
auditor číslo oprávnění 1396 KAČR
756 27 Malá Bystřice 91

Přílohy: Rozvaha v plném rozsahu k 31.12.2025
Výkaz zisku a ztrát v plném rozsahu k 31.12.2025
Příloha v účetní závěrce v plném rozsahu za rok 2025

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.,
ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2025

(v celých tisících Kč)

IČ
00053732

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo Rožnov

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší li se od bydliště

Čs. armády 1686

756 61 Rožnov pod Radhoštěm

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+78)	001	**415.848**	**-12.409**	**403.439**	**423.896**
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	**198.418**	**-12.356**	**186.062**	**204.234**
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	**1.381**	**-1.346**	**35**	**74**
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	**1.381**	**-1.346**	**35**	**74**
B.I.2.1.	Software	007	**1.381**	**-1.346**	**35**	**74**
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12+13)	011				
B.I.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek 15+18+19+20+24)	014	**197.037**	**-11.010**	**186.027**	**204.160**
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	**188.058**	**-6.643**	**181.415**	**192.427**
B.II.1.1	Pozemky	016	**1.912**		**1.912**	**2.123**
B.II.1.2	Stavby	017	**186.146**	**-6.643**	**179.503**	**190.304**
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	**5.236**	**-4.367**	**869**	**1.139**
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21+22+23)	020				
B.II.4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25+26)	024	**3.743**		**3.743**	**10.594**
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	**3.743**		**3.743**	**10.594**

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027				
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35+36)	034				
B.III7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva (ř. 38+46+72+75)	037	**217.312**	**-53**	**217.259**	**219.579**
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038	**76**		**76**	**122**
C.I.1.	Materiál	039	**76**		**76**	**122**
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř. 42+43)	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (ř. 47+57+68)	046	**51.940**	**-53**	**51.887**	**50.815**
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047				**559**
C.II.1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052				**559**
CII1.5.1	Pohledávky za společníky	053				
CII1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
CII1.5.3	Dohadné účty aktivní	055				
CII1.5.5	Jiné pohledávky	056				**559**
C.II.2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	**51.940**	**-53**	**51.887**	**50.256**
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	**38.484**	**-53**	**38.431**	**35.923**
C.II.2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	**13.456**		**13.456**	**14.333**
CII2.4.1	Pohledávky za společníky	062				
CII2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
CII2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	**281**		**281**	
CII2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	**13.072**		**13.072**	**14.207**
CII2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	**21**		**21**	**21**
CII2.4.6	Jiné pohledávky	067	**82**		**82**	**105**

OVĚŘENO AUDITOREM FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv (ř. 69+70+71)	068				
C.II.3.1	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 73+74)	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 76+77)	075	**165.296**		**165.296**	**168.642**
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	**97**		**97**	**163**
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	**165.199**		**165.199**	**168.479**
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	**118**		**118**	**83**
D.1.	Náklady příštích období	079	**118**		**118**	**83**
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081				

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 83+105+110+147)	082	**403.439**	**423.896**
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	**198.584**	**208.521**
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	**401**	**434**
A.I.1.	Základní kapitál	085	**401**	**434**
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	**179.514**	**189.842**
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	**179.514**	**189.842**
A.II.2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	**179.514**	**189.842**
A.II.2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
A.II.2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-	093		
A.II.2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
A.II.2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku (ř. 97+98)	096	**17.825**	**15.907**
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	097	**3.909**	**3.909**
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098	**13.916**	**11.998**
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 100+101)	099		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100		
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01-(+84+88+96+99+105+110+147)	102	**844**	**2.338**
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	**190.197**	**200.845**
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	**2.123**	**2.559**
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
B.4.	Ostatní rezervy	109	**2.123**	**2.559**
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	**188.074**	**198.286**
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	**131.154**	**125.559**
C.I.1	Vydané dluhopisy (ř. 113+114)	112		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	**1.722**	**2.557**
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	**129.432**	**123.002**
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121		

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
C.I.9.	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
C.I.9.3.	Jiné závazky	125		
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 až 136)	126	**56.920**	**72.727**
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř. 128+129)	127		
C.II.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128		
C.II.1.2	Ostatní dluhopisy	129		
C.II.2	Závazky k úvěrovým institucím	130	**41**	**105**
C.II.3	Krátkodobé přijaté zálohy	131	**51.019**	**56.921**
C.II.4	Závazky z obchodních vztahů	132	**686**	**3.575**
C.II.5	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
C.II.6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
C.II.7	Závazky - podstatný vliv	135		
C.II.8	Závazky ostatní (ř. 137 až 143)	136	**5.174**	**12.126**
C.II.8.1	Závazky ke společníkům	137		**1**
C.II.8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3	Závazky k zaměstnancům	139	**611**	**607**
C.II.8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	**287**	**306**
C.II.8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	**217**	**285**
C.II.8.6	Dohadné účty pasivní	142	**3.766**	**10.609**
C.II.8.7	Jiné závazky	143	**293**	**318**
C.III.	Časové rozlišení pasiv (ř. 145+146)	144		
C.III.1.	Výdaje příštích období	145		
C.III.2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 148+149)	147	**14.658**	**14.530**
D.1.	Výdaje příštích období	148	**14.658**	**14.530**
D.2.	Výnosy příštích období	149		

Sestaveno dne: 24.03.2026

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky : Správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory

Podpisový záznam :

Stavební bytové družstvo Rožnov
SBD ④
Čs. armády 1586
756 61 Rožnov p.R.
IČ: 00053732 DIČ: CZ00053732

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002
ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2025

(v celých tisících Kč)

IČ
00053732

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Stavební bytové družstvo Rožnov

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší li se od bydliště

Čs. armády 1686

756 61 Rožnov pod Radhoštěm

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	**11.214**	**10.992**
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	**4.106**	**5.350**
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	**1.313**	**2.163**
A.3.	Služby	6	**2.793**	**3.187**
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	**12.388**	**11.226**
D.1.	Mzdové náklady	10	**9.108**	**8.244**
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	**3.280**	**2.982**
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	**3.042**	**2.744**
D.2.2.	Ostatní náklady	13	**238**	**238**
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	**578**	**456**
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	**568**	**517**
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	**568**	**517**
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	**10**	**-61**
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	**2.424**	**4.030**
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	**7**	**311**
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		**9**
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	**2.417**	**3.710**
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	**52**	**1.612**
F.1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2	Prodaný materiál	26		**9**
F.3	Daně a poplatky	27	**247**	**244**
F.4	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	**-436**	**781**
F.5	Jiné provozní náklady	29	**241**	**578**
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	**-3.486**	**-3.622**

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

Označení a	TEXT b		Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období sledovaném 1	 minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	(ř. 32+33)	31		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	(ř. 36+37)	35		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	(ř. 40+41)	39	**4.475**	**6.402**
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	**4.475**	**6.402**
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	(ř. 44+45)	43	**20**	**25**
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	**20**	**25**
VII.	Ostatní finanční výnosy		46		
K.	Ostatní finanční náklady		47	**125**	**126**
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	**4.330**	**6.251**
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	(ř. 30+48)	49	**844**	**2.629**
L.	Daň z příjmů	(ř. 51+52)	50		**291**
L.1.	Daň z příjmů splatná		51		**291**
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	(ř. 30+48-50)	53	**844**	**2.338**
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 53-54)	55	**844**	**2.338**
*	Čistý obrat za účetní období		56	**11.214**	**10.992**

Sestaveno dne: 24.03.2026

Právní forma účetní jednotky: Družstvo

Předmět podnikání: Správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory

Podpisový záznam:

Stavební bytové družstvo Rožnov
SBD ④
Čs. armády 1686
756 61 Rožnov p.R.
IČ: 00053732 DIČ: CZ00053732

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor oprávnění č. 1396

Příloha v roční účetní závěrce za rok 2025

zpracovaná podle Vyhlášky MF ČR č. 500/2002 Sb.

Stavební bytové družstvo Rožnov

Čs. armády 1686
Rožnov pod Radhoštěm

Sestavil Dne: 24.3.2026	Schválil	Statutární orgán	
Lenka Žambochová	Ing. Dušan Štajer	Ing. Dušan Štajer	Miloslav Plesník

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

1 Obecné údaje

1.1 Popis účetní jednotky - údaje ke dni roční účetní závěrky

obchodní firma	Stavební bytové družstvo Rožnov
sídlo	Čs. armády 1686, Rožnov pod Radhoštěm, 756 61
IČO	00053732
právní forma	družstvo
den zápisu	28. 12. 1959
Spisová značka	DrXXII 39 vedená u Krajského soudu v Ostravě
předmět podnikání	• správa bytového fondu •
základní kapitál	400,5 tis. Kč, zapsaný v OR 50 tis. Kč
počet členů družstva	801
podíly na základním kapitálu	členové nájemci 649 čl. = 324,5 tis. Kč členové vlastníci 131 čl. = 65,5 tis. Kč nebydlící členové 21 čl. = 10,5 tis. Kč
podíly v jiných	Podíly v jiných účetních jednotkách nejsou.
organizační struktura	Organizační strukturu tvoří střediska bytového hospodářství – jednotlivé bytové domy a středisko ostatního hospodářství pod názvem : 9010. Středisko správy je vnitřně členěno na oddělení : organizační a technické.
	Dále uváděné částky v tabulkách jsou v tisícikorunách.
	Rozvahový den je 31.12.2025.

1.2 Informace o použitých účetních metodách a obecných účetních zásadách

Účetnictví účetní jednotky se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o účetnictví a Českých účetních standardů. V účetním období nebyly provedeny změny způsobu oceňování, postupů účtování.
Při oceňování majetku a závazků a při účtování o výsledku hospodaření bere účetní jednotka za základ veškeré náklady a výnosy, které se vztahují k účetnímu období bez ohledu na datum jejich placení, rizika ztráty a znehodnocení, které se týkají majetku a závazků a jsou účetní jednotce známy ke dni sestavení účetní závěrky. Účetní závěrka byla sestavena v souladu se splněním předpokladů neomezeného trvání účetní jednotky.

1.3 Způsoby ocenění

1.3.1 Zásoby

Účetní jednotka účtuje o pořízení materiálu dle varianty A - při jejich pořízení je účtuje na sklad.
O pořízení režijního materiálu a materiálu na opravy, které je použito při pořízení ihned pro opravy, účtuje dle varianty B.

1.3.2 Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek

Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek nakoupený je oceňován pořizovací cenou.

1.3.3 Způsob stanovení opravných položek

Není důvod pro účtování opravných položek k pohledávkám z běžného obchodního styku. Pro pohledávky z titulu nezaplaceného nájemného byla provedena právním zástupcem inventarizace pohledávek vymáhaných soudně s cílem jejich posouzení z hlediska dobytnosti. Na rizikové pohledávky byla vytvořena opravná položka.

1.4 Způsob sestavování odpisového plánu pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody pro sestavení účetních odpisů

Účetní jednotka se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Odpisový plán účetní jednotky je sestavován v souladu se souborem vnitropodnikových směrnic, směrnice č. 2. U nově pořizovaného odpisovaného dlouhodobého majetku jsou účetní odpisy stanovovány rovnoměrně, při zohlednění doby upotřebitelnosti, podle následující tabulky.

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

Odpisová skupina	Doba odpisování v letech	Roční odpisová sazba v %
1	3	28,60
2	5	22,25
3	10	8,70
4	20	5,20
5	30	3,40

Nehmotný dlouhodobý majetek odepisovaný se účetně odepisuje po dobu 36 měsíců. Nehmotný dlouhodobý majetek – software – IS INTEGRI G5 se účetně odepisuje 8 let.

2 Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

Zde jsou uvedeny další významné položky pro hodnocení finanční, majetkové, důchodové pozice družstva a pro analýzu výkazů. Tyto informace nevyplývají přímo ani nepřímo z rozvahy a výkazu zisků a ztrát.

2.1 Doplňující informace k účetním výkazům:

2.1.1 Komentář k neobvyklým hodnotám v účetních výkazech

Na ř. 56 rozvahy nejsou v aktivech evidované žádné dlouhodobé pohledávky. Stavební bytové družstvo Rožnov nepořizovalo nové dlouhodobé úvěry na opravy a technická zhodnocení bytových domů.

2.1.2 Souhrn pohledávek a závazků

Pohledávky k 31. 12. 2025 jsou evidovány ve výši 51 887 tis. Kč. Pohledávky s dobou splatnosti delší jak 5 let již nemáme v evidenci.
Závazky k 31. 12. 2025 jsou evidovány ve výši 188 074 tis. Kč. Závazky s dobou splatnosti delší jak 5 let jsou uvedeny v tab. 2.4.

2.1.3 Plnění osobám statutárních a kontrolních orgánů

	2025	2024	2023	2022
Odměny členů orgánů	2825	2451	1923	1 107
Odměny statutárního orgánu	2275	1962	1540	874
Odměny kontrolního orgánu	550	489	383	233

2.2 Rezervy:

V letošním roce 2025 jsme utvořili rezervy na mzdy a nevyčerpanou řádnou dovolenou ve výši 2 123 tisíc korun.

2.3 Hmotný majetek pořizovaný formou finančního pronájmu:

Družstvo nepořizuje majetek formou finančního pronájmu.

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396

2.4 Rozpis úvěrů

Druh úvěru / úvěrující banka	Dům ČP	Datum poskytnutí	Měs. a rok splacení	Zůstatek k 31.12.25
Na výstavbu bytových domů/ČSOB - anuita		1977	2025-2032	**1 722**
Na technická zhodnocení a opravy/ČSOB				**41**
Zateplení obvodového pláště včetně generální opravy lodžií a schodiště domu a zasklení lodžií.	563-5	6.1.2011	3.2026	41
Úvěry celkem				**1 763**

2.4.1 Rozpis hmotného majetku, který je zatížen zástavním právem, či věcným břemenem

Veškerá zástavní práva vyplývají z úvěrů poskytnutých ČSOB, a.s.

NÁZEV MAJETKU	Forma zajištění
Na výstavbu bytových domů (BD) - anuita	Zřízeno zástavní právo ČSOB ke všem BD
Na technická zhodnocení a opravy	
Budovy č.p. 563-565,	Blanko směnky + ručení na základě prohlášení ručitelů - vlastníků jednotek financovaných nemovitostí

2.5 Průměrný přepočtený počet zaměstnanců

Během účetního období Stavební bytové družstvo evidovalo průměrný přepočet zaměstnanců v počtu 11 osob.

2.6 Následné události

Mezi datem účetní závěrky a datem schválení účetní závěrky 24.3.2026 nedošlo k žádným událostem, které by měly vliv na aktiva a pasiva družstva, nebo vliv na další trvání účetní jednotky.

OVĚŘENO AUDITOREM
FORMOU PROVĚRKY
Ing. Libuše NOVÁKOVÁ
auditor opr. č. 1396