Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

MATERIÁLY PRO DELEGÁTY

shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva SCHZ konaného dne 21. května 2026

zaslané delegátům s pozvánkou

Informace určené delegátům obsahují interní údaje družstva určené pouze pro vnitřní potřebu, se kterými je nutné zacházet v souladu s čl.57 odst.1 stanov družstva.

Seznam obsažených materiálů :

1. Jednací a volební řád SD/2026
2. Kontrola plnění usnesení SD/2025
3. Přehled hospodaření, základních ekonomických údajů a řádná účetní závěrka za rok 2025
4. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2025
5. Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2026
6. Návrh změn stanov Stavebního bytového družstva SCHZ
7. Kandidátní listina pro volbu členů představenstva, členů kontrolní komise, jejich náhradníků a pro volbu delegáta na konferenci rady BD severočeské oblasti
8. Návrh 7. vydání organizační směrnice č. OS-02 „Poskytování odměn funkcionářům, zmocněncům pověřeným zastupováním družstva ve společenství vlastníků a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob"
9. Návrh 10. vydání organizační směrnice č. OS-04 „O stanovení výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a vyúčtování za tato plnění, o používání a provozu měřidel tepla, studené a teplé vody"
10. Návrh 10. vydání organizační směrnice č. OS-07 „Sazby administrativních poplatků za provádění úkonů správou družstva mimo úkony spojené s obvyklým užíváním bytů"
11. Zpráva o převodech bytů do vlastnictví
12. Návrh usnesení ze SD/2026

Materiály byly k předložení shromáždění delegátů schváleny představenstvem na jeho jednání konaném dne 8.4.2025

Delegační list pro delegáty bude předán přímo na shromáždění delegátů u prezence.

Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

1

JEDNACÍ A VOLEBNÍ ŘÁD

shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva SCHZ

konaného dne 21. května 2026

Shromáždění delegátů (dále jen SD) Stavebního bytového družstva SCHZ (dále jen SBD) dnešního dne schvaluje tento jednací řád, jehož součástí je volební řád pro volby členů a náhradníků představenstva a kontrolní komise družstva a delegáta Konference Rady BD severočeské oblasti pro další volební období, kterým se bude řídit jeho dnešní jednání :

Čl. 1
Úvodní ustanovení

Tento řád vymezuje způsob jednání shromáždění delegátů, hlasování, organizování diskuze, práci komise shromáždění.

Čl. 2
Účastníci jednání

1/ Shromáždění delegátů mají právo zúčastnit se s hlasem rozhodujícím delegáti, příp. jejich náhradníci, zvolení na členských schůzích samospráv, pokud delegáty zastupují.
2/ Shromáždění delegátů se dále účastní s hlasem poradním (bez práva hlasovat) členové představenstva a kontrolní komise, předsedové samospráv (pokud nebyli zvoleni za delegáty), členové vedení družstva.
3/ Shromáždění delegátů se dále zúčastní navrhovaní kandidáti na člena představenstva, kontrolní komise a hosté pozvaní představenstvem.
4/ Shromáždění delegátů se jako pořadatelská služba účastní zaměstnanci správy družstva.

Čl. 3
Jednání SD

1/ Řízením SD pověřilo představenstvo svého předsedu Ing. M. Lorence (dále jen řídící) a jako náhradníka stanovilo místopředsedkyni D. Djakovovou.
2/ Shromáždění delegátů zahajuje předseda představenstva SBD.
3/ Program SD navrhuje představenstvo SBD.
4/ SD se řídí schváleným programem, jednacím řádem družstva a tímto jednacím řádem shromáždění.
5/ Řídící jmenuje zapisovatele a sčitatele hlasů, pokud hlasy nesčítá sám.
6/ Po dobu jednání mají všichni účastníci vypnuté mobilní telefony.

Čl. 4
Hlasování

1/ SD rozhoduje veřejným hlasováním, nerozhodne-li na návrh delegátů nebo účastníků s hlasem poradním o hlasování tajném.
2/ Řídící ohlásí ke každé z předložených zpráv, směrnic atd. diskuzi a podle ní potom dá hlasovat o konečném znění usnesení k danému bodu.
3/ SD je způsobilé jednat a usnášet se, jsou-li přítomni zvolení delegáti s nadpoloviční většinou hlasů – započítávají se pouze hlasy delegátů, jejichž funkce ke dni konání SD trvá. K platnosti usnesení se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných delegátů. Není-li shromáždění usnášeníschopné, nepoužije se s ohledem na počet aktuálně zvolených delegátů ustanovení čl.63 odst.8 stanov družstva.
4/ Pro posouzení způsobilosti k usnášeníschopnosti SD je rozhodující stav přítomných delegátů v okamžiku hlasování. Jestliže se zjistí, že v průběhu původně usnášeníschopného shromáždění delegátů již není přítomna potřebná nadpoloviční většina, vyzve komise shromáždění k ukončení schůze.
5/ Při rovnosti hlasů není návrh přijat. Řídící může nechat o návrhu opakovaně hlasovat.
6/ Pokud není hlasováním návrh přijat nebo zamítnut, může řídící nechat o návrhu opakovaně hlasovat.

7/ Hlasovací právo má každý delegát s hlasem rozhodujícím. Každý delegát má počet hlasů dle aktuálně platných Stanov SBD, musí hlasovat osobně, zastoupení při hlasování není přípustné s výjimkou náhradníků delegátů zvolených samosprávou, pokud zastupují delegáta z důvodu jeho nepřítomnosti.

8/ Hlasuje se zvednutím delegačního listu. Sčitatelé (pokud jsou jmenováni) hlásí sečtené hlasy delegátů řídícímu SD.

Čl. 5
Komise shromáždění

1/ Shromáždění delegátů volí komisi shromáždění. Návrhy na členy komise navrhuje shromáždění představenstvo. Komise má funkci mandátovou, volební a návrhovou. Komise rovněž ověřuje zápis shromáždění.

2/ Mandátová funkce - komise podává zprávu o počtu zvolených a přítomných delegátů a hostů a osvědčuje schopnost SD se usnášet a pracuje podle pokynů řídícího.

3/ Volební funkce - komise řídí průběh volby členů a náhradníků představenstva a kontrolní komise SBD a delegáta Konference Rady BD severočeské oblasti pro další volební období.

4/ Návrhová funkce - komise připravuje návrh usnesení SD, vycházející z obsahu jednání, návrhu delegátů a z diskuzních příspěvků. Konečný návrh usnesení předkládá SD k projednání a ke schválení.

5/ Komise stvrdí platnost a úplnost zápisu z jednání SD.

Čl. 6
Diskuze

1/ Diskuzi řídí řídící SD.

2/ Diskuze se mohou účastnit všichni delegáti s hlasem rozhodujícím, členové představenstva a kontrolní komise, předsedové samospráv (pokud nebyli zvoleni za delegáty) a členové vedení družstva.

3/ Přihlášky do diskuze se podávají písemně s uvedením jména, samosprávy (případně své funkce dle odst.2) a tématu diskuzního příspěvku.

4/ Čas vymezený pro jednotlivé diskuzní příspěvky se vymezuje na 3 minuty. Po uplynutí tohoto času vyzve řídící diskutujícího k ukončení příspěvku. Pokud bude delegát požadovat delší čas, uvede to v přihlášce do diskuze s vyjádřením délky prodloužení. O případném prodloužení příspěvku rozhodne řídící SD.

5/ Diskuzní příspěvky nezodpovězené na shromáždění delegátů, budou projednány v P-SBD a písemně zodpovězeny příslušnému delegátovi nejpozději do 30-ti dnů.

6/ Diskuze končí vyčerpáním přihlášek do diskuze, nebo na návrh řídícího a se souhlasem delegátů, přihlášených do diskuze za předpokladu, že jejich (na SD) písemně předané diskuzní příspěvky budou zařazeny do protokolu ze SD.

7/ Delegát s hlasem rozhodujícím může přednést faktickou poznámku – připomínku k předloženým návrhům. Její délka nesmí překročit jednu minutu.

Čl. 7
Doplňky, protinávrhy

1/ Každý delegát s hlasem rozhodujícím má právo přednést k předloženým návrhům doplněk nebo protinávrh.

2/ O přednesených doplňcích se hlasuje samostatně v pořadí, v jakém byly navrženy.

3/ O přednesených protinávrzích se hlasuje tak, že jako první se hlasuje o původně zpracovaném návrhu a pak o protinávrzích v pořadí, jak byly předneseny.

Čl. 8
Volební řád
pro volby členů představenstva a členů kontrolní komise, jejich náhradníků a delegáta na konferenci rady BD severočeské oblasti

1/ Volby řídí komise shromáždění zvolená shromážděním delegátů (čl. 5), která o průběhu a výsledku voleb vypracuje zprávu (protokol). Předseda komise shromáždění je řídícím voleb.

2/ V úvodu voleb, aby mohl být podle výsledků hlasování připraven způsob volby, bude shromážděním schválen způsob volby, a to zda volba bude tajná či veřejná (v případě veřejné volby zda bude hlasováno o každém kandidátu zvlášť nebo zda bude hlasováno o navržené kandidátce najednou).

3/ Jednotliví kandidáti na členství v představenstvu, kontrolní komisi, kandidáti na náhradníky obou těchto orgánů a kandidát na delegáta na konferenci Rady BD severočeské oblasti budou stručně představeni a řídícím provádění voleb bude učiněn dotaz na případné nejasnosti.

4/ Při tajné volbě bude provedeno poučení o úpravě hlasovacího lístku tak, aby bylo zřejmé, kdy je volební lístek neplatný. Úpravu hlasovacího lístku lze provést pouze tak, že delegát škrtne některého z

kandidátů jednotlivě (nelze škrtnout celou kandidátní listinu). Vedle škrtnutého kandidáta lze doplnit jiného. V případě, že je platnost hlasovacího lístku sporná, rozhoduje o jeho platnosti komise shromáždění hlasováním, kdy rozhodující je nadpoloviční většina. V případě, že komise shromáždění nerozhodne (nerozhodné hlasování), rozhoduje o platnosti hlasovacího lístku sám předseda komise shromáždění. Rozhodnutí komise shromáždění a následně předsedy komise shromáždění je konečné a není proti němu možné odvolání.

5/ Zvoleni jsou ti členové, kteří získali potřebnou nadpoloviční většinu hlasů přítomných delegátů až do schváleného počtu členů představenstva a kontrolní komise (stejně tak i náhradníci příslušných orgánů). Pokud je zvolen nižší počet členů představenstva nebo kontrolní komise, než je počet daný stanovami družstva, dá komise shromáždění hlasovat o dalších kandidátech příslušného orgánu podle doplňovací listiny navržené představenstvem. Tato volba proběhne stejným způsobem jako volba původní.

Není-li ani po těchto doplňovacích volbách zvolen počet členů orgánů, který je daný stanovami družstva, má se za to, že volby do tohoto orgánu byly zmařeny a představenstvo družstva musí svolat v náhradním termínu shromáždění delegátů, jehož programem bude volba nezvoleného orgánu. Toto ustanovení neplatí o náhradnících členů představenstva a kontrolní komise.

Čl. 9
Zápis z jednání SD

1/ Přílohou originálu zápisu a protokolu SD jsou všechny hlavní zprávy z programu, diskuzní příspěvky (i nepřednesené, písemně předané – čl.6, odst.6 tohoto jednacího řádu), protokoly komise shromáždění a usnesení SD.

2/ Zápis z jednání SD musí být vyhotoven do 15-ti dnů ode dne jednání. Zápis musí být podepsán členy komise shromáždění.

Čl. 10
Závěrečná ustanovení

1/ Všichni delegáti jsou povinni být přítomni jednání SD až do jeho ukončení. Ve velmi vážných případech je odchod delegáta možný pouze se souhlasem řídícího SD a po oznámení předsedovi komise shromáždění.

2/ Organizační otázky vyřizuje řídící jednání, případně pořadatelská služba.

3/ Na shromáždění delegátů se nekouří.

P-SBD projednalo dne 14.4.2026

SD schválilo dne 21.5.2026

Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

2

KONTROLA PLNĚNÍ USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ 2025

Shromáždění delegátů (dále jen SD) konané dne **22. května 2025** přijalo ve svém usnesení v části B odst.1 čtyři úkoly pro představenstvo a v části B odst.2 jeden úkol pro předsedy samospráv, jejichž plnění je následující:

1/ Představenstvu SBD:

Úkol ad **a)** projednat průběh SD/2025 a případné diskuzní příspěvky na něm nezodpovězené na nejbližším jednání představenstva,

Plnění: Úkol byl splněn. Průběh jednání shromáždění byl projednán na jednání P-SBD 17.6.2025. Na shromáždění byl vznesen jeden dotaz, který byl na místě zodpovězen, nebyly žádné další připomínky ani diskuzní příspěvky. Žádné nezodpovězené dotazy nezůstaly.

Úkol ad **b)** schválené usnesení SD/2025 zveřejnit na informační desce a na internetových stránkách družstva,

Plnění: Úkol byl splněn, usnesení bylo zveřejněno na informační desce i na internetových stránkách družstva *www.sbdschz.cz.*

Úkol ad **c)** realizovat etapy převodů bytů do vlastnictví v letech 2025 a 2030 i mimořádné převody bytů do vlastnictví členů nájemců v souladu s tímto usnesením i s předcházejícími rozhodnutími shromáždění delegátů,

Plnění: Úkol je plněn. Jednotlivé žádosti o převod bytu do vlastnictví byly na základě rozhodnutí představenstva v souladu s rozhodnutími shromáždění delegátů vyřizovány a převody po splnění daných podmínek uskutečněny nebo se realizují, v roce 2025 proběhla etapa převodů bytů do vlastnictví.

Úkol ad **d)** věnovat zvýšenou pozornost naplňování plánu s cílem co nejhospodárnější správy bytového fondu

Plnění: Úkol byl splněn. Představenstvo v průběhu své činnosti věnuje stálou pozornost naplňování plánu s cílem co nejhospodárnější správy bytového fondu. Podrobnosti jsou uvedeny v materiálech shromáždění.

2/ Předsedům samospráv :

Informovat na první členské schůzi samosprávy následující po SD/2025 o průběhu a výsledcích jednání SD/2025.

Plnění: Na konaných členských schůzích samospráv družstva byla informace podána. Informace lze také dohledat na internetových stránkách družstva, kde je zveřejněno usnesení shromáždění.

---

projednalo P-SBD 14.4.2026

Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

3

Přehled hospodaření, základních ekonomických údajů a řádná účetní závěrka za rok 2025

Komentář k přehledu hospodaření Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2025

Okomentovány jsou nákladové položky, které jsou přečerpány a výnosové položky, které jsou nedočerpány proti plánu a dále jsou okomentovány skupiny účtů, kde plán byl sice stanoven, ale nedošlo k čerpání a další skupiny účtů svým charakterem důležité pro výsledek hospodaření.

Účet 511 – opravy a udržování
Přečerpání plánu bylo způsobeno opravami tiskáren, které byly pořizovány od roku 2017 do roku 2021. Jelikož se na těchto tiskárnách objevuje značné opotřebení, budou tiskárny postupně vyměňovány od roku 2026, abychom nevynakládali další náklady spojené s jejich opravami.

Účet 546 – odpis pohledávky
V případě jednoho dlužníka byla vedena dvě samostatná exekuční řízení. V případě 1. exekučního řízení byly pohledávky plně vymoženy (celkem se jednalo o částku 397.560,32 Kč, která byla připsána na účet družstva 8.10.2025 a jednalo se o poplatek z prodlení) a tím bylo exekuční řízení ukončeno. V případě 2. exekučního řízení bylo soudní exekutorkou vydáno usnesení o zastavení exekuce, a to z důvodu, že v exekuci došlo naposledy k částečnému vymožení povinnosti dne 19.1.2010 a následně po dobu posledních 12 let v nepřerušeném trvání od vyznačení doložky provedení exekuce nedošlo ani k částečnému uspokojení vymáhané povinnosti ve výši postačující alespoň ke krytí nákladů exekuce a zároveň v exekuci nebyla postižena nemovitá věc povinné. Exekuce byla tedy bezvýsledná. Výzva oprávněnému, tedy družstvu, k souhlasu se zastavením exekuce nebyla doručována, protože uplynula doba 12 let podle § 55 odst.11 věty čtvrté exekučního řádu. Vyloučené doby nebyly zjištěny. Usnesení o zastavení předmětné exekuce bylo doručeno na správu družstva, prostřednictvím Advokátní kanceláře JUDr. Šumerové, dne 15.1.2024. V této době nebyl podán návrh na odpis vymáhané pohledávky v rámci této druhé exekuce, neboť 1. exekuce vedená pod č.j. 223 EX 1621/06-169 byla stále aktivní, bylo pravidelně zasíláno vymožené plnění a nebylo zřejmé, kdy bude exekuce vymožena a ukončena. Vzhledem však k tomu, že 1. exekuce byla vymožena a ukončena oznámením o skončení exekuce dne 1.10.2025 a konečný zůstatek neuhrazeného předepsaného prodlení činil po zaúčtování posledního vymoženého plnění k 8.10.2025 částku 375.367,12 Kč, stala se tato pohledávka nedobytnou. Z tohoto důvodu (zastavení exekučního vymáhání pro nepravděpodobnost jejich vymožení) byl představenstvem družstva schválen odpis tohoto zůstatku evidovaných nedobytných pohledávek v celkové výši 375.367,12 Kč.

Účet 559 – opravné položky
Zejména z důvodu úhrady plnění z exekučního řízení a odpisu nedobytné pohledávky (viz komentář výše u účtu 546) došlo k rozpuštění vytvořených účetních opravných položek.

Účet 568 – ostatní finanční náklady
Na základě změny v elektronickém bankovnictví ČSOB byl vynaložen náklad týkající se nákupu dvou čipových karet, kterými se do elektronického bankovnictví přihlašujeme, proto došlo k mírnému přečerpání plánu.

Účet 591 – daň z příjmů - splatná
Plán této skupiny účtů byl stanoven dle propočtu plánovaných nákladů a výnosů se zohledněním daňově neúčinných nákladů či výnosů a dalších položek upravujících základ daně. Jelikož došlo k nižšímu čerpání nákladů (daňově účinných), zaplacení poplatků z prodlení (daň je počítána až v momentě úhrady) a k překročení výnosů, je vypočítána daňová povinnost k dani z příjmů právnických osob za rok 2025.

Účet 602 04 – převody družstevních podílů, výměny, podnájmy
Plán tohoto účtu se nestanovuje z důvodu snižujícího se počtu členů nájemců a z důvodu opatrnosti. Za rok 2025 byly provedeny dva převody družstevního podílu.

Účet 644 02 – prodlení – předpis z modulu (předpis)
Plán byl stanoven podle skutečných výnosů za rok 2024 s přihlédnutím k předpokládanému vývoji v roce 2025. Jelikož nedošlo k naplnění tohoto plánu, byl plán na rok 2026 snížen. Za 1. pololetí 2025 bylo předepsáno prodlení v celkové výši 4.393,- Kč, za 2. pololetí 2025 pak ve výši 3.837,- Kč.

Vyšších výnosů bylo dosaženo zejména v případě účtu **602 01 – správa – nájemci, 602 13 a 602 14 – správa vlastníci, 602 16 a 602 43 – pracovník pověřený**, kdy vyšší výnosy na těchto účtech jsou způsobeny pozdějším vznikem společenství jako právnické osoby z domu E. Krásnohorské 2014 v Litoměřicích. Předpoklad vzniku společenství byl stanoven na 1.8.2025, společenství však vzniklo 12.9.2025, kdy k tomuto datu byla vykonávána i činnost pracovníka pověřeného (vyšší výnos na účtech 602 16 a 602 43). Se společenstvím bylo následně dohodnuto uzavření mandátní smlouvy na správu domu od 1.1.2026 (předpoklad byl od 1.9.2025), to znamená, že do 31.12.2025 byly nájemcům i vlastníkům tohoto domu předepisovány poplatky za správu v nezměněné výši (vyšší výnos na účtech 602 01, 602 13 a

602 14). I přesto, že bylo v plánu počítáno s uzavřením mandátní smlouvy s jmenovaným společenstvím již od 1.9.2025, nebyly vykázány na účtu **602 10 – správa SVJ s PS, výkon předsedy SVJ** nižší výnosy, důvodem je uzavření příkazní smlouvy na výkon funkce předsedy společenství se společenstvím na domě Heydukova 1870-1 v Litoměřicích a to od 30.9.2025. Tímto se pokryl plánovaný výnos za správu domu společenství E. Krásnohorské 2014 v Litoměřicích, dokonce došlo i k překročení plánovaných výnosů na tomto účtu, kdy k vyšším výnosům přispělo i navýšení odměny za výkon funkce předsedy na společenství U Stadionu 272 v Litoměřicích od data nového volebního období, to je od 10.9.2025.
Vyšší výnosy jsou vykázány také na účtu **602 06 – ostatní tržby**, kdy na těchto výnosech se nejvíce podílejí výnosy týkající se zpracovávání mzdové agendy jednotlivých společenství (dále také jen SVJ) a výnosy za činnosti týkající se obsluhy datových schránek na základě objednání této služby SVJ, dále jsou na tomto účtu zúčtovávány výnosy týkající se poplatků za rozdělená vyúčtování služeb a další jednorázové výnosy na základě požadavků SVJ či členů družstva. Další vyšší výnosy evidujeme na účtu **602 11 – převody bytů do vlastnictví**, kde evidujeme výnosy za součinnost družstva s dodavatelem této služby (AGENTURA REPRE spol. s.r.o.) a za rok 2025 bylo uskutečněno celkem 9 převodů jednotek do vlastnictví (plán byl navržen dle posledních známých skutečností, to je 5 převodů). V případě účetní skupiny **648 – ostatní provozní výnosy** došlo k úhradě pojistného plnění za havarijní opravu kulového kohoutu před vodoměrem na správě družstva, kdy tento výnos nebyl plánován, dále byly za rok 2025 zúčtovány vyšší zaokrouhlovací rozdíly. Nárůstu výnosů bylo dosaženo i v případě účetní skupiny **662 – úroky**, kdy došlo v květnu 2025 k uzavření termínovaného vkladu u Komerční banky a.s. na dobu 12 měsíců s úrokem 2,80% p.a., kdy v plánu 2025 byl plánován nižší úrok ve výši 2% p.a.

Úspora v nákladech je patrna u všech ostatních účetních skupin (vyjma výše komentovaných) a dále vyjma účtu 523 01, který byl plně vyčerpán. V případě účetní skupiny **501 – spotřeba materiálu** byly některé náklady zahrnované do této skupiny vykázány v nižší výši než byly původně plánované (zejména pak nákup tonerů a kancelářských potřeb). V případě účetní skupiny **502 – spotřeba energie** bylo při tvorbě plánu promítnuto snížení ceny, zároveň však bylo přihlédnuto ke zvýšení regulované části. Pro porovnání náklad za spotřebu elektrické energie za rok 2022 činil 37,2 tis. Kč, za rok 2023 44,9 tis. Kč, za rok 2024 47,8 tis. Kč a za rok 2025 37,3 tis. Kč a v případě plynu činil náklad za rok 2022 27,6 tis. Kč, za rok 2023 40 tis. Kč, za rok 2024 40,1 tis. Kč a za rok 2025 36,9 tis. Kč. V případě účtu **512 – cestovné** jsou využívány zejména on-line semináře, proto i zde jsou vykázány nižší náklady než byly původně plánované. Z účtu **513 – náklady na reprezentaci** byly čerpány náklady týkající se nákupu kytic k životním výročí zaměstnanců správy družstva, dále smuteční kytice pro bývalého předsedu družstva p. Milana Batíka a drobného občerstvení delegátů a představenstva. U účetní skupiny **518 – ostatní služby** se na úspoře podílí zejména nižší náklady vynaložené na IT služby, poštovné, školení zaměstnanců, právní a ostatní služby. V případě účetní skupiny **521 – mzdové náklady** nebyla dočerpána variabilní část plánu týkající se odměn za zastupování družstva na shromážděních SVJ zaměstnanci na základě udělené plné moci. Ze stejného důvodu není dočerpán plán na analytickém účtu **523 02 – funkcionářské odměny - zástup SSVJ**, kde je zastupování družstva na shromážděních SVJ prováděno funkcionáři družstva. Úspora ve mzdové oblasti souvisí i s úsporou zákonného sociálního pojištění. Úspora v účetní skupině **527 – zákonné sociální náklady** je způsobena čerpáním dávek ošetřování člena rodiny a nemocenských dávek v průběhu roku 2025, kdy za dobu těchto absencí není nárok na stravenkový paušál. U účetní skupiny **538 – ostatní daně a poplatky** je nedočerpání plánu způsobeno nepodáním předžalobních výzev a žalob a také nákupem dálniční známky jen na určitý počet dní, kdy byla dálniční známka zapotřebí. V případě účetní skupiny **551 – odpisy DNaHM** nebyla plně využita plánovaná rezerva na nákup nového odepisovaného majetku.

Celkové náklady byly nedočerpány proti plánu o 5,49 %, z důvodu skutečných nižších nákladů proti plánovaným, dále je zde nutné také připomenout rozpouštění opravných položek, kdy v plánu na rok 2025 byla uvedena jejich tvorba z důvodu opatrnosti ve výši 20 tis. Kč. Skutečné výnosy proti celkovému plánu jsou vyšší o 1,67 %.

Hospodářský výsledek správy družstva k 31.12.2025 činí 668.990,62 Kč (k 31.12.2024 činil 326.740,44 Kč). K dosažení tohoto kladného hospodářského výsledku přispělo zejména nedočerpání celkových nákladů, ke kterému přispělo i rozpouštění účetních opravných položek v případě úhrady dluhů a dále i vykázání vyšších výnosů.
Zůstatek vytvořené účetní rezervy ve výši 1.422.552,58 Kč je stále ponechán na následující roky.

Komentář k přehledu základních ekonomických údajů Stavebního bytového družstva SCHZ k 31.12.2025

Komentář je proveden na základě srovnání stavu k 31.12.2024 a 31.12.2025.

Počet bytových a nebytových jednotek celkem vč. spravovaných SVJ
Oproti stavu k 31.12.2024 došlo ke zvýšení počtu spravovaných jednotek o 12 jednotek z důvodu uzavření mandátní smlouvy se Společenstvím pro dům Platanová 2206/6, Litoměřice s účinností od 1.1.2025.
Dalšími převody bytů do vlastnictví došlo v průběhu roku 2025 ke snížení počtu jednotek ve vlastnictví družstva a zvýšení ve správě. Celkem bylo v roce 2025 převedeno 9 jednotek.

Počet vzniklých SVJ z bytového fondu družstva
Počet SVJ vzniklých z bytového fondu družstva se ke sledovanému datu zvýšil o 1 společenství a to o Společenství vlastníků domu č.p. 2014, E. Krásnohorské, Litoměřice, které vzniklo 12.9.2025. Od tohoto data již družstvo nemá žádný dům jako středisko bytového hospodářství. Spravuje již jen své vlastní jednotky na domech, kde je společenství vlastníků jako právnická osoba.

Počet nových SVJ (cizích) ve správě
Stav uvedený u počtu bytových a nebytových jednotek celkem vč. spravovaných SVJ je promítnut i do tohoto řádku. Počet nových SVJ (cizích) ve správě se oproti stavu k 31.12.2024 zvýšil o jedno nově spravované Společenství pro dům

Platanová 2206/6, Litoměřice.

Počet členů celkem
Počet členů se mění na základě uskutečněných převodů jednotek do vlastnictví a dle přijatých výpovědí členství od jednotlivých členů – vlastníků či nebydlících.

Fyzický počet zaměstnanců – správa družstva (hlavní pracovní poměr)
V počtu zaměstnanců nedošlo oproti roku 2024 ke změně. Správa družstva měla k 31.12.2025 stále 9 pracovních pozic v hlavním pracovním poměru. Od 1.1.2026 došlo k navýšení o jednu pracovní pozici technického pracovníka.

Vybrané pohledávky po lhůtě splatnosti celkem
V součtu pohledávek došlo ke snížení oproti stavu k 31.12.2024 o 818,8 tis. Kč.
V evidovaných pohledávkách je zahrnut předpis nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu za prosinec 2025 a to pro úplnost a porovnání stavu. Dále zde není zahrnut předpis prodlení vypočítaný za 2. pololetí 2025, jelikož splatnost tohoto předepsaného prodlení je vždy stanovena až po doručení upomínky, což byl leden 2026.
Pohledávky se snížily v případě prodlení minulých let, kde se na snížení nejvíce podílí úhrada od exekutora k ukončení exekučního řízení ve výši 397,6 tis. Kč a odpis zůstatku nedobytné pohledávky týkající se zastavení exekuce ve výši 375,4 tis. Kč. Dále došlo ke snížení pohledávek týkajících se nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užívání bytu, zde zejména z důvodu zúčtování neuhrazených záloh na plnění poskytovaná s užívání bytu ve vyúčtování za rok 2024 a dále z důvodu úhrady vyšších dluhů evidovaných v roce 2024 a doplacených v roce 2025. V případě pohledávek vzniklých z vyúčtování a prodlení běžného roku došlo k mírnému nárůstu. Pohledávky týkající se upomínacích výloh jsou evidovány ve stejné výši jako k 31.12.2024.
Tak jako každý rok, byly provedeny zápočty přeplatků vyúčtování zálohových plateb za zúčtovací období roku 2024 s ostatními pohledávkami a to k datu 31.5.2025 a 30.6.2025. Celková výše zadržené části přeplatků vyúčtování zálohových plateb za zúčtovací období roku 2024 činí 682,- Kč (z toho na pohledávky na nájemném a předpisech úhrad za správu společných částí domu včetně záloh na plnění spojená s užíváním bytu 669,- Kč a na pohledávky na prodlení 13,- Kč). Zápočty na prodlení byly provedeny i se dvěma přeplatky nájemného ve výši 284,- Kč.
Na snížení starších pohledávek se v současné době podílí zejména platby od insolvenčního správce. Jedná se o dlužníka, který již v bytě nebydlí, takže dochází pouze k postupnému splácení evidovaných pohledávek. V případě aktivních exekucí, opět za dlužníky, kteří v bytech již nebydlí, bohužel není zasíláno plnění a to pravděpodobně z důvodů výše jejich nezabavitelných příjmů či evidovaných dřívějších exekucí jiných věřitelů. Jak je uvedeno výše, v roce 2025 bylo družstvu zasláno vymožené exekuční plnění ve výši 397,6 tis. Kč.
Pohledávky jsou průběžně a soustavně vymáhány dle organizační směrnice družstva se sledováním splatnosti tak, aby nedocházelo k promlčení pohledávek.
V ostatních pohledávkách jsou započteny pohledávky z titulu předepsaných poplatků na činnost samospráv vlastníků a nebydlících za rok 2023 (splatnost do 31.7.2023), za rok 2024 (splatnost 31.7.2024) a za rok 2025 (splatnost 31.7.2025). Neuhrazené poplatky budou započteny s vypořádacím podílem členů, kterým skončilo členství na základě jejich vyloučení a to v srpnu 2026 nebo v srpnu 2027 (dle doručení oznámení o převzetí vyloučení), ostatní neuhrazené poplatky budou zahrnuty do výzev k úhradám poplatků na rok 2026, kdy se předpokládá jejich odesílání v červnu letošního roku.
V případech, kdy došlo k úmrtí členů a členství nebylo uvedeno v dědickém řízení - bylo tzv. neprodděno, jsou pohledávky započítány proti základnímu členskému vkladu a zůstatek základního členského vkladu je evidován na závazcích týkajících se vypořádacích podílů, kdy tyto závazky budou následně navrženy P-SBD k odpisu po obecné promlčecí lhůtě 10 let, pokud nedojde k otevření dědického řízení a „prodědění" členství v družstvu pozůstalými.

Vybrané závazky po lhůtě splatnosti celkem
V závazcích po splatnosti ke sledovanému datu není evidován žádný závazek uvedeného charakteru.
V závazcích, které nelze charakterizovat jako splatné evidujeme:

- na účtu 365 02 celkovou výši 23.763,- Kč – zde evidujeme zůstatky základních členských vkladů členů družstva po jejich úmrtí (po zúčtování případných pohledávek týkajících se zejména poplatků na činnost samospráv vlastníků či samosprávy nebydlících), kdy nedošlo k „prodědění" členství v družstvu, pokud nedojde k otevření dědického řízení a vypořádání předmětného členství v rámci tohoto dědictví, budou tyto závazky po obecné lhůtě pro možnost vymáhání (10 let) postupně navrženy P-SBD k přeúčtování do mimořádných výnosů správy družstva;
- na účtu 379 03 celkovou výši 271,50 Kč – zde evidujeme zůstatek nevyplaceného dalšího členského vkladu jednoho nebydlícího člena (v prvotní hodnotě 2.900,- Kč), který se započítává s předepsanými poplatky na činnost samosprávy nebydlících v případech, že předpis na daný rok není členem, u kterého je předmětný závazek evidován, uhrazen a dále přeplatky poplatku na činnost samosprávy vlastníků tří členů, kdy tyto přeplatky byly použity k úhradě poplatku nebo jeho části na rok 2026;
- na účtu 379 12 celkovou výši 88.331,50 Kč – zde evidujeme mimo nevyplacených vypořádacích podílů bývalých a vyloučených členů i další závazky. Jedná se zejména o přeplatky na složených zálohách na převod jednotky u uživatelů, kteří již převedli svá členská práva či jednotku do vlastnictví, kterou následně prodali a dále o úhradu bývalým členem družstva, kterou družstvo nemělo k čemu přiřadit (veškeré pohledávky byly již uhrazeny). Jednotliví uživatelé byli písemně vyzváni k vyzvednutí přeplatku na poslední nahlášenou adresu, někteří si přeplatek vyzvedli, někteří na výzvu vůbec nereagovali a u některých se korespondence vrátila zpět s dovětkem, že na uvedené adrese nebydlí. I tyto závazky budou po obecné lhůtě pro možnost vymáhání (10 let) postupně navrženy P-SBD k přeúčtování do mimořádných výnosů správy družstva.
  Jelikož není znám kontakt na tyto bývalé členy a družstvo již vypořádací podíl zasílalo či se snažilo písemně

kontaktovat bývalé uživatele s oznámením o evidovaném přeplatku, to znamená, že splniło svou povinnost dle stanov, nelze charakterizovat tyto závazky jako závazky po splatnosti.

Zůstatek dlouhodobé zálohy
Konečný zůstatek dlouhodobé zálohy se proti r. 2024 snížil o 974,8 tis. Kč. Důvodem je zejména převod prostředků na bankovní účet nově vzniklého společenství. Další převod dle dohody byl proveden v lednu 2026 a vypořádání konečného zůstatku bude provedeno v srpnu 2026.

Příloha: Přehled hospodaření Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2025 (v tisících Kč)
Přehled základních ekonomických údajů Stavebního bytového družstva SCHZ k 31.12.2025
Přehled tvorby a čerpání jednotlivých fondů družstva tvořených ze zisku za rok 2025
Řádná účetní závěrka za rok 2025 - rozvaha
- výkaz zisku a ztráty
- příloha k účetní závěrce

V Litoměřicích 28.3.2026

Představenstvo družstva projednalo (včetně příloh) dne 14.4.2026.

Přehled hospodaření Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2025 (v tisících Kč)

Náklady :

č. účtu	název	skutečnost za období	z toho: samosprávy	správa	plán správa 2025	% plnění 2025	rozdíl plnění plánu r.2025
501	spotřeba materiálu	89,29	0,02	89,27	124,00	72,0	-34,7
502	spotřeba energie	84,22	0,00	84,22	106,50	79,1	-22,3
511	opravy a udržování	105,91	47,36	58,55	56,50	103,6	2,1
512	cestovné	2,04	0,00	2,04	4,00	51,0	-2,0
513	náklady na reprezentaci	4,27	0,00	4,27	5,00	85,4	-0,7
518	ostatní služby	544,75	2,51	542,24	630,00	86,1	-87,8
521	mzdové náklady	5 273,90	68,40	5 205,50	5 210,00	99,9	-4,5
523	odměna funkcionářů	400,00	0,00	400,00	400,00	100,0	0,0
	odměna funkcionářů - zástup na SSVJ	3,50	0,00	3,50	5,00	70,0	-1,5
524	SP a ZP bez FO	1 680,17	0,00	1 680,17	1 686,00	99,7	-5,8
	SP a ZP - z FO	135,76	0,00	135,76	137,00	99,1	-1,2
527	zákonné sociální náklady	132,76	0,00	132,76	136,00	97,6	-3,2
531	silniční daň	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,0
532	daň z nemovitých věcí	94,79	76,61	18,18	18,20	99,9	0,0
538	ostatní daně a poplatky	1,83	0,00	1,83	12,00	15,3	-10,2
541	zůstatková cena prodaného majetku	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,0
542	prodaný materiál	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,0
543	dary	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,0
545	ostatní pokuty a penále	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,0
546	nedobytné pohledávky	375,37	0,00	375,37	0,00	x	375,4
548	ostatní provozní náklady	203,24	46,70	156,54	162,00	96,6	-5,5
549	manka a škody	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,0
551	odpisy	97,64	0,00	97,64	107,00	91,3	-9,4
552	zákonné rezervy	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,0
554	ostatní rezervy	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,0
558	zákonné opravné položky	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,0
559	opravné položky	-798,74	0,00	-798,74	20,00	-3 993,7	-818,7
562	úroky	1,75	1,75	0,00	0,00	x	0,0
563	kurzové ztráty	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,0
568	ostatní finanční náklady	41,08	3,00	38,08	38,00	100,2	0,1
591	daň z příjmů	147,42	3,57	143,85	0,00	x	143,9
	Celkem náklady	**8 620,95**	**249,92**	**8 371,03**	**8 857,20**	**94,5**	**-486,2**
	náklady před zdaněním	**8 473,53**	**246,35**	**8 227,18**	**8 857,20**	**92,9**	**-630,0**

Výnosy :

č. účtu	název	skutečnost za období	z toho: samosprávy	správa	plán správa 2025	% plnění 2025	rozdíl plnění plánu r.2025
602	tržby z vlastních výkonů	8 585,02	68,40	8 516,62	8 425,40	101,1	91,2
	z toho :						
602 01	- nájemné - poplatek na správu nájemci	65,75	0,00	65,75	62,00	106,0	3,8
602 13	- nájemné - poplatek na správu vlastníci členové	30,14	0,00	30,14	20,30	148,5	9,8
602 14	- poplatek na správu vlastníci nečlení	20,28	0,00	20,28	13,10	154,8	7,2
602 02	- poplatek členů samospráv vlastníků	54,36	0,00	54,36	54,18	100,3	0,2
602 03	- poplatek členů samosprávy nebydlících	1,71	0,00	1,71	1,71	100,0	0,0
602 04	- poplatek za převody družst. podílu, podnájmy	8,70	0,00	8,70	0,00	x	8,7
602 05	- pronájem BaSP (osvobozeno od DPH)	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,0
602 06	- ostatní tržby	415,76	0,00	415,76	389,40	106,8	26,4
602 07	- zápisné	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,0
602 09	- pronájem BaSP (s DPH)	103,39	0,00	103,39	103,39	100,0	0,0
602 10	- poplatek za správu SVJ s PS, výkon PŘ	7 602,64	0,00	7 602,64	7 575,40	100,4	27,2
602 11	- převody bytů do vlastnictví	6,65	0,00	6,65	2,95	225,4	3,7
602 15	- tržby za nájem bytu ve vlastnictví družstva (č. 1757/30)	114,08	0,00	114,08	114,08	100,0	0,0
602 16, 43	- pracovník pověřený řízením samospráv - zúčtování	26,10	0,00	26,10	21,84	119,5	4,3
602 17	- pronájem části budovy správy	66,72	0,00	66,72	66,72	100,0	0,0
602 20	- výnos z pronájmu - podíl SVJ 1757	0,33	0,00	0,33	0,33	100,0	0,0
602 30-45	- vlastní výkony na SBH	68,40	68,40	0,00	0,00	x	0,0
641	tržby z prodeje majetku	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,0
642	tržby z prodeje materiálu	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,0
644 01	poplatek a úrok z prodlení (bez předpisu)	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,0
644 02	poplatek a úrok z prodlení (předpis)	8,23	0,00	8,23	20,00	41,2	-11,8
646	výnosy z odepsaných pohledávek	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,0
648	ostatní provozní výnosy	223,29	181,52	41,77	36,70	113,8	5,1
662	přijaté úroky	473,40	0,00	473,40	409,00	115,7	64,4
668	ostatní finanční výnosy	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,0
	Celkem výnosy	**9 289,94**	**249,92**	**9 040,02**	**8 891,10**	**101,7**	**148,9**
	Rozdíl - HV	**668,99**	**0,00**	**668,99**	**33,90**	**x**	**x**
	výsledek před zdaněním	816,41	3,57	812,84	33,90	x	x

V Litoměřicích 28.3.2026
Vypracovala: Daniela Djakovová

Přehled základních ekonomických údajů Stavebního bytového družstva SCHZ k 31.12.2025

Název		k 31.12.2024	k 31.12.2025
Počet bytových a nebytových jednotek celkem vč. spravovaných SVJ		4 567	4 579
- z toho	- ve vlastnictví družstva	64	55
	- ve správě	4 503	4 524
Počet vzniklých SVJ z bytového fondu družstva		87	88
- z toho	- ve správě družstva	82	82
Počet nových SVJ (cizích) ve správě		71	72
Počet členů celkem		684	661
- z toho	- počet členů vlastníků	604	592
	- počet členů nebydlících	19	17
Fyzický počet zaměstnanců - správa družstva		9	9
Vybrané pohledávky po lhůtě splatnosti celkem		1 908 073,50 Kč	1 089 254,53 Kč
- z toho	- předpis nájmu a úhrad za plnění poskytovaná …	228 589,65 Kč	200 948,97 Kč
	- vyúčtování zálohových plateb	86 188,00 Kč	87 652,30 Kč
	- prodlení za běžný rok	2 396,00 Kč	2 524,00 Kč
	- prodlení minulých let	1 571 152,35 Kč	787 798,46 Kč
	- upomínací výlohy	521,00 Kč	521,00 Kč
	- odběratelé	0,00 Kč	0,00 Kč
	- ostatní pohledávky	19 226,50 Kč	9 809,80 Kč
Vybrané závazky po lhůtě splatnosti celkem		4 176,00 Kč	0,00 Kč
- z toho	- předpis nájmu a úhrad za plnění poskytovaná …	0,00 Kč	0,00 Kč
	- vyúčtování zálohových plateb	0,00 Kč	0,00 Kč
	- prodlení za běžný rok	0,00 Kč	0,00 Kč
	- prodlení minulých let	0,00 Kč	0,00 Kč
	- upomínací výlohy	0,00 Kč	0,00 Kč
	- dodavatelé	4 176,00 Kč	0,00 Kč
	- ostatní závazky	0,00 Kč	0,00 Kč
Zůstatek dlouhodobé zálohy		1 352 232,20 Kč	377 422,55 Kč

V Litoměřicích 28.3.2026

Vypracovala: Daniela Djakovová

Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803, zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

Přehled tvorby a čerpání jednotlivých fondů družstva tvořených ze zisku za rok 2025

Přehled pohybů fondů ze zisku za rok 2025 je uveden v následující tabulce.

Název fondu	Účet	PS	Tvorba	Čerpání	KZ	Poznámka
Nedělitelný fond	422 01	9 581 855,23	171 951,39	0,00	9 753 806,62	Schválením návrhu rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024 shromážděním delegátů dne 22.5.2025 byl fond navýšen o 171.951,39 Kč.
Sociální fond	427 01	362 156,44	163 789,05	163 984,00	361 961,49	Čerpání: Prostředky tohoto fondu byly čerpány v souladu s organizační směrnicí č. OS -26 „Statut sociálního fondu“, č. OS-11 „Vnitřní předpis“ a dále na základě rozpočtu schváleného P-SBD. Sociální fond slouží pro zaměstnance správy družstva a to hlavně na poskytnutí bezúročných návratných zápůjček, poskytnutí příspěvku na stravování, dále na kulturní a sportovní akce, zdravotní péči a volnočasové benefity. Ze sociálního fondu v roce 2025 bylo čerpáno z podúčtu „závodní stravování“ celkem 98.802,- Kč, z podúčtu „zaměstnanec“ celkem 25.182,- Kč, z podúčtu „zaměstnavatel“ celkem 10.000,- K a z podúčtu „rezerva“ jedna zápůjčka 30.000,- Kč. Tvorba: Schválením návrhu rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024 shromážděním delegátů dne 22.5.2025 byl fond navýšen o 154.789,05 Kč, dále byly provedeny již 3 splátky poskytnuté zápůjčky v celkové výši 9.000,- Kč.
Rizikový fond	427 02	897 959,35	0,00	0,00	897 959,35	Prostředky tohoto fondu nebyly v průběhu roku 2025 čerpány a ani tento fond nebyl doplňován.
Pobídkový fond	427 03	273 508,16	0,00	0,00	273 508,16	Prostředky tohoto fondu nebyly v průběhu roku 2025 čerpány a ani tento fond nebyl doplňován.

Vysvětlivky:
PS počáteční stav k 1.1.2025
KZ konečný zůstatek k 31.12.2025

Zpracovala: Daniela Djakovová
Litoměřice 28.3.2026

ROZVAHA

ve zkráceném rozsahu (rozšířená)
ke dni: 31.12.2025
(v celých tisících Kč)
IČ: 00042803

Název a sídlo účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2
41201 Litoměřice,Předměstí

Sestaveno dne: 20.02.2026
Právní forma účetní jednotky: Družstvo
Předmět podnikání účetní jednotky: Správa a provoz bytového a nebytového fond
Spisová značka: oddíl DrXXVI, vložka 32
V likvidaci:

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Minulé úč. období Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	**01**	42 169	4 160	38 009	41 821
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02	0	0	0	0
B.	**Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)**	**03**	22 885	3 113	19 772	22 954
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)	04	690	690	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	14	22 195	2 423	19 772	22 954
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)	27	0	0	0	0
C.	**Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)**	**37**	19 178	1 047	18 131	18 735
C.I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	38	0	0	0	0
C.II.	**Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)**	**46**	2 025	1 047	978	1 188
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	161	0	161	158
2.	Krátkodobé pohledávky	57	1 864	1 047	817	1 030
3.	Časové rozlišení aktiv	68	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)	72	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	75	17 153	0	17 153	17 547
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	78	106	0	106	132

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulé účetním období 6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	**01**	38 009	41 821
A.	**Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)**	**02**	33 442	36 376
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	4 817	5 205
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)	07	16 669	19 729
A.III.	Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	15	11 287	11 115
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)	18	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	669	327
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22	0	0
B + C.	**Cizí zdroje (součet B. + C.)**	**23**	4 567	5 445
B.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	24	1 423	1 423
C.	**Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)**	**29**	3 144	4 022
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	30	267	1 679
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	2 877	2 343
C.III.	Časové rozlišení pasiv (C.III.1. + C.III.2)	63	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)	66	0	0

Podpisový záznam

Ing. Milan Lorenc - předseda představenstva
Daniela Djakovová - místopředseda představenstva

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2, Předměstí
412 01 Litoměřice 4
IČO: 00042803
DIČ: CZ00042803

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

ve zkráceném rozsahu
ke dni: 31.12.2025
(v celých tisících Kč)
IČ: 00042803

Název a sídlo účetní jednotky

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2
41201 Litoměřice,Předměstí

Sestaveno dne: 20.02.2026
Právní forma účetní jednotky: Družstvo
Předmět podnikání účetní jednotky: Správa a provoz bytového a nebytového fond
Spisová značka: oddíl DrXXVI, vložka 32
V likvidaci:

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
a	b	c	běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	8 585	8 325
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	831	818
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	7 626	7 586
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	-701	29
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	232	315
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	675	421
*	**Provozní výsledek hospodaření (+/-)**	30	386	-214
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)	31	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)	35	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	473	649
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J..2.)	43	2	3
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	41	36
*	**Finanční výsledek hospodaření (+/-)**	48	430	610
**	**Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)**	49	816	396
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	147	69
**	**Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)**	53	669	327
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	**Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**	55	669	327
	Čistý obrat za účetní období	56	8 585	8 325

Podpisový záznam

Ing. Milan Lorenc - předseda představenstva
Daniela Djakovová - místopředseda představenstva

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2, Předměstí
412 01 Litoměřice 4.
IČO: 00042803
DIČ: CZ00042803

Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2025

Příloha je zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví") a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví"). Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých Kč, pokud není uvedeno jinak.

Příloha je zpracována za účetní období počínající dnem 1. ledna 2025 a končící dnem 31. prosince 2025.

Obsah přílohy

Popis účetní jednotky
Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky
Další informace
Doplňující údaje k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty
Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

Popis účetní jednotky

- obchodní firma: Stavební bytové družstvo SCHZ
- sídlo: Litoměřice, Předměstí, Teplická 1209/2, PSČ 412 01
- právní forma: družstvo
- identifikační číslo: 000 42 803
- rozhodující předmět činnosti: správa a provoz vlastního bytového a nebytového fondu, správa a provoz bytového a nebytového fondu pro jiné osoby *(poskytuje a zabezpečuje plnění spojené s bydlením pro své členy i pro jiné osoby, zabezpečuje obstaravatelské služby v oblasti správy objektů bytového a nebytového fondu, smluvní správu bytového a nebytového fondu)*
- datum vzniku účetní jednotky: 21. dubna 1960 (usnesením ustavující členské schůze)
- datum zápisu do obchodního rejstříku: 24. srpna 1960, obchodní rejstřík je veden Krajským soudem v Ústí nad Labem, zápis je proveden pod spisovou značkou oddíl DrXXVI, vložka 32
- rozvahový den: 31.12.2025
- okamžik sestavení účetní závěrky: 20.2.2026
- změny a dodatky provedené v obchodním rejstříku v průběhu r. 2025:
  - v průběhu sledovaného účetního období nebyly účetní jednotkou provedeny žádné změny údajů zapisovaných do obchodního rejstříku, byla zapsána pouze změna příjmení místopředsedy kontrolní komise dne 16.7.2025
- organizační struktura: systém volených orgánů - dle platných právních předpisů a stanov družstva
  1. Shromáždění delegátů
  2. Představenstvo
  3. Kontrolní komise
  4. Členská schůze samosprávy (další orgán družstva dle stanov družstva)
  5. Výbor samosprávy (další orgán družstva dle stanov družstva)
  - systém výkonného pracovního aparátu
  - v účetním období r. 2025 nebyly provedeny žádné změny v organizační struktuře účetní jednotky
- členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:
  - *Představenstvo Stavebního bytového družstva SCHZ*
    - Ing. Lorenc Milan — předseda představenstva
    - Djakovová Daniela — místopředseda představenstva
    - Svobodová Dagmar — člen představenstva
    - Šumová Eva — člen představenstva
    - Beran Pavel — člen představenstva
  - *Kontrolní komise Stavebního bytového družstva SCHZ*
    - Bc. Obšivač Jaromír — předseda kontrolní komise
    - Reissigová Petra — místopředseda kontrolní komise

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

- Bc. Ročková Iveta člen kontrolní komise
- průměrný počet zaměstnanců během účetního období činil 9 osob

Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

1. **Dlouhodobý nehmotný majetek**
   Pořizovaný dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a případné vedlejší náklady s pořízením související. Účetní jednotka nevytváří dlouhodobý nehmotný majetek vlastní činností.
   Dlouhodobým nehmotným majetkem se stává majetek, jehož pořizovací cena je v jednotlivém případě vyšší než částka 120.000,- Kč. Tato pořizovací cena je stanovena v organizační směrnici účetní jednotky.
   Účetní jednotka účtuje a odepisuje i drobný dlouhodobý nehmotný majetek.
   Drobným dlouhodobým nehmotným majetkem se stává majetek s pořizovací cenou do ceny, jejíž výše je stanovená v uvedené organizační směrnici pro dlouhodobý nehmotný majetek, to je do ceny 120.000,- Kč včetně.
   Dlouhodobý nehmotný majetek je účtován na analytické účty účetní skupiny 013 a je odepisován podle předpokládané doby životnosti zařazovaného majetku.
   Ve způsobu sestavení odpisových plánů a odpisových metod nedošlo oproti předchozímu účetnímu období ke změnám (způsob sestavení odpisového plánu a metody odepisování majetku je stanoven v organizační směrnici účetní jednotky). Odpisy se vypočítávají na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého nehmotného majetku se sestavuje dle uvedené organizační směrnice. Účetní jednotka vychází při stanovení odpisového plánu z předpokládané doby životnosti zařazovaného majetku odpovídající běžným podmínkám jeho používání.
   Náklady na technické zhodnocení zvyšují pořizovací cenu majetku. Opravy a udržování jsou účtovány do nákladů.
   Veškerý dlouhodobý nehmotný majetek je již plně odepsán.

2. **Dlouhodobý hmotný majetek**
   Pořizovaný dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a případné vedlejší náklady s pořízením související. Účetní jednotka nevytváří dlouhodobý hmotný majetek vlastní činností.
   Účetní jednotka účtuje a odepisuje i drobný dlouhodobý hmotný majetek.
   Drobným dlouhodobým hmotným majetkem se stává majetek s pořizovací cenou od 3.000,01 Kč do ceny stanovené v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, pro dlouhodobý hmotný majetek. Tento drobný majetek je účtován na analytický účet účetní skupiny 022 a je odepisován podle předpokládané doby životnosti zařazovaného majetku. Drobný dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou od 1.000,00 Kč do 3.000,00 Kč (nebo i s nižší pořizovací cenou na základě rozhodnutí účetní jednotky) je veden v operativní a podrozvahové evidenci účetní jednotky a účtován do nákladů na analytický účet účetní skupiny 501.
   Ve způsobu sestavení odpisových plánů a odpisových metod nedošlo oproti předchozímu účetnímu období ke změnám (způsob sestavení odpisového plánu a metody odepisování majetku je stanoven v organizační směrnici účetní jednotky). Odpisy se vypočítávají na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku se sestavuje dle uvedené organizační směrnice. Účetní jednotka vychází při stanovení odpisového plánu z předpokládané doby životnosti zařazovaného majetku odpovídající běžným podmínkám jeho používání, účetní a daňové odpisy se v případě dlouhodobého hmotného majetku nerovnají, v případě drobného dlouhodobého hmotného majetku jsou účetní odpisy daňovým nákladem.
   Náklady na technické zhodnocení zvyšují pořizovací cenu majetku. Opravy a udržování jsou účtovány do nákladů.

3. **Finanční majetek**
   Účetní jednotka nevlastní žádný majetek tohoto charakteru.

4. **Peněžní prostředky**
   Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

5. **Zásoby**
   Účetní případy tohoto charakteru se v běžném účetním období nevyskytly. Účetní jednotka nakupuje pouze materiál oceněný pořizovacími cenami, který vstupuje rovnou do spotřeby. Účetní jednotka ani nevytváří zásoby vlastní činností.

6. **Pohledávky**
   Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Dohadné účty aktivní, pokud je o nich účtováno,

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.
Pohledávky a dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců) s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.
Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů a to na základě metodiky uvedené v organizační směrnici účetní jednotky (jejich rozpouštění pak ve prospěch těchto nákladů). Tyto opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv. Zákonné opravné položky k pohledávkám nebyly ve sledovaném účetním období tvořeny.
Ve sledovaném účetním období nedošlo ke změně způsobu stanovení výše účetních opravných položek, která se odvíjí od doby po splatnosti pohledávek.

Účetní opravné položky k:	Zůstatek k 1.1.		Tvorba		Zúčtování (rozpuštění)		Zůstatek k 31.12.	
	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období
- prodlení	1 571 171,06	1 589 085,47	788 309,26	1 571 171,06	1 541 171,06	1 589 085,47	788 309,26	1 571 171,06
- upom. výlohám	433,80	346,60	521,00	433,80	433,8	346,60	521,00	433,80
- předpisu	191 646,40	247 523,43	171 877,97	191 646,40	191 646,40	247 523,43	171 877,97	191 646,40
- vyúčtování	82 217,80	88 178,00	86 019,70	82 217,80	82 217,80	88 178,00	86 019,70	82 217,80

7. Vlastní kapitál

Základní kapitál je tvořen jednotlivými členskými vklady členů družstva dle stanov družstva. V rámci změny soukromého práva došlo s účinností k 1. lednu 2014 ke zrušení obchodního zákoníku (zákon č. 513/1991 Sb.) a nově již nezná právní úprava „zapisovaný základní kapitál" u družstva, takže družstvo již nezapisuje tento údaj do obchodního rejstříku. Tato povinnost není stanovena ani žádným jiným právním předpisem.
Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami úmoru investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu, financováním technických zhodnocení družstevních jednotek a bezúplatnými převody pozemků z majetku České republiky příslušejících k družstevním jednotkám. Celkem tyto ostatní kapitálové fondy tvoří zdroje krytí evidovaného dlouhodobého majetku týkajícího se družstevních jednotek. Částečně je tento dlouhodobý majetek kryt ještě částí členských vkladů členů družstva evidovaných v základním kapitálu účetní jednotky.
Podle stanov družstva jsou dále tvořeny fondy ze zisku. Jedná se o nedělitelný, sociální, rizikový a pobídkový fond. Jejich tvorba a použití se řídí stanovami družstva a statuty jednotlivých fondů (organizačními směrnicemi), které schvaluje shromáždění delegátů.

8. Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. Také dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.
Dohadné účty pasivní, pokud je o nich účtováno, se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.
Závazky a dohadné účty pasivní se rozdělují na krátkodobé a dlouhodobé.

Rezerva na předpokládaná rizika a ztráty

Účetní jednotka začala rokem 2010 tvořit účetní rezervu na předpokládaná rizika a ztráty na základě schválených zásad pro tvorbu a čerpání rezervy.
Rezerva byla tvořena ke krytí budoucích nákladů, smyslem tvorby bylo vyjádřit riziko budoucích ztrát z podnikání a promítnout tak do účetnictví zásadu opatrnosti. Budoucí výdaje a rizika by v momentě vynaložení nepříznivě působily na finanční situaci družstva. Rezerva byla tvořena na zajištění budoucího provozu správy družstva. Rezerva byla tvořena po dobu dvou let, následně dochází k jejímu postupnému rozpouštění. Ve sledovaném účetním období nebyl důvod k rozpouštění uvedené rezervy.

Účetní rok	Zůstatek k 1.1.	Tvorba rezervy	Rozpouštění rezervy	Zůstatek k 31.12.
2010	0,00	800 000,00	0,00	800 000,00
2011	800 000,00	800 000,00	0,00	1 600 000,00
2012	1 600 000,00	0,00	0,00	1 600 000,00
2013	1 600 000,00	0,00	0,00	1 600 000,00
2014	1 600 000,00	0,00	0,00	1 600 000,00
2015	1 600 000,00	0,00	54 700,00	1 545 300,00
2016	1 545 300,00	0,00	0,00	1 545 300,00
2017	1 545 300,00	0,00	0,00	1 545 300,00

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

2018	1 545 300,00	0,00	0,00	1 545 300,00
2019	1 545 300,00	0,00	0,00	1 545 300,00
2020	1 545 300,00	0,00	0,00	1 545 300,00
2021	1 545 300,00	0,00	122 747,42	1 422 552,58
2022	1 422 552,58	0,00	0,00	1 422 552,58
2023	1 422 552,58	0,00	0,00	1 422 552,58
2024	1 422 552,58	0,00	0,00	1 422 552,58
2025	1 422 552,58	0,00	0,00	1 422 552,58

9. **Použití odhadů**
Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby účetní jednotka používala odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Účetní jednotka stanovila tyto odhady a předpoklady na základě všech jí dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

10. **Účtování nákladů a výnosů**
Náklady a výnosy se účtují časově rozlišené, to je do období, s nímž věcně a časově souvisejí. Výjimku tvoří náklady uvedené v organizační směrnici účetní jednotky (náklady pravidelně se opakující a náklady nevýznamného charakteru). Vykázané náklady příštích období ve sledovaném účetním období zahrnují především náklady týkající se následných účetních období a budou do těchto nákladů zaúčtovány v období, do kterého věcně a časově přísluší.

11. **Čistý obrat za účetní období**
Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky.

12. **Daň z příjmů**
Náklad na splatnou daň z příjmů se počítá pomocí platné daňové sazby z účetního hospodářského výsledku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. rozpouštění účetní rezervy, tvorba nebo rozpouštění opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují osvobozené výnosy týkající se osvobozeného nájemného a úhrad spojených s užíváním družstevních bytů, ke kterým je proveden propočet nákladů na tyto osvobozené příjmy. Ve výpočtu daně z příjmů se zohledňují i další položky snižující či zvyšující základ daně.
Účetní jednotka neúčtuje o odložené dani.

13. **Následné události**
Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.
V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

14. **Změny účetních metod**
V průběhu sledovaného účetního období nedošlo ke změně účetních metod, ke změně způsobu oceňování a úprav hodnot majetku.

Další informace

1. **Přepočet cizích měn na českou měnu**
Ve sledovaném účetním období se tyto účetní případy nevyskytly.

2. **Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou**
Ve sledovaném období účetní jednotka nepoužila ocenění reálnou hodnotou.

3. **Závazky kryté zástavním právem**
Celková částka k rozvahovému dni činí 142.603,24 Kč. Jedná se o závazky vzniklé poskytnutím dlouhodobých bankovních úvěrů na družstevní bytovou výstavbu, které jsou úročeny 1% p.a. Celkový rozpis závazků dle dob splatnosti a podrobný komentář je uveden u bodu č. 4 „Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

právem".

4. **Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem**
Zástavní právo je k rozvahovému dni vázáno na jednotkách ve vlastnictví družstva (11 objektů - bytových domů) ve prospěch Ministerstva financí ČR. Toto zástavní právo vzniklo na základě poskytnutí dlouhodobého bankovního úvěru na družstevní bytovou výstavbu s úrokovou sazbou 1% p.a. a anuitním splácením. Dle smlouvy z doby výstavby každého objektu se tento úvěr splácí vždy dvakrát ročně (vždy k 30.6. a k 31.12.). Splatnosti jednotlivých úvěrových smluv jsou rozdílné (viz rozdělení v níže uvedené tabulce), odvíjejí se podle doby výstavby a doby uzavření úvěrové smlouvy na konkrétní obytný dům. Závazek z úvěru je postupně ponižován i dalšími mimořádnými splátkami při převodech bytů do vlastnictví podle zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, v platném znění.

Běžné období

Název majetku	Účetní hodnota majetku	Forma zajištění	Účel	Splatnost k:	Závazek
Obytné domy - jednotky	2 221 532,27	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2027	16 576,05
Obytné domy - jednotky	3 073 489,51	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2028	45 401,99
Obytné domy - jednotky	3 117 683,08	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	30.6.2029	60 615,23
Obytné domy - jednotky	1 382 124,35	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2030	20 009,97

Minulé období

Název majetku	Účetní hodnota majetku	Forma zajištění	Účel	Splatnost k:	Závazek
Obytné domy - jednotky	2 221 532,27	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2027	24 740,98
Obytné domy - jednotky	3 073 489,51	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2028	60 236,57
Obytné domy - jednotky	3 486 359,80	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	30.6.2029	77 548,76
Obytné domy - jednotky	1 382 124,35	Zástavní právo pro MF ČR	Družstevní výstavba	31.12.2030	23 893,58

5. **Výše hmotného majetku neuvedeného v rozvaze a ostatní položky vedené v podrozvahové evidenci**
V podrozvahové evidenci účetní jednotky je veden drobný hmotný majetek, který je účtován do nákladů na analytický účet účetní skupiny 501, jehož celková výše k rozvahovému dni činí 265.947,90 Kč.
Dále jsou v podrozvahové evidenci vedeny spoluvlastnické podíly družstva na příspěvcích na správu domu a pozemku u společenství vlastníků jednotek (právnických osob) v členění dle § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:
- příspěvky na správu domu a pozemku dle § 1180 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve výši podílu družstva činí 3.887.078,51 Kč;
- příspěvky na správu domu a pozemku dle § 1180 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve výši podílu družstva činí 204.987,09 Kč.

Dále je v podrozvahové evidenci veden odpis pohledávky ve výši 3.000,- Kč provedený z důvodu nepravděpodobnosti jejího vymožení. Odepsaná pohledávka bude vedena v podrozvahové evidenci podle ustanovení organizační směrnice účetní jednotky, to je po dobu 10 let.
V podrozvahové evidenci jsou dále vedeny poskytnuté bezúročné zápůjčky zaměstnancům družstva včetně jejich splácení. Podmínky poskytnutí bezúročných zápůjček zaměstnancům družstva v hlavním pracovním poměru jsou stanoveny v organizační směrnici účetní jednotky. K rozvahovému dni je vykazována nesplacená část této zápůjčky ve výši 21.000,- Kč.

6. **Pohledávky a závazky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než pět let**
Účetní jednotka neeviduje k rozvahovému dni pohledávky ani závazky s dobou splatnosti delší než pět let.

7. **Pohledávky a závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze**
Účetní jednotka neeviduje pohledávky a závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze.

8. **Informace o transakcích se spřízněnými osobami**
Účetní jednotka uzavřela mandátní smlouvu o zajišťování správy domu se Společenstvím vlastníků pro dům č.p. 1840, Revoluční, Litoměřice, s účinností od 1.1.2017, kdy v tomto společenství účetní jednotka vlastní jednu jednotku. Na základě uvedené mandátní smlouvy vykonává práce za odměnu dohodnutou v této smlouvě. Účetní jednotka je zároveň zvolena jako předseda společenství, což je statutární orgán společenství.
Dále účetní jednotka uzavřela příkazní smlouvy o výkonu funkce předsedy společenství vlastníků jednotek a to na základě volby účetní jednotky jako předsedy společenství vlastníků (statutárního orgánu) s níže uvedenými společenstvími, kdy na těchto společenstvích má účetní jednotka také uzavřenu mandátní smlouvu o

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

zajišťování správy domu:

- Společenství vlastníků jednotek U Stadionu 272, Litoměřice
  - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 10.9.2020
  - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.7.2015
  - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p.č 997-1000, ul. Vodní, Lovosice
  - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.2.2022
  - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.1.2011
  - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků jednotek pro dům Alšova č.p. 40, Předměstí Litoměřice
  - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 10.6.2022
  - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.9.2006
  - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků domu č.p. 433, Na Výsluní, Litoměřice
  - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.7.2022
  - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.5.2016
  - v tomto společenství účetní jednotka k rozvahovému dni vlastní čtyři jednotky
- Společenství vlastníků domu č.p. 449, Pokratice, Litoměřice
  - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.1.2023
  - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.10.2015
  - v tomto společenství účetní jednotka k rozvahovému dni vlastní tři jednotky
- Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 33, Družstevní, Litoměřice
  - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.6.2023
  - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.1.2011
  - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1812, Smetanova, Litoměřice
  - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.7.2023
  - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.1.2011
  - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků pro dům č.p. 1837, Revoluční, Litoměřice
  - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.1.2025
  - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.2.2011
  - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 282, ulice Krátká, Litoměřice
  - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.2.2025
  - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.1.2011
  - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků domu č.p. 2014, E. Krásnohorské, Litoměřice
  - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 12.9.2025
  - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.1.2026
  - v tomto společenství účetní jednotka k rozvahovému dni vlastní osm jednotek
- Společenství vlastníků domu č.p. 1870-1871, Heydukova, Litoměřice
  - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 30.9.2025
  - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.1.2012
  - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků pro dům č.p.438, ul. Jungmannova, Předměstí, Litoměřice
  - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.1.2026
  - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.4.2006
  - v tomto společenství účetní jednotka nevlastní žádnou jednotku
- Společenství vlastníků pro dům č.p. 1844, M.Majerové, Litoměřice
  - uzavření příkazní smlouvy s účinností od 1.1.2026
  - účinnost mandátní smlouvy o zajišťování správy domu od 1.4.2011
  - v tomto společenství účetní jednotka k rozvahovému dni vlastní jednu jednotku

9. **Mimořádné náklady a výnosy**

Účetní jednotka ve sledovaném účetním období zúčtovala mimořádné výnosy v celkové výši 35.767,- Kč. Jednalo se o dva vypořádací podíly bývalých členů družstva (úmrtí členů) v celkové výši 2.000,- Kč. Uvedené závazky byly do výnosů zúčtovány po stanovené obecné promlčecí lhůtě deseti let. Dále se jednalo o vyřazení nakoupených vysoušečů za poskytnutý finanční dar při povodních v účetním období roku 2002 (tento finanční dar byl evidován v ostatních kapitálových fondech). Tyto mimořádné výnosy jsou zúčtovány v ostatních provozních výnosech.

Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty

Rozvaha

Porovnání je prováděno na základě vykazovaných stavů běžného účetního období (stav netto) k minulému účetnímu období (stav netto).

Aktiva:

Snížení položky B.II. Dlouhodobý hmotný majetek" – ř. 14 Rozvahy
Ke snížení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku oproti minulému účetnímu období došlo zejména z důvodu dalších převodů bytů do vlastnictví dle zákona č. 311/2013 Sb., kdy datem vkladu smlouvy o převodu bytu do vlastnictví do katastru nemovitostí je účetně vyřazen dlouhodobý majetek v pořizovacích hodnotách.

Snížení položky C.II.2. Krátkodobé pohledávky" – ř. 57 Rozvahy
V krátkodobých pohledávkách účetní jednotka eviduje zejména pohledávky za odběrateli, dále pohledávky týkající se předepsaného nájemného a záloh na plnění spojených s užíváním bytů, pohledávky vzniklé z vyúčtování těchto záloh a peněžité sankce předepsané z neuhrazených pohledávek a to konkrétně v účetní skupině 311, kde došlo ke snížení těchto pohledávek oproti stavu v minulém účetním období a to zejména na základě exekuční úhrady a odpisu zůstatku nevymožených a již nedobytných pohledávek. Na základě snížení těchto pohledávek došlo i k rozpuštění vytvořených účetních opravných položek k těmto pohledávkám. Dále jsou zde mimo jiné také vykazovány pohledávky týkající se zúčtovaných výdajů na plnění spojená s užíváním jednotek (služby). Dohadné účty aktivní zahrnují zaúčtování částek týkající se úroků z uzavřených termínovaných vkladů, které budou připsány k datu ukončení těchto termínovaných vkladů, což je následující účetní období. Jejich výše je stanovena na základě propočtu sjednané úrokové sazby a výší jistiny těchto termínovaných vkladů.

Snížení položky C.IV. Peněžní prostředky – ř. 75 Rozvahy
Ke snížení položky došlo zejména kumulací úhrady pohledávek vymožených v exekučním řízení, vykázáním kladného hospodářského výsledku za sledované účetní období a převodem prostředků složených dlouhodobých záloh vzniklému společenství vlastníků jednotek.

Pasiva:

Snížení položky A.I. Základní kapitál – ř. 03 Rozvahy
Snížení této položky souvisí zejména s převody bytů do vlastnictví dle zákona č. 311/2013 Sb., kdy v základním kapitálu jsou evidovány členské vklady dle stanov družstva, které z části tvoří i zdroj krytí dlouhodobého hmotného majetku evidovaného na straně aktiv a při převodech bytů do vlastnictví se tento zdroj na straně pasiv těmito převody snižuje (viz také komentář u aktiv - Snížení položky B.II. Dlouhodobý hmotný majetek" – ř. 14 Rozvahy).

Snížení položky A.II. Ážio a kapitálové fondy – ř. 07 Rozvahy
Ke snížení došlo zejména z důvodů realizace dalších převodů bytů do vlastnictví (viz také komentář u aktiv - Snížení položky B.II. Dlouhodobý hmotný majetek" – ř. 14 Rozvahy). V této položce jsou evidovány další zdroje krytí dlouhodobého hmotného majetku evidovaného na straně aktiv. Snižuje se hodnota aktiv (dlouhodobý hmotný majetek) a zároveň se snižují i zdroje krytí tohoto majetku na straně pasiv.

Zvýšení položky A.III. Fondy ze zisku – ř. 15 Rozvahy
Zvýšení této položky souvisí s rozdělením hospodářského výsledku za minulé účetní období, kdy část zisku byla na základě rozhodnutí shromáždění delegátů převedena do nedělitelného fondu a zbylá část do fondu sociálního. V případě sociální fondu však dochází k průběžnému čerpání dle organizační směrnice schválené shromážděním delegátů. Nedělitelný fond v průběhu sledovaného účetního období nebyl čerpán.

Zvýšení položky A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období – ř. 21 Rozvahy
Stejně jako za minulé účetní období účetní jednotka vykázala kladný hospodářský výsledek, kdy oproti minulému účetnímu období došlo k jeho navýšení. Důvodem je zejména úhrada pohledávek vymáhaných v exekučním řízení a s tím související odpis zůstatku nevymožených a již nedobytných pohledávek, kdy na základě snížení těchto pohledávek došlo i k vysokému rozpuštění vytvořených účetních opravných položek k těmto pohledávkám. Proto byl vykázán i kladný výsledek hospodaření v provozní oblasti. V případě finančního výsledku hospodaření však došlo k jeho poklesu, kdy hlavním důvodem je snižování úrokových sazeb z vkladů.

Snížení položky C.I. Dlouhodobé závazky" – ř. 30 Rozvahy
V položce dlouhodobých závazků byly do minulého účetního období evidovány závazky ze složených dlouhodobých záloh bytového domu, kde v průběhu sledovaného účetního období vzniklo společenství vlastníků jednotek. Na základě dohody byly převedeny tyto evidované prostředky na bankovní účet vzniklého společenství. Zbývající zůstatek je zatím ponechán na účtu družstva k jeho vypořádání v následném účetním období. Lze tedy konstatovat, že ke sledovanému datu, vznikla na všech původně družstevních domech společenství vlastníků jednotek – právnických osob (samostatných účetních jednotek).

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

V této položce jsou dále jsou mimo jiné zahrnuty i závazky týkající se poskytnutých dlouhodobých bankovních úvěrů na družstevní bytovou výstavbu. Ve sledovaném účetním období došlo ke snížení těchto závazků z důvodu zaplacení předepsaných splátek předmětných úvěrů poskytnutých na družstevní bytovou výstavbu. Úvěry jsou spláceny řádnými splátkami vždy k 30.6. a 31.12. daného roku, k těmto datům lze provádět i mimořádné splátky, které se provádějí při převodech bytů do vlastnictví, pokud je na domě ještě úvěr evidován a splácen. Rozpis úvěrů se stavem k rozvahovému dni a s dobou splatnosti je uveden v části „Další informace" pod bodem č. 4 této přílohy.

Zvýšení položky C.II. Krátkodobé závazky" – ř. 45 Rozvahy
V krátkodobých závazcích jsou vykazovány zejména závazky týkající se předepsaných záloh na plnění spojená s užíváním jednotek, závazky vůči zaměstnancům a funkcionářům družstva, dále závazky ze sociálního a zdravotního pojištění a závazky vůči státu. Ve sledovaném účetním období došlo k navýšení závazků zejména z důvodu vykázání závazku ve výši nedoplatku daně z příjmů právnických osob za sledované účetní období z důvodu nižších zaplacených záloh na tuto daň oproti vypočítané konečné daňové povinnosti, kdy v minulém účetním období byla vykázána pohledávka, která byla uvedena na straně aktiv. Na zvýšení se také podílí vyšší vykázané závazky vůči zaměstnancům, institucím sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění a státu z titulu zálohové daně ze závislé činnosti. Dohadné účty pasivní zahrnují zaúčtování spoluvlastnického podílu družstva na nákladech společných částí domu společenství, kde družstvo vlastní bytovou jednotku, za sledované účetní období, kdy statutárním orgánem společenství nebyly do doby výpočtu daňové povinnosti účetní jednotky předloženy potřebné doklady pro výpočet a zaúčtování skutečných nákladů. Jejich výše je stanovena na základě odborného odhadu a to průměrem skutečných nákladů za roky 2022 až 2024.

Ve výkazu Rozvaha došlo oproti minulému účetnímu období ke snížení celkových aktiv a pasiv. Komentáře k jednotlivým položkám jsou uvedeny výše. Pro rekapitulaci je uvedeno, že ke snížení jednotlivých položek a tím i celkových aktiv a pasiv došlo zejména z toho důvodu, že družstvo stále převádí jednotky do vlastnictví svých členů dle zákona č. 311/2013 Sb. Na základě citovaného zákona tak začala vznikat z původních středisek bytového hospodářství společenství vlastníků jednotek jako samostatné právnické osoby (účetní jednotky). Těmto jednotkám následně družstvo převádělo finanční prostředky složené jako dlouhodobé zálohy. Družstvu k rozvahovému dni již nezůstal žádný objekt, na kterém by nevzniklo společenství jako právnická osoba. Na některých objektech, kde společenství jako právnická osoba vznikla, družstvo stále vlastní bytové jednotky, které přenechává do nájmu svým členům.
Ve výkazu Rozvaha je časové rozlišení aktiv a pasiv vykázáno stejným způsobem jako v minulém účetním období, to je na straně aktiv v položce D. Časové rozlišení aktiv (ř. 78 výkazu) a na straně pasiv v položce D. Časové rozlišení pasiv (ř. 66 výkazu).

Výkaz zisku a ztráty

Porovnání je prováděno na základě vykazovaných stavů běžného účetního období k minulému účetnímu období

Zvýšení položky I. Tržby z prodeje výrobků a služeb – ř. 01 Výkazu zisku a ztráty
Převážná část výnosů účetní jednotky je tvořena smluvní správou společenství vlastníků. Dále je v těchto službách zahrnuto mimo jiné i nájemné a úhrady spojené s užíváním družstevních bytů, smluvní nájemné pronajatých jednotek, další tržby týkající se administrativních poplatků za úkony družstva dle organizační směrnice schválené shromážděním delegátů. Oproti minulému účetnímu období došlo ke zvýšení výnosů týkajících se zejména smluvní správy společenství vlastníků.

Zvýšení položky A. Výkonová spotřeba – ř. 03 Výkazu zisku a ztráty
Oproti minulému účetnímu období došlo ke zvýšení nákladů zejména v oblasti týkající se oprav a udržování, kdy ve sledovaném účetním období byly vynaloženy vyšší náklady než v minulém účetním období.

Zvýšení položky D. Osobní náklady – ř. 09 Výkazu zisku a ztráty
Zvýšení je způsobeno zvýšením mezd zaměstnanců správy družstva a s tím spojených zákonných odvodů zdravotního a sociálního pojištění. Průměrný počet zaměstnanců v průběhu sledovaného účetního období činil 9 osob (stejně jako v minulém účetním období). V těchto nákladech se dále účtují i odměny členů volených orgánů družstva včetně zákonných odvodů a dále příspěvek na stravování ve výši 55% celkové hodnoty (45% je hrazeno ze sociálního fondu) a příspěvek na penzijní připojištění či doplňkové penzijní spoření zaměstnanců v hlavním pracovním poměru poskytovaných na základě organizační směrnice účetní jednotky.

Snížení položky E. Úpravy hodnot v provozní oblasti – ř. 14 Výkazu zisku a ztráty
Družstvo tvoří účetní opravné položky k pohledávkám po splatnosti uvedené v této příloze (viz komentář v části „Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky" pod bodem č. 6). Ve sledovaném účetním období došlo k rozpouštění vytvořených účetních opravných položek v celkové výši 798,7 tis. Kč a to zejména z důvodu úhrady pohledávek vymáhaných v exekučním řízení a odpisu zůstatku nevymožených a již nedobytných pohledávek v dané exekuci (v minulém účetním období došlo k nižšímu rozpouštění těchto vytvořených účetních opravných položek). V této položce jsou dále vykazovány účetní odpisy dlouhodobého majetku.

Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

Snížení položky III. Ostatní provozní výnosy – ř. 20 Výkazu zisku a ztráty
Snížení souvisí zejména s nižším předpisem peněžitých sankcí ve sledovaném účetním období, kdy v minulém účetním období byl vykázán vyšší výnos z tohoto předpisu a dále s nižším vykázáním ostatních provozních výnosů v podobě nižšího čerpání krátkodobých záloh nájemného na provozní náklady.

Zvýšení položky F. Ostatní provozní náklady – ř. 24 Výkazu zisku a ztráty
Zvýšení souvisí zejména se skutečností, že ve sledovaném účetním období byl proveden odpis nevymožených a nedobytných pohledávek v celkové výši 375,4 tis. Kč, kdy v minulém účetním období k žádnému odpisu pohledávek nedošlo. V této položce jsou evidovány další náklady, které byly oproti minulému účetnímu období sníženy. Převody bytů do vlastnictví dle zákona č. 311/2013 Sb. se snižují i provozní náklady, zejména pak díky mimořádným splátkám úvěrů poskytnutých na družstevní bytovou výstavbu se snižují i běžné splátky těchto úvěrů (k 30.6. a k 31.12.), které jsou účtovány jako provozní náklady.

Snížení položky VI. Výnosové úroky a podobné výnosy – ř. 39 Výkazu zisku a ztráty
Snížení je způsobeno snižováním úrokových sazeb v průběhu sledovaného účetního období u úložek provedených u bankovních institucí.

Zvýšení položky L. Daň z příjmů – ř. 50 Výkazu zisku a ztráty
Daň z příjmů je vypočítána v platné daňové sazbě z účetního hospodářského výsledku, který je dále upraven podle zákona o daních z příjmů. Podrobný komentář je uveden v části „Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky" pod bodem č. 12.

Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

Mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k dalšímu snižování aktiv a pasiv účetní jednotky (dlouhodobého hmotného majetku a zdrojů jeho krytí spočívajících v základním kapitálu a kapitálových fondech) z důvodu dalších převodů jednotek do vlastnictví svých členů dle zákona č. 311/2013 Sb., kdy družstvo i nadále na základě žádostí svých členů umožňuje tyto převody. Tyto události již nejsou zachyceny v účetních výkazech, jelikož se jedná o události týkající se následného účetního období.

Sestaveno dne 20.2.2026

Sestavil:
.....
Daniela Djakovová
vedoucí účetní

Za statutární orgán:

.....
Ing. Milan Lorenc
předseda představenstva

.....
Daniela Djakovová
místopředseda představenstva

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2, Předměstí
412 01 Litoměřice 4.
IČO: 00042803
DIČ: CZ00042803

Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

4

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2025

Hospodářský výsledek za rok 2025 ve výš i 668.990,62 Kč bude rozdělen podle čl. 89 odst. 3 stanov Stavebního bytového družstva SCHZ následovně:

- příděl do sociálního fondu ve výši 156.165,00 Kč

Dle organizační směrnice č. OS -26 lze tvořit příděl do sociálního fondu ve výši maximálně 3% z ročního objemu skutečně zúčtovaných mzdových nákladů. V daném roce, to je v r. 2025, byly zúčtovány mzdové prostředky do nákladů správy družstva (účetní skupina 521) v celkové výši 5.205.500,00 Kč.

- příděl do nedělitelného fondu ve výši 512.825,62 Kč

Zpracovala: Daniela Djakovová

Litoměřice 28.3.2026

Představenstvo družstva projednalo dne 14.4.2026.

Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
Tel. 416 574 830, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

5

Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2026

č. účtu	název	Plán 2025 bez daně	Plán 2026 bez daně	2026 DPH 21%	Plán 2026 s daní
501	spotřeba materiálu	124,0	115,0	24,2	139,2
502	spotřeba energie	106,5	92,0	19,3	111,3
511	opravy a udržování	56,5	69,5	14,6	84,1
512	cestovné	4,0	4,0	0,0	4,0
513	náklady na reprezentaci	5,0	5,0	0,0	5,0
518	ostatní služby	630,0	623,0	109,5	732,5
521	mzdové náklady	5 210,0	5 794,0	0,0	5794,0
523	odměna funkcionářů	400,0	400,0	0,0	400,0
	odměna funkcionářů – zástup na SSVJ	5,0	5,0	0,0	5,0
524	SP a ZP bez FO	1 686,0	1 879,0	0,0	1879,0
	SP a ZP – z FO	137,0	137,0	0,0	137,0
527	zákonné sociální náklady	136,0	188,0	0,0	188,0
531	silniční daň	0,0	0,0	0,0	0,0
532	daň z nemovitých věcí	18,2	18,2	0,0	18,2
538	ostatní daně a poplatky	12,0	10,0	0,0	10,0
541	zůstatková cena prodaného majetku	0,0	0,0	0,0	0,0
542	prodaný materiál	0,0	0,0	0,0	0,0
543	dary	0,0	0,0	0,0	0,0
545	ostatní pokuty a penále	0,0	0,0	0,0	0,0
546	nedobytné pohledávky	0,0	0,0	0,0	0,0
548	ostatní provozní náklady	162,0	210,0	0,0	210,0
549	manka a škody	0,0	0,0	0,0	0,0
551	odpisy	107,0	117,0	0,0	117,0
552	zákonné rezervy	0,0	0,0	0,0	0,0
554	ostatní rezervy	0,0	-270,0	0,0	-270,0
558	zákonné opravné položky	0,0	0,0	0,0	0,0
559	opravné položky	20,0	10,0	0,0	10,0
562	úroky	0,0	0,0	0,0	0,0
563	kurzové ztráty	0,0	0,0	0,0	0,0
568	ostatní finanční náklady	38,0	25,0	0,0	25,0
591	daň z příjmů	0,0	0,0	0,0	0,0
	Celkem náklady	**8 857,2**	**9 431,7**	**167,6**	**9599,3**
	náklady před zdaněním	**8 857,2**	**9 431,7**	**167,6**	9599,3

č. účtu	název	Plán 2025 bez daně	Plán 2026 bez daně	2026 DPH 21%	Plán 2026 s daní
ost. 602	tržby z vlastních výkonů	8 330,0	8 974,7	1842,1	10816,8
60201	nájemné od nájemců	62,0	46,1	0,0	46,1
60213-14	popl.na správu od vlastníků	33,4	0,0		
641	tržby z prodeje majetku	0,0	0,0	0,0	0,0
642	tržby z prodeje materiálu	0,0	0,0	0,0	0,0
64401	poplatek a úrok z prodlení (bez předpisu)	0,0	0,0	0,0	0,0
64402	poplatek a úrok z prodlení (předpis)	20,0	8,0	0,0	8,0
646	výnosy z odepsaných pohledávek	0,0	0,0	0,0	0,0
648	ostatní provozní výnosy	36,7	7,4	0,2	7,6
662	přijaté úroky	409,0	402,0	0,0	402,0
668	ostatní finanční výnosy	0,0	0,0	0,0	0,0
	Celkem výnosy	**8 891,1**	**9 438,2**	**1842,2**	**11280,4**
	Rozdíl - HV	33,9	6,5		
	výsledek před zdaněním	33,9	6,5		

V případě, že ve skutečnosti nebude vytvořen dostatek zisku, bude dotace do sociálního fondu provedena převodem z nedělitelného fondu tak, aby příděl do tohoto fondu dosáhl základní výměry 3% z vyplacených mezd dle organizační směrnice č. OS-26, pro zachování sociálního programu.

Výpočet koeficientu pro DPH

Plnění-není ekon.činnnost	46,10	Poměrný koef.	0,99
zdanitelná plnění - ve vzorci dopočet UV 720,-	8 772,17	Koef. § 76 DPH	100,00
osvobozená plnění	202,92		
celkem plnění	9 021,18		
Nárok na odpočet DPH – poměr.koef.	166,76		
Nárok na odpočet DPH – koef. §76	166,755009884		*166,76*
Rozdíl do 100% se stane součástí nákladů – účet 548			0,86

skladba tržeb z prodeje služeb

60201	Poplatek na správu od nájemců	46 098,00
60202	Poplatek samospráv vlastníků	51 750,00
60203	Poplatek samosprávy nebydlících	1 530,00
60204	Poplatek převody družst. podílu,...	0,00
60205	Pronájem BaNP bez DPH	0,00
60206	Ostatní tržby	389 400,00
60207	Zápisné	0,00
60209	Pronájem BaNP s DPH	103 390,00
60210	Poplatek za správu SVJ, výkon PŘ	8 223 467,00
60211	Převody bytů do vlastnictví	1 930,00
60215	Nájem bytu ve vlastnictví družstva	136 200,00
60217	Pronájem části budovy správy	66 720,00
60220	Výnos z pronájmu 1757 – podíl	334,00
	Celkem ostatní	9 020 819,00

Příloha: Komentář k návrhu plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2026

Zpracovala: Daniela Djakovová
Litoměřice 28.3.2026

Představenstvo družstva projednalo (včetně komentáře k návrhu plánu) dne 14.4.2026.

Komentář k návrhu plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2026

NÁKLADY

Komentář je zpracován na základě potřeb správy družstva pro rok 2026, pro informaci je uveden plán roku 2025

číslo účtu	název	Plán 2025	Plán 2026	rozdíl	zdůvodnění
501	spotřeba materiálu	124,00	115,00	-9,00	propočet proveden podle plánovaných nákladů jednotlivých analytických účtů s přihlédnutím ke skutečným nákladům 2025; plán je oproti roku 2025 snížen a to zejména v nákupu kancelářského materiálu a tonerů
502	spotřeba energie	106,50	92,00	-14,50	návrh plánu na rok 2026 vychází z předpokládané spotřeby v tomto období s přihlédnutím k poslední známé skutečné spotřebě (r. 2025), včetně zahrnutí ponížení nákladů, které budou přefakturovány nájemci 2. patra budovy správy; plán je oproti plánu 2025 snížen zejména z důvodu snížení cen od 1.3.2026 za plyn a elektřinu
511	opravy a udržování	56,50	69,50	13,00	propočet proveden podle plánovaných nákladů na běžné opravy a údržbu (běžná údržba budovy správy, údržba a servisní prohlídka služebního automobilu, případné opravy kopírovacího stroje, PC a tiskáren, údržba a servis plynového kotle a jeho případné opravy), na čištění klimatizačních jednotek, dále je plánována rezerva na případné opravy v bytové jednotce č. 1757/30 ve vlastnictví družstva ve výši 5.000,- Kč
512	cestovné	4,00	4,00	0,00	plán ponechán v úrovni plánu 2025
513	náklady na reprezentaci	5,00	5,00	0,00	plán ponechán v úrovni plánu 2025
518	ostatní služby	630,00	623,00	-7,00	plán stanoven na základě předpokládaných nákladů pro rok 2026 – jedná se zejména o aktualizační poplatky IS Domus (zvýšení těchto poplatků od 1.4.2026), poplatky za serverové služby a IT výkony (zde taktéž navýšení ceny od 1.1.2026), předplatné SW Codexis Green (on-line kompletní právní systém), předplatné SW Manažer datových schránek, předplatné nových verzí SW SQL Anywhere, webhosting a redakční systém k www stránkám, antivirový program ESET, pronájmy, náklady na revize a další služby např. v oblasti BOZP, telefonní poplatky, dále jsou propočítány náklady na poštovné, náklady na odvoz odpadu, náklady na školení a semináře, náklady na bezpečnostní službu a daňového poradce, v případě poskytnutých služeb AK Šumerová jsou v plánu zahrnuty předpokládané náklady týkající se právních služeb vymáhání dluhů a dále služby týkající se zápisu změn do obchodního rejstříku (volební období)
521	mzdové náklady	5 210,00	5 794,00	584,00	plán na rok 2026 je v případě mzdových nákladů zaměstnanců proti plánu roku 2025 navýšen o 2%, kdy toto navýšení zohledňuje růst reálných mezd; dále bylo přihlédnuto i ke mzdovému ohodnocení na jednotlivých pracovních pozicích; navýšení a propočet je proveden pro aktuální stav zaměstnanců správy družstva; do plánu 2026 se dále promítají mzdové náklady nové pracovní pozice technického pracovníka, který byl přijat od 1.1.2026; v plánu jsou kromě mzdových nákladů zaměstnanců v hlavním pracovním poměru zahrnuty náklady z titulu uzavřených dohod konaných mimo pracovní poměr a to na úklid budovy správy družstva ve výši 48.000,- Kč/rok, na údržbu zahrady správy družstva ve výši 3.000,- Kč/rok, dále na pomocné práce při vyúčtování zálohových plateb za rok 2025 ve výši 10.000,- Kč/měsíc po dobu 2-5/2026 a na zajištění chodu společenství, kde družstvo bylo zvoleno jako předseda společenství a to ve výši 11.000,- Kč/měsíc, a dále jsou zde zahrnuty plánované odměny za zastupování družstva na shromážděních SVJ dle organizační směrnice OS-02 (celková plánovaná výše zůstává v úrovni plánu 2025 a činí 12 tis. Kč/rok), kdy na tato zastupování jsou uzavřeny dohody o provedení práce se zaměstnanci, kteří jsou představenstvem pověřováni k zastupování – v tomto případě je tato část plánu stanovena jako variabilní a to z důvodu v současné době neznámého počtu konaných shromážděních SVJ v roce 2026, kde družstvo jako jednoho z vlastníků bude zastupovat takto zmocněný zaměstnanec, plán může být v tomto případě nedočerpán, ale také může dojít k jeho přečerpání; v případech, kdy družstvo zastupuje člen představenstva, je tato odměna řešena v rámci účtu 523
523	odměny funkcionářů	400,00	400,00	0,00	plán zůstává v úrovni roku 2025, jedná se o funkcionářské odměny členům představenstva a kontrolní komise (v plánu nejsou zahrnuty odměny případně zvolených členů výborů samospráv vlastníků a samospráv nájemců – zde se jedná o „zbytkové" nájemce ve společenstvích s právní subjektivitou)
	odměny funkcionářů – zástup SSVJ	5,00	5,00	0,00	plán ponechán v úrovni plánu 2025, propočet je proveden podle počtu konaných shromáždění SVJ, kde družstvo vlastní podíl (počítáno 1 shromáždění SVJ za rok) a dle nákladů tohoto charakteru v minulých letech; nadále zůstává tato plánovaná částka variabilní a to z důvodu v současné době neznámého počtu konaných shromážděních společenství vlastníků jednotek v roce 2026, kde družstvo jako jednoho z vlastníků bude zastupovat člen představenstva a budou za tato zastupování vypláceny odměny dle organizační směrnice č. OS-02, plán může být nedočerpán, ale také může dojít k jeho přečerpání
524	SP a ZP	1 686,00	1 879,00	193,00	propočet proveden podle plánu mzdových prostředků a stanovení vyměřovacích základů pro rok 2026, jedná se o zákonné sociální odvody, kdy v současné době platné sazby činí u zdravotního pojištění 9% a u sociálního pojištění 24,8% (celkem 33,8%)
	SP a ZP z FO	137,00	137,00	0,00	propočet proveden podle plánu funkcionářských odměn evidovaných na účtu sk. 523, jedná se o zákonné sociální odvody, které v současné době činí 33,8% vyměřovacího základu, plán nemusí být dočerpán, jelikož vyměřovacím základem pro odvod sociálního pojištění (náklad 24,8%) je částka hrubé mzdy (odměny) za 1 kalendářní měsíc v současné době ve výši 4.500,- Kč a vyšší (jedná se o případy zastupování na shromážděních SVJ, kdy může být za daný měsíc zúčtována odměna nižší)
527	zákonné sociální náklady	136,00	188,00	52,00	plán na rok 2026 je proti plánu roku 2025 navýšen z důvodu přijetí nového zaměstnance od 1.1.2026; v případě příspěvku na stravování ve výši 55% je propočet proveden podle počtu pracovních dní v roce 2026 s odečtem čerpání dovolené a skutečným stavem zaměstnanců v roce 2026, v případě příspěvku na penzijní připojištění je propočet proveden podle plánovaného počtu poskytnutých příspěvků zaměstnancům
531	silniční daň	0,00	0,00	0,00	v roce 2022 došlo ke zrušení silniční daně pro služební OA a to zpětně od 1.1.2022, proto ani pro rok 2026 není tento náklad plánován
532	daň z nemovitých věcí	18,20	18,20	0,00	plán na rok 2026 zůstává v úrovni roku 2025
538	ostatní daně a poplatky	12,00	10,00	-2,00	plán drobně snížen z důvodu předpokládaného nižšího podávání žalob (nejvíce se na těchto nákladech podílejí soudní poplatky za podané žaloby, v plánu není zahrnuta případná platba těchto soudních nákladů ve zpětné vazbě od dlužníka, jelikož není dopředu známa), dále se do těchto nákladů promítá nákup dálniční známky pro OA (v průběhu roku 2026 se bude pravděpodobně využívat nákup pouze na určitý počet dní) a také soudní poplatek za zápis změn do obchodního rejstříku (volební období)
541,542	ZC prodaného majetku, materiálu	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2026 nestanoven
543	dary	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2026 nestanoven
545	ostatní pokuty a penále	0,00	0,00	0,00	plán se na tuto skupinu účtů nestanovuje
546	nedobytné pohledávky	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2026 není stanoven (v roce 2026 se nepředpokládá žádné ukončení insolvenčního řízení, v současné době máme přihlášeny pohledávky pouze k 1 insolvenčnímu řízení, zde podle posledních dostupných informací není předpokládáno jeho ukončení v roce 2026)

548	ostatní provozní náklady	162,00	210,00	48,00	plán je stanoven podle předpokládaných nákladů účtovaných do této skupiny, jedná se zejména o předpis pojištění a příspěvku SČMBD na rok 2026, dále je zde zahrnut předpokládaný podíl na nákladech ve společenství vlastníků jednotek Družstevní 1757, kde družstvo vlastní 1 bytovou jednotku a dále je proveden propočet nákladů dle schváleného rozpočtu na rok 2026 ve společenství vlastníků jednotek Elišky Krásnohorské 2014, kde družstvo vlastní 2 nebytové prostory, zde bude docházet k čerpání dlouhodobé zálohy ve výši spoluvlastnického podílu družstva, v plánu je dále zahrnuta neuplatněná část DPH na základě výpočtu poměrového a vypořádacího koeficientu
549	manka a škody	0,00	0,00	0,00	plán se na tuto skupinu účtů nestanovuje
551	odpisy	107,00	117,00	10,00	plán stanoven podle odpisového plánu na rok 2026, dále je v plánu přihlédnuto k případnému nákupu, v době tvorby plánu, nespecifikovaného drobného dlouhodobého odepisovaného majetku
552	zákonné rezervy	0,00	0,00	0,00	plán nestanoven
554	ostatní rezervy	0,00	-270,00	-270,00	rezerva byla podle zásad tvořena dva roky, hlavním důvodem její tvorby byla eliminace ztrátového hospodaření správy družstva při zvyšování nákladů, snižování výnosů a stagnaci poplatků za správu účtovaných jednotlivým uživatelům; od roku 2012 může docházet k jejímu rozpouštění podle schválených zásad podle návrhu plánu pro rok 2026 bude tato rezerva použita právě pro výše uvedenou eliminaci ztrátového hospodaření; uvedená výše čerpání rezervy v plánu roku 2026 nemusí být vyčerpána, na druhou stranu může být její čerpání i vyšší, vše záleží na vývoji výnosů a nákladů správy družstva v roce 2026, rezerva bude následně čerpána podle skutečného celkového vývoje hospodářského výsledku dle schválených zásad; zůstatek rezervy bude ponechán pro další účetní období
558	zákonné opravné položky	0,00	0,00	0,00	plán nestanoven
559	opravné položky	20,00	10,00	-10,00	plán je stanoven dle vývoje let předcházejících s naplněním zásady opatrnosti (tvorba ve výši 10.000,- Kč); skutečný stav není možné přesně naplánovat, velmi záleží na platební morálce uživatelů bytů a také na době po splatnosti pohledávek
562,563	úroky, kurzové ztráty	0,00	0,00	0,00	plán se na tyto skupiny účtů nestanovuje – pro stanovení plánu těchto položek není náplň
568	ostatní finanční náklady	38,00	25,00	-13,00	plán na rok 2026 snížen z důvodu snížení bankovních poplatků ČSOB a.s.
591	daň z příjmů	0,00	0,00	0,00	propočet daně z příjmu je proveden na základě zohlednění daňově neúčinných nákladů a dalších připočitatelných položek k základu daně (např. předpokládané zaplacené peněžité sankce předepsané v minulých obdobích), daňových odpisů, odpočitatelných položek (např. čerpání účetní rezervy) v základu daně, sazba daně dle zákona o daních z příjmů činí od 1.1.2024 21%
celkem		8 857,20	9 431,70		

VÝNOSY

číslo účtu	název	Plán 2025	Plán 2026	rozdíl	zdůvodnění
602 01	poplatek na správu od nájemců	62,00	46,10	-15,90	plán je stanoven na základě posledních známých skutečností k datu 15.3.2026 s přihlédnutím k dalším již známým převodům jednotek v roce 2026; počet převodů jednotek do vlastnictví se může ještě měnit a to z důvodu možných dalších převodů jednotek ve společenstvích s právní subjektivitou, jelikož nájemci ve společenstvích jednotek s právní subjektivitou mohou žádat o převod jednotky neomezeně (usnesení SD z 6/2011)
602 13,14	poplatek na správu od vlastníků	33,40	0,00	-33,40	plán pro rok 2026 již není stanoven, jelikož dne 12.9.2025 vzniklo z posledního domu na adrese E. Krásnohorské v Litoměřicích společenství vlastníků s právní subjektivitou, to znamená, že od roku 2026 předepisujeme poplatek za správu již jen našim nájemcům (účet 602 01)
602 02	poplatek členů samospráv vlastníků	54,18	51,70	-2,48	plán propočítán podle stavu členů vlastníků k 1.1.2026
602 03	poplatek členů samosprávy nebydlících	1,70	1,50	-0,20	plán propočítán podle stavu členů nebydlících k 1.1.2026
602 04	poplatek za převody družstevního podílu, podnájmy	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2026 není stanoven a to z důvodu opatrnosti - za rok 2023 nebyl uskutečněn žádný převod družstevního podílu, byla pouze odsouhlasena 1 žádost o podnájem, dále za rok 2024 byla taktéž odsouhlasena pouze 1 žádost o podnájem, v roce 2025 proběhly 2 převody družstevního podílu
602 05, 09	pronájem BaNP	103,40	103,40	0,00	propočet proveden podle současně uzavřených smluv o pronájmu 2 nebytových prostor v ulici E. Krásnohorské v Litoměřicích a 2 garáží v ulici Tolstého v Litoměřicích
602 06	ostatní tržby	389,40	389,40	0,00	na tomto účtu jsou účtovány výnosy z ostatní činnosti družstva, pro které není náplň v jiných analytických účtech účetní skupiny 602, jedná se z větší části o fakturaci výpočtů mezd a vedení mzdové agendy společenství vlastníků s právní subjektivitou (SVJ s PS), kdy tato činnost není zahrnuta ve standardní odměně za správu, dále o službu správa datových schránek SVJ, o výnosy týkající se poplatků za zpracování rozděleného vyúčtování zálohových plateb v případě SVJ s PS a dále o případné uhrazené administrativní poplatky dle organizační směrnice č. OS-07 jednotlivými uživateli (např. poplatky za sepsání dohody o splátkách dluhu, sepsání dohody rozvedených manželů, schválení stavebních úprav, za duplikáty nájemních smluv či jiných fotokopií dokumentů, vystavení potvrzení), které se však již v současné době vyskytují jen minimálně
602 07	zápisné	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2026 nestanoven, v době tvorby plánu nejsou známy skutečnosti týkající se přijetí nového člena družstva
602 10	správa SVJ s PS, výkon předsedy SVJ	7 575,40	8 223,50	648,10	plán je stanoven na základě současně uzavřených mandátních smluv se SVJ s PS s přihlédnutím k uzavření další smlouvy od 1.8.2026 (SVJ ČSA 93, LTM), dále na základě současně uzavřených příkazních smluv na výkon funkce předsedy společenství, kdy tuto funkci vykonáváme již na 14 SVJ (SVJ č.p. 33, 40, 272, 282, 433, 438, 449, 997-1000, 1812, 1837, 1844, 1870-1, 2014, v případě SVJ 1840 máme tuto činnost zahrnutou v uzavřené mandátní smlouvě) a od 1.4.2026 budeme dále vykovávat tuto funkci na SVJ 1771-2, kdy i tato skutečnost je zohledněna v plánu
602 11	převody bytů do vlastnictví	2,95	1,90	-1,05	plán stanoven podle předpokládaných výnosů v roce 2026, kdy v současné době jsou známy 2 převody, které budou vyfakturovány jako součinnost správy družstva na převodech jednotek do vlastnictví
602 15	nájem bytu ve vlastnictví družstva	114,08	136,20	22,12	plán je stanoven podle současně platné nájemní smlouvy účinné od 1.5.2025 do 30.4.2028, kdy celková výše měsíčního nájemného činí 11.350,- Kč; upozornění – nájemné zdaňujeme celé, součástí nájemného je platba příspěvku na správu domu a pozemku SVJ 1757 (od 1.11.2012 ve výši 2.290,- Kč), čerpání tohoto příspěvku je potom součástí provozních nákladů na účtu sk. 548
602 16, 43	pracovník pověřený řízením samosprávy	21,84	0,00	-21,84	plán na rok 2026 nestanoven, dne 12.9.2025 vzniklo z posledního domu, kde družstvo tuto funkci zastávalo, na adrese E. Krásnohorské v Litoměřicích společenství vlastníků s právní subjektivitou, na svém ustavující shromáždění si za předsedu SVJ zvolilo družstvo, takže výnosy z této funkce jsou nyní započítávány na výnosový účet 602 10
602 17	pronájem částí budovy správy	66,70	66,70	0,00	plán stanoven na základě uzavřené smlouvy o nájmu nebytových prostor 2. patra budovy správy
602 20	výnos z pronájmu – podíl SVJ 1757	0,30	0,30	0,00	plán je stanoven podle skutečného výnosu roku 2025, kdy družstvu přináleží podíl na výnosu z pronájmu v SVJ č.p. 1757 v ulici Družstevní v Litoměřicích

641, 642	tržby z prodeje majetku, materiálu	0,00	0,00	0,00	plán pro rok 2026 nestanoven, nepředpokládá se prodej
644	poplatek z prodlení	20,00	8,00	-12,00	plán byl proti plánu roku 2025 snížen; plán je stanoven podle skutečných výnosu za rok 2025 s přihlédnutím k předpokládanému vývoji těchto výnosů v roce 2026
646	výnosy z odepsaných pohledávek	0,00	0,00	0,00	plán se na tuto skupinu účtů nestanovuje
648	ostatní provozní výnosy	36,70	7,40	-29,30	plán je propočítán podle náplně této skupiny účtů, jedná se zejména o zaokrouhlovací rozdíly, o předpis upomínacích výloh (zde plán spočítán podle předpisu těchto výloh v roce 2025), dále o mimořádné výnosy, kde je plán stanoven ve výši 4 závazků (vypořádacího podílu), které nebyly po dobu delší 10 let vyplaceny, jelikož členové zemřeli a vypořádací podíly nebyly předmětem dědictví a dále ve výši 4 závazků (vypořádací podíl) vyloučených členů, kteří nereagovali na výzvu k vyzvednutí a tudíž také po 10 letech bude proveden návrh k odpisu; v případě zpětného zaplacení soudních poplatků není plán stanoven jelikož se nepředpokládá zúčtování takovéhoto výnosu (nelze dopředu přesně určit stav soudních sporů a tím i úhradu zaplacených soudních poplatků)
662	přijaté úroky	409,00	402,00	-7,00	plán na rok 2026 je spočítán podle uzavřených smluv a platných úrokových sazeb v době tvorby plánu, plán je oproti roku 2025 snížen z důvodu klesajících úrokových sazeb; družstvo v 1.čtvrtletí 2026 uzavřelo termínované vklady na dobu 12 měsíců, takže sazby sjednané u těchto termínovaných vkladů budou platné po celou dobu roku 2026
668	ostatní finanční výnosy	0,00	0,00	0,00	plán na tomto účtu není pro rok 2026 stanoven, jelikož pro tuto skupinu účtů není náplň
celkem		8 891,10	9 438,20		

Zpracovala: Daniela Djakovová
Litoměřice 28.3.2026

Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

6

NÁVRH ZMĚN STANOV
Stavebního bytového družstva SCHZ

Z důvodu přizpůsobení stanov družstva stávajícím zákonům v jejich aktuálně platném znění, zejména novelizovanému zákonu o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. a občanskému zákoníku č. 89/2012 Sb., stávající judikatuře a provozu družstva navrhuje představenstvo družstva, aby shromáždění delegátů schválilo následující změny stanov:

čl.63 odst.3
Je navržena změna ve způsobu hlasování delegátů tak, aby odpovídala stávající platné judikatuře, kdy při zachování principu rovnosti hlasů ve stanovách musí být teto princip promítnut i do vytváření volebních obvodů. Je tedy nutné upravit buď volební obvody tak, aby všechny měly (alespoň přibližně) stejný počet členů, nebo že každý delegát má tolik hlasů, kolik je členů zařazených do příslušného volebního obvodu.

původní text:
Každý delegát má jeden hlas.

bude nahrazen textem:
Každý delegát má tolik hlasů, kolik hlasů při projednávání dané záležitosti mají členové zařazení do volebního obvodu, ve kterém byl zvolen. Rozhodný je počet členů zařazených do volebního obvodu ke dni, na který je svoláno shromáždění delegátů. Pro účely určení počtu hlasů delegáta má každý člen jeden hlas. Tento počet hlasů se uplatní i na členské schůzi, zanikne-li funkce delegátů po poklesu počtu členů družstva podle zákona.

čl.68 odst.1
Je navržena změna počtu členů představenstva odpovídající snížení členů družstva i rozsahu činností vykonávaných pro členy družstva.

původní text:
Představenstvo má 5 členů a 1 náhradníka.

bude nahrazen textem:
Představenstvo má 3 členy a 1 náhradníka.

čl.107 odst.1
Je navrženo upřesnění pro elektronické doručování písemností členům družstva (prostřednictvím e-mailu).

původní text:
Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. osobně, prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil.

bude nahrazen textem:
Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. osobně, elektronicky nebo prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen družstvu písemně oznámil.

čl.110
Je navržena úprava článku jako aktualizace pro odsouhlasené změny stanov.

původní text:
Dosavadní stanovy družstva přijaté shromážděním delegátů dne 26. listopadu 2013 se doplňují o změny a doplňky schválené shromážděním delegátů dne 27. května 2021. Změny a doplňky přijaté shromážděním delegátů dne 27. května 2021 nabývají účinnosti dne 28. května 2021, mimo ustanovení čl. 13 písm.d) a čl.40 odst.8 a 9, které nabývají účinnosti 1. července 2021.

bude nahrazen textem:
Dosavadní stanovy družstva přijaté shromážděním delegátů dne 27. května 2021 se doplňují o změny a doplňky schválené shromážděním delegátů dne 21. května 2026. Změny a doplňky přijaté shromážděním delegátů dne 21. května 2026 nabývají účinnosti okamžikem jejich schválení shromážděním delegátů.

Představenstvo projednalo dne 14.4.2026.

Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

7

Kandidátní listina

pro volbu členů představenstva, členů kontrolní komise, jejich náhradníků a pro volbu delegáta na konferenci rady BD severočeské oblasti na SD/2026

Pro volbu členů představenstva, členů kontrolní komise, jejich náhradníků a pro volbu delegáta na konferenci rady BD severočeské oblasti navrhuje představenstvo družstva v souladu se stanovami družstva následující kandidáty:

představenstvo (3 členové)

Ing. Milan Lorenc	stávající člen (legislativní, technické a členské záležitosti)	člen-nebydlící
Daniela Djakovová	stávající člen (ekonomické a provozní záležitosti, SVJ)	člen-vlastník
Dagmar Svobodová	stávající člen (ekonomické záležitosti)	člen-vlastník

náhradník P-SBD

Eva Šumová	stávající člen představenstva	člen-vlastník

kontrolní komise (3 členové)

Bc. Jaromír Obšivač	stávající člen (obchodní a smluvní záležitosti, činnost samospráv)	člen-vlastník
Petra Reissigová	stávající člen (ekonomické a účetní záležitosti)	člen-vlastník
Ing. Iveta Ročková	stávající člen (ekonomické a obchodní záležitosti)	člen-nebydlící

náhradník KK

Pavel Beran	stávající člen představenstva	člen-vlastník

delegát na konferenci rady BD severočeské oblasti

Ing. Milan Lorenc	stávající delegát	člen-nebydlící

Kandidátka byla sestavována tak, aby představenstvo i kontrolní komise byla obsazena odborníky, zastupujícími všechny požadované obory činností, které jsou potřebné pro řádný provoz a řízení družstva. Bylo přihlédnuto i k praxi a zkušenostem kandidátů tak, aby převážná část navrhovaných kandidátů byla z dlouholetých, spolehlivých a zkušených funkcionářů a odborníků.

Představenstvo projednalo a schválilo dne 14.4.2026

Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32

8

Návrh 7. vydání organizační směrnice č. OS-02 „Poskytování odměn funkcionářům, zmocněncům pověřeným zastupováním družstva ve společenství vlastníků a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob“

pro jednání shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva SCHZ
konané dne 21.5.2026

Předkládá: představenstvo Stavebního bytového družstva SCHZ

Z důvodu vzniku společenství vlastníků jednotek z posledního družstevního objektu v září 2025 byla provedena aktualizace směrnice č. OS-02 „Poskytování odměn funkcionářům, zmocněncům pověřeným zastupováním družstva ve společenství vlastníků a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob“.

Proto představenstvo družstva předkládá shromáždění delegátů návrh 7. vydání organizační směrnice č. OS-02 „Poskytování odměn funkcionářům, zmocněncům pověřeným zastupováním družstva ve společenství vlastníků a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob“.

V návrhu 7. vydání uvedené směrnice je provedena zejména změna rozdělení a zaúčtování odměn pro členy představenstva a kontrolní komise týkající se zejména způsobu zúčtování těchto funkcionářských odměn. Dále byla vypuštěna ustanovení týkající se funkcionářských odměn členů výboru a pracovníka pověřeného v případě samospráv bytových domů (již jako družstvo nemáme). V případě zbylé samosprávy nájemců, samosprávy nebydlících a samospráv vlastníků byla upravena výše funkcionářské odměny. Dále bylo upraveno ustanovení týkající se způsobu zúčtování odměn za zastupování. V ustanovení týkající se jiných plnění bylo v případě funkcionářů, kteří jsou zároveň zaměstnanci doplněna textace dle jiných organizačních směrnic a vypuštěna část týkajících se funkcionářů, kteří měli zároveň uzavřenu dohodu konanou mimo pracovní poměr (týkalo se funkcionářů na družstevních objektech). Bylo doplněno i přechodné ustanovení, kde byl určen postup zúčtování funkcionářských odměn v roce 2026.

Příloha: Návrh 7. vydání organizační směrnice č. OS-02

Představenstvo družstva projednalo a odsouhlasilo návrh 7. vydání organizační směrnice č. OS-02 na svém jednání dne 13.1.2026.

	Stavební bytové družstvo SCHZ		
	předpis č.:	**OS - 02**	
	vydání č.: 6 7	účinnost od : 22.5.2026	počet str. : 8

typ ON:

organizační směrnice

název ON:

POSKYTOVÁNÍ ODMĚN FUNKCIONÁŘŮM, ~~PRACOVNÍKŮM POVĚŘENÝM ŘÍZENÍM~~ SAMOSPRÁV, ZMOCNĚNCŮM POVĚŘENÝM ZASTUPOVÁNÍM DRUŽSTVA VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ A POSKYTOVÁNÍ JINÝCH PLNĚNÍ VE PROSPĚCH TĚCHTO OSOB

vypracoval : Ing. Milan Lorenc, Daniela Djakovová	schváleno: SD dne 21.5.2026
zodpovědný vedoucí : VŘ, VÚ	podpis předsedy P-SBD :
datum zpracování : 24.3.2026	
počet příloh : 0	

Předcházející vydání			
vydání číslo	datum zpracování	účinnost od:	účinnost do:
6	8.4.2014	28.5.2014	xx.5.2026

K datu platnosti ruší předpis:
6. vydání organizační směrnice č. OS-02

OBSAH

1. Účel, obecná ustanovení
2. Oblast působnosti a platnosti
3. Použité zkratky a pojmy
4. Způsob rozdělení a zaúčtování odměn
    1) Odměny členů představenstva
    2) Odměny členů kontrolní komise
    ~~I. Odměny funkcionářů samospráv nájemců~~
    ~~II. Odměny pracovníka pověřeného řízením samosprávy~~
    3) Odměny volených funkcionářů samosprávy nájemců č. 2003, samosprávy nebydlících č. 4000 a samospráv členů-vlastníků č. 3001, 3003, 3004 a 3005 a odměny pracovníka pověřeného řízením těchto samospráv
    4) Odměna za zastupování dle čl. 86 Stanov SBD SCHZ
5. Jiná plnění ve prospěch funkcionářů uvedených v článku 4 jakožto zaměstnanců
6. Předpisy související
7. Přechodná ustanovení

1. Účel, obecná ustanovení

Směrnice stanovuje způsob odměňování volených funkcionářů družstva, ~~určuje způsob odměňování pracovníků pověřených řízením samospráv buď v postavení funkcionáře nebo v pracovně právním vztahu~~ a řeší způsob zastupování družstva v SVJ. Dále stanovuje jiná plnění ve prospěch uvedených funkcionářů jakožto zaměstnanců.

2. Oblast působnosti a platnosti

Směrnice je závazná pro všechny zaměstnance a funkcionáře družstva.

3. Použité zkratky a pojmy

SBD SCHZ	Stavební bytové družstvo SCHZ
SD	shromáždění delegátů
P-SBD	představenstvo Stavebního bytového družstva SCHZ
KK	kontrolní komise Stavebního bytového družstva SCHZ
~~**SVJ bez PS**~~	~~společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity~~
SVJ s PS	společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou
~~**SBH**~~	~~středisko bytového hospodářství~~
~~**VŘ**~~	~~výkonný ředitel~~
funkcionář	člen orgánu družstva, konkrétně představenstva, kontrolní komise ~~nebo výboru samosprávy~~
~~**nájemné**~~	~~nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., č. 90/2012 Sb. a stanov družstva~~

4. Způsob rozdělení a zaúčtování odměn

- ~~Odměny budou poskytovány členům představenstva a členům kontrolní komise, předsedům a členům výboru samospráv (pokud dále není stanoveno jinak) a pracovníkům pověřeným řízením samosprávy.~~
- ~~Shromáždění vlastníků jednotlivých domů si určí výši finančních prostředků na odměny funkcionářů samospráv členů nájemců domu vždy na příslušný rok.~~
- Celkovou výši finančních prostředků určených na odměny členů P-SBD a členů KK předloží P-SBD ke schválení SD ~~shromáždění delegátů SBD SCHZ~~ vždy na příslušný rok v návrhu plánu hospodaření střediska správy družstva a to v celkové výši dle příslušné skupiny účtu (položka 523 – odměna funkcionářů).
- Plánované náklady na funkcionářské odměny budou rozděleny mezi P-SBD a KK poměrem podle počtu členů v těchto orgánech.

Odměny se rozdělují, vyplácejí a zahrnou do nákladů družstva takto:

1) **<u>Odměny členů představenstva</u>**
   - ~~jsou součástí nákladů správy družstva~~
   - ~~odměna je vyplácena ve dvou částech následovně:~~
     - ~~první část odměny do výše 50% plánovaných nákladů pro odměny P-SBD bude vyplacena ve mzdách za měsíc červen daného roku~~
     - ~~druhá část odměny, která činí rozdíl již vyplacené první části do výše celkových plánovaných nákladů pro odměny P-SBD bude vyplacena ve mzdách za měsíc prosinec daného roku~~
   - o poskytnutí a rozdělení odměn rozhoduje P-SBD, které stanovuje i hodnotící kritéria ~~na návrh předsedy P-SBD~~
   - odměna je zúčtovávána měsíčně, zúčtování ve mzdách za měsíc leden až listopad do výše určené na jednání P-SBD v lednu daného roku, v zúčtování ve mzdách v měsíci prosinci je pak následně provedeno vyúčtování do celkové výše roční odměny s tím, že v tomto měsíci je provedeno i hodnocení členů za celý rok, při ukončení členství v P-SBD je vyúčtování poměrné části roční odměny provedeno v posledním měsíci členství v P-SBD daného funkcionáře a v tomto měsíci je také tato odměna zúčtována ve mzdách; za ukončení členství

se pro účely této směrnice nepovažuje situace, kdy člen P-SBD dále pokračuje ve výkonu funkce na základě nové volby (je tedy členem P-SBD v průběhu celého roku)

- pravidelný termín výplaty zúčtované odměny je stanoven na 8. den v následujícím kalendářním měsíci; připadne-li tento den na den pracovního klidu, vyplatí se odměna v nejbližší předcházející pracovní den
- odměna se vyplácí v korunách českých, a to bezhotovostně na účet určený členem P-SBD
- hodnotící kritéria si stanovují členové P-SBD
- hodnotící kritéria:
  - řadové členy hodnotí předseda a místopředseda
  - místopředsedu hodnotí předseda
  - předsedu hodnotí celé představenstvo

2) **Odměny členů kontrolní komise**

- jsou součástí nákladů správy družstva
- odměna je vyplácena ve dvou částech následovně:
  - první část odměny do výše 50% plánovaných nákladů pro odměny KK bude vyplacena ve mzdách za měsíc červen daného roku
  - druhá část odměny, která činí rozdíl již vyplacené první části do výše celkových plánovaných nákladů pro odměny KK bude vyplacena ve mzdách za měsíc prosinec daného roku
- o poskytnutí a rozdělení odměn rozhoduje KK, která stanovuje i hodnotící kritéria na návrh předsedy KK
- odměna je zúčtovávána měsíčně, zúčtování ve mzdách za měsíc leden až listopad do výše určené na jednání KK v lednu daného roku, v zúčtování ve mzdách v měsíci prosinci je pak následně provedeno vyúčtování do celkové výše roční odměny s tím, že v tomto měsíci je provedeno i hodnocení členů za celý rok, při ukončení členství v KK je vyúčtování poměrné části roční odměny provedeno v posledním měsíci členství v KK daného funkcionáře a v tomto měsíci je také tato odměna zúčtována ve mzdách; za ukončení členství se pro účely této směrnice nepovažuje situace, kdy člen KK dále pokračuje ve výkonu funkce na základě nové volby (je tedy členem KK v průběhu celého roku)
- pravidelný termín výplaty zúčtované odměny je stanoven na 8. den v následujícím kalendářním měsíci; připadne-li tento den na den pracovního klidu, vyplatí se odměna v nejbližší předcházející pracovní den
- odměna se vyplácí v korunách českých, a to bezhotovostně na účet určený členem KK
- hodnotící kritéria si stanovují členové KK

3. **Odměny funkcionářů samospráv členů nájemců a pracovníka pověřeného řízením samosprávy společná ustanovení**

- jsou nákladem příslušného domu, jsou zúčtovávány v ročním vyúčtování zálohových plateb s tvořenou krátkodobou zálohou na tyto účely
- jsou zúčtovávány pouze do doby než výbor zanikne (viz čl. 83 Stanov SBD SCHZ) nebo do doby než vznikne SVJ s PS (viz čl. 77 odst.6 Stanov SBD SCHZ)
- náklady jsou kryty položkou v nájemném, které je předepsáno pro každou bytovou jednotku ve stejné výši dle níže uvedeného členění:
  - byty nájemní, které jsou ve vlastnictví družstva
  - byty ve vlastnictví (převod dle zvláštního zákona) v SVJ bez PS, které družstvo spravuje na základě individuálních smluv o správě společných částí domu (v těchto SVJ bez PS se výbor samosprávy členů nájemců podílí na zajišťování správy společných prostor celého domu)

I. Odměny funkcionářů samosprávy členů-nájemců

- odměna pro předsedu a členy výboru samosprávy
- určují se z celkové částky schválené členskou schůzí samosprávy nájemců a shromážděním společenství vlastníků v následujícím poměru:
  - maximálně 22% pro členy výboru
  - 78% pro předsedu výboru

  Členská schůze samosprávy nájemců a shromáždění společenství vlastníků jednotek může určit jiné procento poměru rozdělení, přičemž předsedovi výboru musí náležet nejméně 50% a nejvýše 78% celkové částky. Toto jiné rozdělení bude předmětem výpočtu funkcionářských odměn od následujícího kalendářního roku po roce schválení jiného způsobu rozdělení a bude platné do odvolání členskou schůzí samosprávy nájemců a shromážděním společenství vlastníků jednotek.

  V zápisech musí být uvedena konkrétní procenta pro předsedu a členy výboru samosprávy členů – nájemců odděleně v celkovém součtu 100%. Pokud tyto náležitosti nebudou v zápisech uvedeny, nebude brán na toto rozdělení zřetel a odměny budou rozděleny podle daného poměru 78% pro předsedu výboru a maximálně 22% pro ostatní členy výboru.
- odměna pro předsedu výboru:
  - je vyplácena ve dvou částech následovně:
    - první část odměny do výše 50% bude vyplacena ve mzdách za měsíc červen daného roku
    - druhá část odměny bude vyplacena ve mzdách za měsíc prosinec daného roku
  - 2. část odměny je přepočítána podle následujících kritérií:
    - výše odměny předsedy samosprávy se vypočítává za kalendářní rok, za každý měsíc výkonu funkce mu náleží 1/12 odměny
    - pokud předseda samosprávy byl zvolen do 15. dne v měsíci včetně, započítává se mu celý měsíc
    - pokud k výše uvedené skutečnosti došlo po 15. dni v daném měsíci, obdrží odměnu za celý měsíc předešlý předseda a to v nejbližším výplatním termínu pro funkcionářské odměny
  - odměna předsedů se dále upravuje podle těchto hodnotících zásad:
    - nekonání členské schůze nebo nedodání zápisu do 30.září daného roku s tím, že na této schůzi musí být projednán a odsouhlasen plán oprav na následující rok
      - 15 %, hodnotí VŘ
    - neplnění požadavků správy družstva
      - až 5 %, hodnotí předseda P-SBD na základě vyjádření vedoucích zaměstnanců
    - neudržovanost technického stavu objektu
      - až 15 %, hodnotí vedoucí technik
    - neúčast na poradě předsedů samospráv dle prezenční listiny
      - 10 %, hodnotí VŘ
    - nezajištění schůze společenství vlastníků jednotek nebo nedodání zápisu do 15. října daného roku, a to i v případě, kdy je důvodem neudělení plné moci k organizaci a zastupování družstva ve společenství vlastníků představenstvem s tím, že na této schůzi musí být projednán a odsouhlasen plán oprav na následující rok
      - 15 %, hodnotí UřaP

      s tím, že částka odpovídající uspořeným 15% bude vynaložena na úhradu mzdových nákladů spojených s organizací a uskutečněním náhradních shromáždění společenství vlastníků jednotek správou družstva, případně pokud P-SBD pověří zastupováním ve společenství vlastníků jednotek jiného zmocněnce samosprávy dle čl. 86 Stanov SBD SCHZ. Zvýšené náklady s tím spojené jdou k tíži příslušné samosprávy (jedná se zejména o případné zdravotní a sociální pojištění organizace).
    - o výjimce z těchto hodnotících zásad může rozhodnout předseda P-SBD na základě

písemné odůvodněné žádosti dotčeného

- o poskytnutí obou částí odměn rozhoduje a jejich výši schvaluje P-SBD

- odměna pro členy výboru:
  - je vyplácena jednorázově ve mzdách za měsíc prosinec běžného roku
  - odměna je přepočítána podle následujících kritérií:
    - výše odměn členů výboru se vypočítává za kalendářní rok, za každý měsíc výkonu funkce mu náleží 1/12 odměny
    - pokud byl člen výboru zvolen do 15. dne v měsíci včetně, započítává se mu celý měsíc
    - pokud k výše uvedené skutečnosti došlo po 15. dni v daném měsíci, obdrží odměnu za celý měsíc předešlý člen výboru a to v nejbližším výplatním termínu pro funkcionářské odměny
  - odměny členům výboru navrhuje předseda samosprávy při dodržení výše uvedených kritérií, schvaluje členská schůze samosprávy nájemců a shromáždění společenství vlastníků

II. Odměny pracovníka pověřeného řízením samosprávy

- v případě, že není zvolen výbor samosprávy nebo není zvolen předseda samosprávy, zajišťuje plnění jeho úkolů P-SBD prostřednictvím pověřeného pracovníka v souladu s čl. 84 Stanov SBD SCHZ
- P-SBD může pověřit pracovníka řízením i více samospráv
- v případě pracovníka pověřeného řízením samosprávy, kterého vykonávají zaměstnanci družstva, tuto činnost mají ve své pracovní náplni, odměna je účtována do výnosů správy družstva
- odměna je stanovena P-SBD ve výši základní částky na bytovou jednotku za měsíc
- v obytném domě do 32 bytů je odměna navýšena o paušální příplatek stanovený P-SBD
- v odměně jsou zahrnuty osobní náklady pověřeného pracovníka, režijní náklady s řízením samosprávy související a v případě pověřeného pracovníka zaměstnance budou připočítány náklady na zákonné sociální a zdravotní pojištění
- kritéria:
  - pokud byl pracovník pověřený řízením samosprávy pověřen P-SBD do 15. dne v měsíci včetně, započítává se mu celý měsíc
  - pokud k výše uvedené skutečnosti došlo po 15. dni v daném měsíci, bude odměna zúčtována až od 1. dne následujícího měsíce

3) **Odměny volených funkcionářů samosprávy nájemců č. 2003 ~~č. 2001 až 2005~~, samosprávy nebydlících č. 4000 a samospráv členů-vlastníků č. 3001, 3003, 3004 ~~až~~ 3005 a odměny pracovníka pověřeného řízením těchto samospráv**

- odměna je nákladem správy družstva a je hrazena z poplatku na činnost samospráv vlastníků a nebydlících, v případě samosprávy nájemců č. ~~2001 až 2005~~ 2003 je tato odměna hrazena z předepsané položky „správa družstva“ v předpisu nájmu
- v případě samospráv členů vlastníků, samosprávy nebydlících a samosprávy nájemců se odměna stanovuje ve výši 10,- Kč za 1 člena samosprávy a rok, kdy tato částka se dále násobí počtem členů příslušné samosprávy k 1.1. příslušného roku
- v případě samospráv členů vlastníků a samosprávy nebydlících se odměna stanovuje ve výši 20% základního poplatku bez DPH předepisovaného členům samospráv vlastníků a nebydlících dle organizační směrnice č. OS-07, tato se dále násobí počtem členů k 1.1. příslušného roku
- v případě samospráv nájemců č. 2001 až 2005 se při stanovení odměny postupuje stejným způsobem jako u stanovení odměny samospráv členů vlastníků a samosprávy nebydlících a to

~~i přesto, že těmto členům není poplatek podle organizační směrnice č. OS-07 předepisován (členové nájemci mají předepsanou položku v předpisu nájmu „správa družstva“)~~

- odměna je vyplácena 1x ročně ve mzdách za měsíc prosinec daného roku předsedovi výboru příslušné samosprávy ~~vždy příslušnému volenému funkcionáři~~, ostatním členům výboru odměna nenáleží
- v případě změny voleného funkcionáře nebo změny voleného funkcionáře na pracovníka pověřeného řízením samosprávy či opačně je celková odměna prodělena 12 měsíci a poměrově podle kritérií stanovena na každého účastníka
- v případě pracovníka pověřeného řízením samosprávy, kterého vykonávají zaměstnanci družstva, tuto činnost mají ve své pracovní náplni, odměna není vyčíslena z důvodu účtování celkového poplatku do výnosů správy družstva
- o poskytnutí odměn voleným funkcionářům rozhoduje a jejich výši schvaluje P-SBD
- kritéria:
  - pokud byl volený funkcionář zvolen, či pracovník pověřený řízením samosprávy pověřen P- SBD, do 15. dne v měsíci včetně, započítává se mu celý měsíc
  - pokud k výše uvedené skutečnosti došlo po 15. dni v daném měsíci, bude odměna novému funkcionáři či pověřenému pracovníkovi zúčtována až od 1. dne následujícího měsíce

4) **Odměna za zastupování dle čl. 86 Stanov SBD SCHZ**

- odměna je mzdovým nákladem správy družstva
- náleží za zastupování družstva jako vlastníka bytových jednotek v domě, kde vzniklo SVJ ~~s PS~~, ve výši stanovené P-SBD
- návrh plánu těchto finančních prostředků určených na odměny za zastupování dle čl. 86 Stanov SBD SCHZ předloží P-SBD ke schválení SD ~~shromáždění delegátů SBD SCHZ~~ vždy na příslušný rok v návrhu plánu hospodaření střediska správy družstva a to v celkové výši dle příslušné skupiny účtu (v případě zastupování funkcionářem družstva se jedná o položku 523 – odměna funkcionářů – zástup na SSVJ, v případě zastupování zaměstnancem družstva je výše finančních prostředků zahrnuta v položce 521 – mzdové náklady).
- výplata je ~~provedena~~ zúčtována ve mzdách a to následovně: ~~nejbližším výplatním termínu po schválení P-SBD~~
  - v případě zastupování na shromáždění SVJ zaměstnancem je výplata zúčtována v měsíci, kdy se shromáždění uskutečnilo
  - v případě zastupování na shromáždění SVJ funkcionářem (členem P-SBD nebo KK) je výplata zúčtována vždy v měsíci prosinec daného roku v celkové výši dle počtu uskutečněných zastupování daným funkcionářem, v případě ukončení členství v orgánu družstva je tato odměna zúčtována ve mzdách posledního měsíce členství daného funkcionáře; za ukončení členství se pro účely této směrnice nepovažuje situace, kdy člen P-SBD nebo KK dále pokračuje ve výkonu funkce na základě nové volby (je tedy členem P-SBD nebo KK v průběhu celého roku)
- pravidelný termín výplaty zúčtované odměny je stanoven na 8. den v následujícím kalendářním měsíci; připadne-li tento den na den pracovního klidu, vyplatí se odměna v nejbližší předcházející pracovní den
- odměna se vyplácí v korunách českých, a to bezhotovostně na účet určený zaměstnancem, členem P-SBD nebo členem KK

5. Jiná plnění ve prospěch funkcionářů uvedených v článku 4 jakožto zaměstnanců

- vedle odměny uvedené v článku 4 „Způsob rozdělení a zaúčtování odměn“ má funkcionář jakožto zaměstnanec družstva v hlavním pracovním poměru nárok zejména na tato další plnění:
  - nárok na mzdu a další plnění vyplývající z organizační směrnice č. OS-11 „Vnitřní předpis“, kterou schvaluje P-SBD, a dále vyplývající z plánu hospodaření střediska správy družstva schvalovaného SD ~~shromážděním delegátů~~ vždy na příslušný rok. Mezi další plnění poskytované v rámci uzavřeného hlavního pracovního poměru patří zejména příspěvek na

stravování, nárok na dovolenou, příspěvek na penzijní připojištění, doplňkové penzijní spoření nebo dlouhodobý investiční produkt ~~nebo životní pojištění~~ a další plnění poskytovaná v souladu s organizační směrnicí č. OS-26 „Statut sociálního fondu" a výše uvedenou směrnicí č. OS-11.

- na zaměstnance družstva v hlavním pracovním poměru, kteří jsou současně funkcionáři, se při výkonu jejich činnosti týkající se jejich pracovního poměru hledí jako na zaměstnance se všemi nároky stanovenými dle zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce a dle ostatních pracovněprávních předpisů a příslušných organizačních směrnic družstva.

- ~~vedle odměny uvedené v článku 4 „Způsob rozdělení a zaúčtování odměn" má funkcionář vykonávající činnosti jako zaměstnanec družstva na základě uzavřené dohody konané mimo pracovní poměr nárok na odměnu za tuto činnost ve výši stanovené a schválené členskou schůzí samosprávy a shromážděním společenství vlastníků jednotek; na tyto funkcionáře jakožto zaměstnance družstva vykonávající činnosti na základě uzavřené dohody konané mimo pracovní poměr se při výkonu jejich činnosti hledí jako na zaměstnance se všemi nároky stanovenými dle zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce a dle ostatních pracovněprávních předpisů a příslušných organizačních směrnic družstva.~~

6. Předpisy související

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,
- ~~zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů,~~
- stanovy SBD SCHZ a vnitřní směrnice družstva (zejména č. OS-11 „Vnitřní předpis" a č. OS-26 „Statut sociálního fondu")

7. Přechodná ustanovení

- za období leden až květen 2026 budou funkcionářské odměny vyplaceny podle původního znění této směrnice (vydání č. 6) s tím, že odměny v poměrné výši za toto období, to je od 1.1.2026 do 31.5.2026, budou vyúčtovány a zúčtovány ve mzdách za měsíc květen 2026
- podle schváleného vydání č. 7 této směrnice se začne postupovat od 1.6.2026 s tím, že v červnu 2026 si P-SBD a KK musí určit na svém jednání v červnu 2026 výši měsíční odměny

Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32

9

Návrh 10. vydání organizační směrnice č. OS-04 „O stanovení výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a vyúčtování za tato plnění, o používání a provozu měřidel tepla, studené a teplé vody“

pro jednání shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva SCHZ
konané dne 21.5.2026

Předkládá: představenstvo Stavebního bytového družstva SCHZ

Z důvodu vzniku společenství vlastníků jednotek z posledního družstevního objektu v září 2025 byla provedena aktualizace směrnice č. OS-04 „O stanovení výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a vyúčtování za tato plnění, o používání a provozu měřidel tepla, studené a teplé vody“.

Proto představenstvo družstva předkládá shromáždění delegátů návrh 10. vydání organizační směrnice č. OS-02 „O stanovení výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a vyúčtování za tato plnění, o používání a provozu měřidel tepla, studené a teplé vody“.

Návrh 10. vydání uvedené směrnice je aktualizován na současný stav družstva, kdy družstvo má v nájmu již jen nájemce v domech, kde vzniklo společenství vlastníků jednotek. Proto musela být směrnice upravena pouze na tyto nájemce, kterým družstvo formou přílohy k nájemní smlouvě předepisuje nájemné a následně vyúčtovává zálohy na služby.

Příloha: Návrh 10. vydání organizační směrnice č. OS-04

Představenstvo družstva projednalo a odsouhlasilo návrh 10. vydání organizační směrnice č. OS-04 na svém jednání dne 13.1.2026.

	Stavební bytové družstvo SCHZ		
	předpis č.:	**OS – 04**	
	vydání č.: 9 10	účinnost od: 22.5.2026	počet str.: **12**

typ ON:

organizační směrnice

název ON:

O STANOVENÍ VÝŠE NÁJEMNÉHO A ÚHRADY ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU A VYÚČTOVÁNÍ ZA TATO PLNĚNÍ, O POUŽÍVÁNÍ A PROVOZU MĚŘIDEL TEPLA, STUDENÉ A TEPLÉ VODY A ROZÚČTOVÁNÍ SPOTŘEB

vypracoval: D. Djakovová, Ing. M. Lorenc	schváleno: SD 21.5.2026
zodpovědný VÚ: D. Djakovová, vedoucí účetní	podpis předsedy P-SBD:
datum zpracování: 2.1.2026	
počet příloh: 4	

Předcházející vydání			
vydání číslo	datum zpracování	účinnost od:	účinnost do:
9	1. 4. 2015	29. 5. 2015	xx.5.2026

K datu platnosti ruší předpis:
9. vydání organizační směrnice č. OS-04

Stavební bytové družstvo SCHZ, Teplická 2, Litoměřice, Předměstí, PSČ 412 01, IČ 000 42 803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí n.L. dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
spojení - tel.: 416 574 830-1, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz

OBSAH

1. 1. Účel
2. 2. Použité pojmy a zkratky
3. 3. Určení nájemného nájemců družstevních bytů
4. ~~Příspěvek vlastníka jednotky na náklady spojené se správou domu~~
5. ~~Přehled o finančním hospodaření domu~~
6. 4. Používání a provoz měřidel tepla, studené a teplé vody
7. 5. Rozúčtování nákladů ~~spotřeb~~ dle zákona č. 67/2013 Sb. a vyhlášky č. 269/2015 Sb. ~~vyhlášky č. 366/2010 Sb. a vyhlášky č. 372/2001 Sb.~~
8. 6. Stanovení záloh na služby ~~a jejich vyúčtování~~
9. 7. Splatnost nájmu ~~a předpisu~~
10. 8. Změny výše nájmu ~~a předpis~~ a výše zálohových plateb na služby
11. 9. Vyúčtování záloh na služby a dalších ekonomicky oprávněných nákladů
12. 10. Harmonogram vyúčtování ~~záloh na služby~~ zálohových plateb
13. 11. Způsob podávání námitek k vyúčtování ~~záloh na služby~~ zálohových plateb
14. 12. Výsledky vyúčtování ~~záloh na služby~~ zálohových plateb
15. 13. Předpisy související

Přílohy: č.1 – ~~vzor struktury předpisu úhrad za správu společných částí domu pro vlastníka – jednotky ve společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity~~

č.2 – ~~vzor struktury předpisu úhrady za užívání bytu (Příloha k nájemní smlouvě) pro nájemce – ve společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity~~

~~č.3~~ – vzor struktury předpisu úhrad za užívání bytu (Příloha k nájemní smlouvě) pro nájemce ~~– ve společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou~~

~~č.4~~ – vzor vyúčtování zálohových plateb za služby za zúčtovací období

1. Účel

Směrnice upravuje:

a) nájemné v bytech v nájmu fyzických osob – členů družstva (dále jen „nájemce") v domech postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě ~~(dále jen „DBV")~~

b) určení plateb pro společenství vlastníků (příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na plnění poskytnutá s užíváním jednotky)

c) vyúčtování záloh na plnění poskytnutá s užíváním jednotky

d) používání a provoz měřidel tepla, studené a teplé vody

~~b) určení příspěvků na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku u bytů nabytých do vlastnictví původními členy – nájemci dle zvláštního zákona~~

~~c) úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů uvedených v písm. a) a b) a jejich vyúčtování, dle zákona č. 67/2013 Sb. a vyhlášky č. 372/2001 Sb. (dále jen „služby")~~

~~d) používání a provoz měřidel tepla, studené a teplé vody a rozúčtování spotřeb naměřených těmito měřidly dle platných právních předpisů (k datu 8. vydání směrnice se jedná o vyhlášky č. 366/2010 Sb. a č. 372/2001 Sb.)~~

Směrnice neupravuje stanovení nájemného u nájemců bytů, kteří nejsou členy družstva a byt nebyl pořízen s finanční pomocí na družstevní výstavbu a dále u nebytových prostor. V těchto případech bude uplatněno smluvní nájemné.

2. Použité zkratky a pojmy

družstvo	Stavební bytové družstvo SCHZ
P-SBD	představenstvo Stavebního bytového družstva SCHZ
DBV	družstevní bytová výstavba s úvěrovou pomocí
SČMBD	Svaz českých a moravských bytových družstev
SV	studená voda
TV	teplá voda
~~ÚT~~	~~ústřední topení (otop)~~
RTN	rozdělovač topných nákladů
~~STA~~	~~společná televizní anténa~~
~~DZO~~	~~dlouhodobá záloha na opravy~~
~~ADM~~	~~náklady vlastní správní činnosti dle § 1180 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.~~
~~SBH~~	~~středisko bytového hospodářství~~
SVJ	společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba~~, které nevzniklo (nebylo založeno) jako právnická osoba~~

anuita	splátky dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu a úroků z něho
dům	dům postavený v DBV, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky podle prohlášení vlastníka
byt	místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení; co je dále stanoveno o bytu, platí také pro nebytový prostor
jednotka	zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné; jednotka je věc nemovitá
~~samospráva~~	~~samospráva členů nájemců, která je organizační a ekonomickou jednotkou družstva a okruh její působnosti je SBH~~
společné části domu	části domu určené pro společné užívání, které definuje § 1160 zákona č. 89/2012 Sb., zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, lodžie, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, hromosvody, společné antény a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny).
zúčtovací období	období, za které družstvo ~~(správce)~~ provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody, studené vody a jiných služeb. Zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční, jeho počátek je 1.1. a konec 31.12. příslušného roku.

schvalovací období – období, na které družstvo (správce) provede předpis záloh na předpokládané náklady na tepelnou energii na vytápění, na poskytování teplé vody, studené vody a jiných služeb. Schvalovací období je nejvýše dvanáctiměsíční, jeho počátek je 1.1. a konec 31.12. příslušného roku.

užitková plocha podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžií (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt, do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Podle této plochy byly počítány náklady rozdělované na jednotlivý byt v poměru k celkovým nákladům vynaloženým na výstavbu domu.

užitková plocha upravená
podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt, do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Balkóny a lodžie (i zasklené) se započítávají dle výnosu č. 78/1991 Sb. dle typu lodžie procenty její plochy.

započitatelná podlahová plocha
podlahová plocha určená vyhláškou č. 269/2015 Sb. 372/2001 Sb.

spoluvlastnický podíl podíl vlastnictví na společných částech domu, jeho výše se řídí poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě dle § 1161 zákona č. 89/2012 Sb.

společenství vlastníků s právní subjektivitou
právnická osoba vzniklá podle zvláštního zákona nebo podle č. 89/2012 Sb.

nájemce fyzická osoba – člen družstva, nájemce družstevního bytu

uživatel bytu nájemce nebo vlastník bytu

spotřebitel osoba dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.

nájemné nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., č. 90/2012 Sb. a stanov družstva

předpis příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku pro vlastníky jednotky ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. a uzavřené smlouvy o zajišťování správy společných částí domu

zálohy na služby plnění spojená s užíváním bytu dle zákona č. 89/2012 Sb. a zákona č. 67/2013 Sb.

3. Určení nájemného nájemců družstevních bytů

Roční nájemné z bytů zahrnuje účelně vynaložené ekonomicky oprávněné náklady, které jsou níže vyjmenovány. a výdaje domu, ve kterém se byty nacházejí.

O výši nájemného rozhoduje P-SBD dle čl. 40, odst. 2 a čl. 68, odst. 9, písm. e) stanov družstva. V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb. Jednotlivé položky nájemného Nájemné se zaokrouhlují na celé Kč nahoru.

Ekonomicky oprávněnými náklady, účelně vynaloženými v běžném roce, jsou:

a) anuita
b) náklady na revize, opravy a údržbu domu, které nejsou součástí cen služeb a výdaje na technické zhodnocení domu
c) náklady na pojištění domu
d) b) náklady na správu družstva
e) náklady na správu domu
f) náklady vlastní správní činnosti SBH
g) c) daň z nemovitých věcí za jednotky (byty a příslušnou spoluvlastnickou část domu a pozemku)
h) d) případné další náklady
i) náklady předepisované společenstvím vlastníků s právní subjektivitou

Další položkou uvedenou v příloze k nájemní smlouvě je položka platby společenství vlastníků, která obsahuje příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby předepisované SVJ družstvu jako vlastníku jednotky.

Rozpočítávání jednotlivých položek složek nájemného na jednotlivé byty:

ad a) **Anuita** se rozpočítá podle výše nesplaceného úvěru připadajícího na jednotlivý byt.

ad b) Náklady na revize, opravy a údržbu domu, které nejsou součástí cen služeb a výdaje na

technické zhodnocení domu (DZO)
plán oprav a údržby domu a jeho příslušenství a technického zhodnocení domu projednává členská schůze samosprávy nájemců dle čl. 78 stanov družstva na základě doporučení výboru samosprávy a odborných zaměstnanců družstva. Jejich výši stanovuje představenstvo družstva a na jednotlivé byty se rozpočítávají podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě.

ad c) Náklady na pojištění domu
jedná se o náklady na pojištění společných částí domu a jsou dány uzavřenou pojistnou smlouvou; jednotlivým uživatelům bytů se rozpočítávají podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě.

ad d) **ad b) Náklady na správu družstva**
Výši poplatku na správu družstva určuje P-SBD.
Poplatek na správu zahrnuje veškeré předpokládané náklady připadající na středisko správy nebo se střediskem správy související (zejména náklady na provoz a údržbu objektu správy družstva, provoz a údržbu motorového vozidela, spotřebu elektrické energie, spotřebu materiálu, vodné-stočné, odměny členů orgánů družstva, osobní náklady zaměstnanců družstva, telefonní poplatky, odpisy, poštovné, bankovní poplatky, soudní poplatky, provoz a opravy výpočetní a kancelářské techniky, kancelářské potřeby, právnické a odborné služby, členský příspěvek SČMBD apod.).
Náklady na správu družstva se rozpočítávají stejným dílem na byt a měsíc ve stejné výši bez ohledu na velikost bytu.

ad e) Náklady na správu domu
tvoří odměna předsedy samosprávy a členů výboru samosprávy, nebo funkcionáře pověřeného řízením samosprávy resp. pověřeného pracovníka, není-li zvolen výbor samosprávy. Náklady na správu domu se rozpočítávají podílem na byt a měsíc ve stejné výši bez ohledu na velikost bytu.

ad f) Náklady vlastní správní činnosti SBH (ADM)
tvoří zejména telefonní poplatky pro členy výboru samospráv, kancelářské potřeby, cestovné, poštovné, mzdové náklady z titulu uzavřených dohod konaných mimo pracovní poměr na činnost správce či domovníka a to včetně zákonných odvodů a případné další podobné náklady, o kterých tak rozhodne družstvo;
na tyto náklady není tvořena krátkodobá záloha v předpisech, skutečné náklady budou předmětem vyúčtování zálohových plateb za dané období, kdy se tyto náklady vyúčtují ve stejné výši na jednotku každého SBH.

ad g) **ad c) Daň z nemovitých věcí za jednotky (byty a příslušnou spoluvlastnickou část domu a pozemku)** se předepisuje ve vypočtené výši dle zákona o dani z nemovitých věcí a rozpočítává se podle poměru užitkové plochy upravené bytu k celkové užitkové ploše upravené všech bytů v domě.

ad h) **ad d) Případné další náklady** jako např. náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu, eventuální ztráta z hospodaření družstva se předepisuje podle charakteru daného nákladu.

ad i) **Zálohy a náklady předepisované společenstvím vlastníků s právní subjektivitou**
U bytů ve vlastnictví družstva v SVJ ve společenství vlastníků s právní subjektivitou jsou SVJ společenstvím předepsány zálohy na služby a dále příspěvky na některé výše uvedené náklady a výdaje SVJ družstvu jako vlastníkovi jednotky, tyto se následně předepisují dále nájemci družstevního bytu a to ve stejné výši jako činí předpis pro družstvo. Součástí tohoto předpisu pro nájemce jsou dále položky uvedeny pod písmeny a) až d), g) a h).
Kopie předpisu příspěvků a záloh od SVJ společenství tvoří přílohu k nájemní smlouvě, ve které je uvedena pouze sumarizační položka s odkazem na přílohu (označeno jako platby společenství vlastníků).

Jednotlivé položky nájemného jsou stanoveny jako zálohové vyjma položky správa družstva (bod b) tohoto článku „Náklady na správu družstva“) a vyjma příspěvků na správu domu a pozemku evidovaných jako dlouhodobé zálohy, které jsou předepisovány SVJ. Ostatní položky (anuita, daň z nemovitých věcí za jednotky, případné další náklady a zálohy na služby se každoročně s nájemci vyúčtují v rámci vyúčtování zálohových plateb.
Nájemné se stanoví jako záloha; to neplatí pro poplatek za správu (bod d). Dále se záloha nestanoví pro položku náklady vlastní správní činnosti SBH (bod f). Záloha na nájemné a skutečné náklady vlastní správní činnosti SBH se kromě DZO (bod b) každoročně s nájemci vyúčtuje a to současně s vyúčtováním služeb (viz bod 11 této směrnice).

4. Příspěvek vlastníka jednotky na náklady spojené se správou domu

Při převodu bytu do vlastnictví původnímu členu – nájemci dle zvláštního zákona je uzavřena mezi správcem (družstvem) a každým vlastníkem Smlouva o zajišťování správy společných částí domu (dále jen smlouva), ve které je stanovena mimo jiné povinnost vlastníka poukazovat měsíčně částku na náklady spojené se správou domu, zálohy na služby a finanční odměnu za zajišťování správy (čl. III předmětné smlouvy). Při zabezpečování správy domu se správce (družstvo) řídí pravidly pro hospodaření domu uvedenými v části F Prohlášení vlastníka. Správce (družstvo) předloží shromáždění SVJ souhrn účelně vynaložených ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů spojených se správou domu. V tomto souhrnu nejsou zahrnuty ceny služeb. Shromáždění SVJ návrh projedná a schválí jej nebo schválí jiný předložený návrh usnesením shromáždění a určí si výši úhrnu záloh. Družstvo (správce) sdělí na základě tohoto usnesení jednotlivým vlastníkům výši částky a její splatnost. Zálohy se zaokrouhlují na celé Kč nahoru.

Ekonomicky oprávněnými náklady, účelně vynaloženými v běžném roce, jsou:

a) náklady na revize, opravy a údržbu domu, které nejsou součástí cen služeb a výdaje na technické zhodnocení domu
b) náklady na pojištění domu
c) náklady na správu družstva
d) náklady na správu domu
e) náklady vlastní správní činnosti SBH

Rozpočítávání složek na jednotlivé byty:

ad a) Náklady na revize, opravy a údržbu domu které nejsou součástí cen služeb a výdaje na technické zhodnocení domu (DZO)

V případě SVJ plán oprav a údržby domu a jeho příslušenství a technického zhodnocení domu stanovuje shromáždění vlastníků. Výši příspěvků pro jednotlivé uživatele stanovuje správce (družstvo) a na jednotlivé byty se rozpočítávají podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě.

ad b) Náklady na pojištění domu

jsou dány uzavřenou pojistnou smlouvou. V případě SVJ se rozpočítávají podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě.

ad c) Náklady na správu družstva

Výši poplatku na správu družstva určuje P SBD ve smyslu smlouvy o zajišťování správy společných částí domu uzavřené s jednotlivými vlastníky.

Poplatek na správu zahrnuje veškeré předpokládané náklady připadající na středisko správy nebo se střediskem správy související (zejména náklady na provoz a údržbu objektu správy družstva, provoz a údržbu motorových vozidel, spotřebu elektrické energie, spotřebu materiálu, vodné stočné, odměny členů orgánů družstva, osobní náklady zaměstnanců družstva, telefonní poplatky, odpisy, poštovné, bankovní poplatky, soudní poplatky, provoz a opravy výpočetní a kancelářské techniky, kancelářské potřeby, právnické a odborné služby, členský příspěvek SČMBD apod.).

Náklady na správu družstva se rozpočítávají podílem na byt a měsíc ve stejné výši bez ohledu na velikost bytu. Poplatek u nečlenů podléhá platné sazbě DPH ve znění zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.

ad d) Náklady na správu domu

tvoří odměna předsedy samosprávy a členů výboru samosprávy, nebo funkcionáře pověřeného řízením samosprávy resp. pověřeného pracovníka, není li zvolen výbor samosprávy. Náklady na správu domu se rozpočítávají podílem na byt a měsíc ve stejné výši bez ohledu na velikost bytu.

ad e) Náklady vlastní správní činnosti SBH (ADM)

tvoří zejména telefonní poplatky pro členy výboru samospráv, kancelářské potřeby, cestovné, poštovné, mzdové náklady z titulu uzavřených dohod konaných mimo pracovní poměr na činnost správce či domovník a to včetně zákonných odvodů a případné další podobné náklady, o kterých tak rozhodne družstvo;

na tyto náklady není tvořena krátkodobá záloha v předpisech, skutečné náklady budou předmětem vyúčtování zálohových plateb za dané období, kdy se tyto náklady vyúčtují ve stejné výši na jednotku každého SBH.

Příspěvek se stanoví jako záloha; to neplatí pro poplatek za správu (bod c). Dále se záloha nestanoví pro

položku náklady vlastní správní činnosti SBH (bod e). Tento příspěvek a skutečné náklady vlastní správní činnosti SBH se kromě DZO (bod a) každoročně s vlastníky vyúčtuje a to současně s vyúčtováním služeb (viz bod 11 této směrnice).

5. Přehled o finančním hospodaření domu

V případě nájemců informuje družstvo samosprávu nájemců o výsledcích hospodaření domu čtvrtletně formou sestavy „Tvorba a čerpání DZO za období". Eventuální přebytek nebo schodek hospodaření v SBH (zisk nebo ztráta) se vypořádá dle čl. 88 odst. 4 stanov družstva.

V případě vlastníků jednotek předloží správce (družstvo) každému vlastníkovi do 31.3. následujícího roku po skončení zúčtovacího období, v souladu s uzavřenou Smlouvou o zajišťování správy společných částí domu, přehled o finančním hospodaření domu formou sestavy „Tvorba a čerpání DZO za období" doplněné o výši spoluvlastnického podílu konkrétního vlastníka. Nevyčerpaný zůstatek DZO se nevypořádává a převádí se do následujícího roku.

4. Používání a provoz měřidel tepla, studené a teplé vody

S ohledem na možnost měření a odečty poměrových měřidel je nájemce spotřebitel povinen:

a) po předchozí výzvě umožnit montáž měřidel, průběžnou kontrolu technického stavu měřidel, případné provedení odečtů v jeho bytě a správnost těchto odečtů potvrdit svým podpisem
b) neprovádět manipulace s měřidly a jejich plombami a jednat tak, aby nebylo způsobeno jejich poškození
c) pravidelně kontrolovat činnost měřidel a v případě závady a nebo znemožnění funkce měřidla toto ohlásit nejpozději první následující pracovní den od tohoto zjištění příslušnému zaměstnanci technického úseku k zajištění opravy či výměny
d) uhradit pozáruční opravy, výměny poměrových měřidel a náklady na rozúčtování spotřeb
e) při rozhodnutí schůze nájemců a shromáždění SVJ jednotek uhradit pravidelnou výměnu poměrových měřidel po ukončení platnosti úředního ověření
f) svým podpisem potvrdit odečtené hodnoty měřidel SV, TV a indikátorů RTN

Upozornění na špatnou funkci měřidel ze strany nájemce spotřebitele bude řešeno výměnou, pokud bude reklamace shledána jako oprávněná. K řešení reklamace bude nájemcem uživatelem složena záloha (jistina) ve výši 1.000,- Kč na účet rozúčtovatele služeb a to v aktuální výši, kterou sdělí rozúčtovatel. Tato záloha která bude po vyřízení reklamace vyúčtována nebo vrácena nájemci spotřebiteli. Náklady na neoprávněnou reklamaci hradí v plné výši nájemce spotřebitel.

Lhůta platnosti úředního ověření činí u podružných vodoměrů na SV i TV 5 let.

V případě zjištění manipulace, ovlivňování funkčnosti či záměrné poškození měřidel, spotřebitel uhradí veškeré náklady spojené s výměnou a ověřením funkčnosti měřidla nájemce, včetně navýšení nákladů uvedeného v zákoně č. 67/2013 Sb. následného zvýšení nákladů dle čl. 7 této směrnice.

Odečty poměrových měřidel SV, TV a indikátorů RTN se provádí 1 x ročně, pokud smlouva uzavřená mezi dodavatelem této služby a SVJ nestanoví jinak od 10.12. do 15.1., vždy ve dvou možných termínech.

Služby a ostatní vztahy spojené s odečty a rozúčtováním smluvními firmami jsou řešeny na základě uzavřených smluv s těmito firmami.

Při plánovaných a v předstihu ohlášených odstávkách, provozních poruchách, vyhlášených regulačních opatřeních, kdy není záruka dodávky kvalitní SV a TV, nájemce spotřebitel ve vlastním zájmu omezí nebo přeruší odběr.

5. Rozúčtování nákladů spotřeb dle vyhlášky č. 366/2010 Sb., zákona č. 67/2013 Sb. a vyhlášky č. 372/2001 269/2015 Sb.

Družstvo jako jeden z vlastníků SVJ se podílí na hlasování na shromážděních SVJ, kde jsou přijímána usnesení týkající se chodu domu. Mimo jiné si shromáždění SVJ schvaluje i náklady patřící do cen služeb a způsob rozúčtování nákladů těchto služeb a to na základě platných právních předpisů (např. zákon č. 67/2023 Sb., vyhláška č. 269/2015 Sb.) a stanov SVJ. Toto rozúčtování od SVJ je družstvem následně zapracováno do vyúčtování služeb nájemcům družstevních bytů a to dle schválených způsobů rozúčtování v SVJ.

Výchozími údaji pro rozúčtování spotřeb pro objekt jsou údaje fakturačních „patních" měřidel objektu tj. kalorimetr UT a vodoměr SV. Pro TV je to rozpis nákladů dle předávacích stanic, rozúčtovaný dodavatelem dle vyhlášky č. 366/2010 Sb.

Výchozími údaji pro rozúčtování spotřeb pro byty jsou údaje poměrových měřidel v bytě tj. poměrové

měřidlo SV, TV a RTN pro ÚT dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.

Teplo – bude rozúčtováno dle platných právních předpisů, k datu 9. vydání směrnice se jedná o vyhlášku č. 372/2001 Sb.:

a) Náklady za spotřebované teplo pro ÚT budou rozúčtovány v objektu pro jednotlivé spotřebitele dle započitatelné podlahové plochy, pokud nejsou instalovány indikátory tepla RTN.

b) V případě instalovaných indikátorů RTN budou náklady na teplo pro ÚT rozděleny na **základní složku** ve výši **40%** a **spotřební složku** ve výši **60%**. Základní složka se určí dle velikosti započitatelné podlahové plochy bytu spotřebitele a spotřební složka dle indikátorů tepla RTN s použitím korekcí dle polohy místností v domě.

c) Při neumožnění odečtů instalovaných indikátorů RTN či jejich ovlivňování nebo poškození včetně plomby, bude určena spotřební složka nákladů podle platného právního předpisu (k datu 9. vydání směrnice se jedná o vyhlášku č. 372/2001 Sb.).

Teplá voda – bude rozúčtována dle platných právních předpisů, k datu 9. vydání směrnice se jedná o vyhlášku č. 372/2001 Sb.:

a) Náklady na teplo pro přípravu TV se rozdělí na **základní složku** ve výši **30%** a **spotřební složku** ve výši **70%** nákladů.

b) Základní složka se rozdělí dle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu spotřebitelů v domě.

c) Náklady na dodávku SV pro TV se rozúčtují dle náměru poměrových vodoměrů instalovaných u spotřebitelů.

d) Při neumožnění odečtů vodoměrů či jejich ovlivňování nebo poškození včetně plomby bude určena spotřební složka nákladů podle platného právního předpisu (k datu 9. vydání směrnice se jedná o vyhlášku č. 372/2001 Sb.).

e) Rozdíl mezi spotřebou naměřenou dodavatelem TV a součtem spotřeb dle poměrových vodoměrů spotřebitelů bude finančně diferencován dle spotřební složky spotřebitelů.

Studená voda:

a) Náklady za spotřebovanou SV budou rozúčtovány v objektu dle údajů poměrových vodoměrů SV jednotlivých spotřebitelů.

b) Při neumožnění odečtů vodoměrů či jejich ovlivňování nebo poškození (i plomby) bude spotřební složka nákladů **trojnásobek průměrné hodnoty** spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy v domě (aplikace dle vyhl. č. 372/2001 Sb. – TV), pokud nebude v platném právním předpisu stanoveno jinak.

c) Rozdíl mezi naměřenou spotřebou „patního" vodoměru a součtem naměřených spotřeb hodnot poměrových vodoměrů v bytech spotřebitelů bude finančně diferencován dle spotřeb spotřebitelů.

6. Stanovení záloh na služby a jejich vyúčtování

Výše předpokládaných nákladů u dodávek energií je stanovena s přihlédnutím ke spotřebě jednotlivých objektů v minulých obdobích, dále k provedeným opravám a technickému zhodnocení vedoucího k úsporám energií jednotlivých objektů a předpokladu vývoje cen ve schvalovacím období u jednotlivých energií.
Výše předpokládaných nákladů u ostatních dodávek služeb je stanovena s přihlédnutím k předpokladu změny cen ve schvalovacím období u jednotlivých služeb.
Výše uvedené náklady vypočítává na schvalovací období vedoucí technik na základě rozhodnutí P SBD.
Službami se rozumí:

a) ústřední vytápění – dodávka tepla
- cenu služby tvoří náklady dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.

b) dodávka TV
- cenu služby tvoří náklady dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.

c) dodávka SV a odvod odpadních vod
- cenu služby tvoří ceny placené družstvem dodavateli
- do ceny služby se nezahrnují náklady na pořízení, kontroly, opravy a výměny vodoměrů, náklady na opravy rozvodů vody a odpadních vod včetně jejich výměny; tyto jsou součástí nákladů hrazených z DZO
- do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování SV a stočného; tyto jsou vyúčtovávány jako samostatná položka (viz bod j).

d) odběr energie ve společných prostorách
- do ceny služby se zahrnují náklady na spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, včetně

stálých plateb za elektroměry

e) provoz výtahu

- do ceny služby se zahrnují náklady na spotřebu elektrické energie na provoz výtahu, náklady na pravidelný servis výtahů, mazání výtahu včetně mazacích tuků a olejů, provádění drobných oprav po odborné prohlídce, seřizovací práce, vyprošťování osob z výtahu, údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu, čištění šachty a šachetní prohlubně, vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci, obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu, opravy svítidla v kabině včetně výměny žárovek, nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty, výměny rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří
- do ceny služby se nezahrnují náklady na revize a odborné zkoušky, střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodících lišt, kabiny) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu; tyto jsou součástí nákladů hrazených z DZO

f) úklid společných prostor v domě

- do ceny služby se zahrnují náklady na mzdu zaměstnance družstva, včetně zákonných odvodů v případě, kdy je úklid prováděn zaměstnancem družstva, nebo náklady fakturované dodavatelsky na základě uzavřené smlouvy
- do ceny služby se dále zahrnují náklady vynaložené na úklidové prostředky a pomůcky, které slouží pro výkon této služby

g) vybavení STA a její údržba

- do ceny služby se zahrnují náklady na spotřebu elektrické energie (je li samostatně měřena), na údržbu a opravy včetně výměn jednotlivých částí antény (např. rozbočovačů a zesilovačů) a náklady na poplatky poskytovateli služby, je li tato služba zajišťována třetí osobou
- do ceny služby se nezahrnují náklady na kontroly, výměnu antény a rozvodných kabelů; tyto jsou součástí nákladů hrazených z DZO

h) odvoz komunálního odpadu

- cenu služby tvoří náklady na pravidelný odvoz komunálního odpadu i odvoz věcí odložených ve společných prostorách domu a na pozemku, pokud se členská schůze a shromáždění SVJ neusnese na platbě za jednorázový odvoz věcí odložených ve společných prostorách domu a na pozemku z DZO

i) servis vodoměrů

- cenu služby tvoří ceny placené družstvem dodavatelům za takto poskytnutou službu

j) odečet poměrových měřičů tepla (RTN) a odečty vodoměrů včetně zpracování rozúčtování

- cenu služby tvoří ceny placené družstvem dodavatelům za takto poskytnutou službu
- na tuto službu není stanovována záloha, je součástí vyúčtování

k) užívání domovní prádelny, žehlírny či sušárny

- cenu služby tvoří ceny ve výši spotřebované SV, TV dle skutečných odečtů a elektřiny dle jednotky výkonu použitého zařízení
- na tuto službu není stanovována záloha, je součástí vyúčtování

Předpis a vyúčtování služeb

Záloha na služby se předepíše a vyúčtuje uživateli bytu následovně:

- v případě nájemců na základě čl. 40 stanov družstva
- v případě vlastníků jednotek na základě Smlouvy o zajišťování správy společných částí domu uzavřené mezi správcem (družstvem) a vlastníkem jednotky
- předpokládané roční náklady služeb projednává a schvaluje členská schůze (v případě nájemců) a shromáždění SVJ (v případě vlastníků) na návrh správce (družstva)
- pokud nedojde ke schválení navržených předpokládaných nákladů, postupuje se pro jejich stanovení podle zákona č. 67/2013 Sb.
- záloha na jednotlivé služby se zaokrouhluje na celé Kč nahoru

a) dodávka tepla (ÚT)

- předpis zálohy se stanoví dle následujícího vzorce **Zj = Np/Ns . Sj**

Zj ..... záloha bytové jednotky v Kč

Np ..... předpokládané náklady na schvalovací období objektu v Kč schválené členskou schůzí a shromážděním SVJ

Ns ..... poslední známé skutečné náklady objektu v Kč

Sj ..... poslední známá skutečná spotřeba bytové jednotky v Kč

- vyúčtování bude provedeno za zúčtovací období dle článku 7 této směrnice a dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.

b) dodávka TV
- předpis zálohy se stanoví obdobně jako u bodu a)
- vyúčtování bude provedeno za zúčtovací období dle článku 7 této směrnice a dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.

c) dodávka SV
- předpis zálohy se stanoví obdobně jako u bodu a)
- vyúčtování bude provedeno za zúčtovací období dle článku 7 této směrnice

d) odběr energie ve společných prostorách
- předpis zálohy se stanoví obdobně jako u bodu a)
- vyúčtování bude provedeno dle skutečných nákladů za zúčtovací období podle počtu osob v bytech s přihlédnutím ke změnám v počtu osob v průběhu zúčtovacího období

e) provoz výtahu
- předpis zálohy se provede pro byty od 2. nadzemního podlaží výše, stanoví se obdobně jako u bodu a)
- vyúčtování bude provedeno dle skutečných nákladů za zúčtovací období podle počtu osob v bytech od 2. nadzemního podlaží výše s přihlédnutím ke změnám v počtu osob v průběhu zúčtovacího období

f) úklid společných prostor
- předpis zálohy se provede stejným dílem na byt a měsíc dle schválených předpokládaných nákladů na schvalovací období členskou schůzí a shromážděním SVJ
- vyúčtování bude provedeno na základě skutečné výše nákladů za zúčtovací období stejným dílem na byt

g) vybavení STA a její údržba
- předpis zálohy se provede stejným dílem na byt a měsíc dle schválených předpokládaných nákladů na schvalovací období členskou schůzí a shromážděním SVJ
- vyúčtování bude provedeno na základě skutečné výše nákladů za zúčtovací období stejným dílem na byt

h) odvoz domovního odpadu
- předpis zálohy se provede dle zákona č. 185/2001 Sb. a dle vyhlášky příslušného Městského úřadu o poplatku za komunální odpad podle počtu osob v bytu na měsíc, pokud nedojde k jiné dohodě s Městským úřadem a dle schválených předpokládaných nákladů na schvalovací období členskou schůzí a shromážděním SVJ
- vyúčtování bude provedeno dle skutečných nákladů za zúčtovací období podle počtu osob s přihlédnutím ke změnám v počtu osob v průběhu zúčtovacího období

i) servis vodoměrů
- předpis zálohy na tuto službu je proveden stejným dílem na byt dle schválených předpokládaných nákladů na schvalovací období členskou schůzí a shromážděním SVJ
- vyúčtování bude provedeno dle skutečných nákladů na byt

j) odečet poměrových měřičů tepla a odečty vodoměrů včetně zpracování rozúčtování
- předpis zálohy není stanoven
- vyúčtování bude provedeno dle skutečných nákladů na byt

k) užívání domovní prádelny, žehlírny či sušárny
- předpis zálohy není stanoven
- vyúčtování bude provedeno na základě podkladů dodaných předsedou výboru samosprávy nebo pracovníkem pověřeným řízením samosprávy dle skutečně spotřebovaných nákladů jednotlivými uživateli

Zálohy na služby jsou nájemcům stanovovány na základě čl. 40 stanov družstva. U bytů ve vlastnictví družstva ve společenství vlastníků s právní subjektivitou SVJ jsou společenstvím předepsány zálohy na služby družstvu jako vlastníkovi jednotky, tyto se následně předepisují dále nájemci družstevního bytu. Kopie předpisu záloh od společenství tvoří přílohu k nájemní smlouvě, ve které je uvedena pouze sumarizační položka s odkazem na přílohu (označeno jako platby společenství vlastníků).

Způsob rozúčtování cen služeb uvedený v bodech 7 a 8 této směrnice musí být schválen shromážděním SVJ, pokud shromáždění SVJ určí jinak, bude se postupovat podle tohoto jiného schváleného způsobu, pokud bude v souladu s platnými právními předpisy.
V případě společenství vlastníků s právní subjektivitou se upřednostňuje způsob rozúčtování cen služeb schválený shromážděním tohoto SVJ.

7. Splatnost nájmu a předpisu

V případě *nájemců* se Nnájemné a zálohy na služby platí jsou splatné ve smyslu čl. 40 stanov družstva

měsíčně nejpozději do 20. dne v měsíci, za nějž je nájemné včetně záloh na služby hrazeno.
V případě *vlastníků* jednotek se předpis a zálohy na služby platí na základě Smlouvy o zajišťování správy společných částí domu uzavřené mezi správcem (družstvem) a vlastníkem jednotky měsíčně nejpozději do posledního dne v měsíci, za který je předpis hrazen.

8. Změny výše nájmu a předpisu a výše zálohových plateb na služby

Změny se provádí:
- při povolených stavebních úpravách, dojde li ke změně spoluvlastnického podílu, a to 1. dnem následujícího měsíce po nabytí právních účinků vkladu změny prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí
- při převodu bytu do vlastnictví původnímu členu – nájemci dle zvláštního zákona, a to 1. dnem následujícího měsíce po nabytí právních účinků vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí, v této souvislosti dochází také ke změně nájmu na předpis
- při ukončení členství vlastníka, a to k datu ukončení členství
- na základě individuálních žádostí jednotlivých nájemců uživatelů - změny záloh na služby
- na základě usnesení členské schůze a shromáždění SVJ - vyjma položky náklady na správu družstva, pojištění domu a anuita položek týkajících se ekonomicky oprávněných nákladů uvedených v čl. 3 pod písmeny a) až d) této směrnice.

Pozn.: Při prodeji bytu ve vlastnictví nečlenovi družstva nebo při ukončení členství bude předpis navýšen o položku DPH od 1. dne měsíce následujícího po dni oznámení družstvu nebo po dni nabytí právních účinků vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí a to tím dnem, který nastane dříve.

9. Vyúčtování záloh na služby a dalších ekonomicky oprávněných nákladů

Rozdíl mezi úhrnem záloh a skutečnými náklady zúčtovací jednotky za poskytnutá plnění za zúčtovací období vyúčtuje družstvo nájemcům a vlastníkům jednotek nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období dle zákona č. 67/2013 Sb. a vyhlášky č. 372/2001 Sb.
Do vyúčtování jsou zahrnuty další náklady jednotlivých zúčtovacích jednotek a to podle vztahu k nájemci uživateli (jedná se zejména o daň z příjmů, poplatky za vedení úvěrových účtů, vyčíslené zůstatky po zúčtování jednotlivých krátkodobých záloh týkajících se ekonomicky oprávněných nákladů uvedených v článku 3 této směrnice). Způsob rozpočítání je stanoven v organizační směrnici č. OS–18 „Systém účetnictví".
Vyúčtování služeb nájemcům je provedeno dle schváleného způsobu vyúčtování služeb shromážděním SVJ.
Vyúčtování SVJ je doručeno družstvu jako vlastníkovi jednotky a družstvo následně zpracuje vyúčtování nájemci dané jednotky, do kterého zahrne rozdíly ze zúčtovaných krátkodobých záloh týkajících se ekonomicky oprávněných nákladů a dále vyúčtování jednotlivých služeb od SVJ. U vyúčtování nájemci družstvem je přiložena kopie tohoto vyúčtování od SVJ a ve vyúčtovacím listě družstva je uvedena pouze výsledná rekapitulace přeplatku či nedoplatku za zúčtovací období.
V případě společenství vlastníků s právní subjektivitou je vyúčtování společenstvím doručeno družstvu jako vlastníkovi jednotky, které toto vyúčtování zahrne do svého vyúčtování předepisovaného jednotlivým nájemcům.
V případě převodu družstevního podílu platí pravidlo, že vyúčtování se provádí na aktuálního nájemce v době zpracování vyúčtování dle smlouvy o převodu družstevního podílu.
Pro případ změny uživatele bytu v průběhu zúčtovacího období platí pravidlo, že vyúčtování v případě změny nájemce je vyhotoveno ve smyslu smlouvy o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu.
V případě změny vlastníka je vyúčtování provedeno na posledního, v evidenci družstva vedeného vlastníka, pokud v kupní smlouvě nebo písemné dohodě mezi kupujícím a prodávajícím není uvedeno jinak. V případě, že v kupní smlouvě nebo písemné dohodě je uvedeno jinak, musí být tato předložena správci nejpozději do jednoho měsíce po skončení zúčtovacího období, v němž byl převod nemovitosti uskutečněn a zapsán do katastru nemovitostí a rozúčtování musí být technicky možné (např. musí být zpracovány mimořádné odečty jednotlivých měřičů ve zúčtovací jednotce).

10. Harmonogram vyúčtování zálohových plateb

Vedoucí účetní předloží P-SBD ke schválení harmonogram vyúčtování zálohových plateb za uplynulé zúčtovací období a to na jeho zasedání dle časového a obsahového plánu práce P-SBD.

11. Způsob podávání námitek k vyúčtování zálohových plateb

Námitky k vyúčtování zálohových plateb uplatňuje nájemce družstva ve smyslu čl. 40, odst. 7 stanov družstva a v souladu s § 8 zákona č. 67/2013 Sb. písemně do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vlastník

~~jednotky uplatňuje námitky na vyúčtování rovněž ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování v souladu s § 8 zákona č. 67/2013 Sb.~~

Vyřízení uplatněných námitek bude družstvem provedeno v termínu uvedeném v § 8 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.

12. Výsledky vyúčtování zálohových plateb

Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování zálohových plateb je splatný dle čl. 40 odst. 7 stanov družstva nejpozději do 31. července následujícího roku.

Přeplatky jsou vypláceny:

a) bezhotovostním převodem na bankovní účet - tento druh výplaty je na náklady družstva. ~~Nájemci~~ ~~Uživatelé~~ bytů mohou své číslo bankovního účtu, na který chtějí přeplatek převést, sdělit písemně s úředně ověřeným podpisem nebo osobně do 30.6. po skončení zúčtovacího období.

b) prostřednictvím poštovní poukázky osoby provozující poštovní služby (např. Česká pošta, s.p.) - tento druh výplaty je na náklady adresáta, a to ve výši sazeb stanovených osobou provozující poštovní služby. O výši nákladů podání bude snížena hodnota zasílaného přeplatku.

13. Předpisy související

- zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění
- výnos MF č. 78/1991 Sb. o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu
- ~~vyhláška ČR č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, v platném znění~~
- ~~vyhláška ČR č. 366/2010 Sb., o způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření množství odebrané tepelné energie na přípravu teplé vody pro více odběrných míst, v platném znění~~
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění
- vyhláška č. 269/2014 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům
- Stanovy Stavebního bytového družstva SCHZ, v platném znění

Příloha č. 1 k OS-04

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2, Litoměřice,Předměstí, 41201
Družstvo je zapsané v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Dr.XXVI, vložka číslo 32.
IČ: 00042803

Příloha k nájemní smlouvě účinná od

Nájemce **vs:**

Byt č.

Na výsluní 435/14
41201 Litoměřice, Pokratice

Podle stanov Stavebního bytového družstva SCHZ (dále jen SBD), organizační směrnice č. OS-04 „O stanovení výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a vyúčtování za tato plnění, o používání a provozu měřidel tepla, studené a teplé vody a rozúčtování spotřeb", zákona č. 67/2013 Sb. a na základě usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek stanovuje představenstvo SBD k pokrytí účelně vynaložených ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů a plnění poskytovaná s užíváním bytu tuto přílohu k nájemní smlouvě.

Správce: Stavební bytové družstvo SCHZ,, Teplická 1209/2, 41201, Litoměřice

	Předpis k
Splátka bankovních úvěrů a úroků /anuita/	218
Daň z nemovitých věcí	169
Správa družstva	78
Platby společenství vlastníků (*)	6 300
Předpis celkem	**6 765**

Touto přílohou k nájemní smlouvě se datem její platnosti ruší dosavadní příloha. Úhrada je splatná do 20. dne příslušného měsíce (viz čl. 40 odst. 4 stanov SBD). Za uhrazenou se částka považuje dnem, kdy je připsána na účet SBD. Předepsané zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu (zálohy na služby) jsou stanoveny společenstvím vlastníků jednotek a jsou uvedeny v kopii předpisu od společenství vlastníků. Pozdní úhrady podléhají peněžité sankci dle zvláštního právního předpisu. Pokud provádíte úhradu bezhotovostním způsobem, použijte pro nahlášení změny částky uvedený vzor příkazu. V případě platby složenkou uvádějte vždy variabilní symbol.

(*) - viz předpis od společenství vlastníků

Dne 29.10.2025

Nájemce

Ing. Milan Lorenc
výkonný ředitel a předseda představenstva

Číslo účtu plátce		**Vzor příkazu k úhradě**	
Ve prospěch účtu	částka Kč	variabilní s.	konstantní s.
1211002 / 0300	**6 765,00**		**0558**

Jméno	Stavební bytové družstvo SCHZ		
Adresa prostoru	Na výsluní	4, 412 01 Litoměřice, Pokratice	
Spol. podíl	495/10000	Podlahová plocha	76,51 m²
Počet osob	2	Ext. číslo prost.	
Č. prost.			

Společenství vlastníků domu č.p. 435,
Pokratice, Litoměřice
Na Výsluní 435/14
412 01 Litoměřice

IČO: 05251109
SVJ je zapsané v rejstříku SVJ vedeného KS v Ústí nad Labem oddíl S, vložka 6787

PŘEDPIS MĚSÍČNÍ ÚHRADY
ZA UŽÍVÁNÍ BYTU PLATNÝ K **1.3.2025**

Částka k úhradě: **6 300,00 Kč**

Variabilní symbol:

Uhradit na účet: **275995828/0300**

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2
412 01 Litoměřice

Datum splatnosti k 20. dni příslušného měsíce

Měsíční předpis příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená s užíváním jednotky
účinný od

PŘEDPIS ZA

POLOŽKA	PŘEDPIS OD (Kč)
1. Služby	
Ústřední vytápění	2 037,00
Teplá voda	800,00
Studená voda	500,00
Osvětlení	21,00
Úklid	100,00
Mezisoučet	*3 458,00*
2. Ostatní	
Příspěvek na správu domu a pozemku	2 372,00
Příspěvek na správu domu a pozemku-administrativa	470,00
Mezisoučet	*2 842,00*
Měsíční předpis celkem	6 300,00

Za uhrazenou se částka považuje dnem, kdy je připsána na účet společenství.
Při platbě vždy uvádějte Váš variabilní symbol.
Pozdní úhrady podléhají úroku z prodlení.

.....
Vlastník

.....
Statutární orgán

Vyhotovil: M. Sinkmajerová
tel. č.: 416 574 840
email: sinkmajerova@sbdschz.cz

Datum tisku 5.2.2025

Příloha č. 2 k OS-04

Stavební bytové družstvo SCHZ

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2
412 01 Litoměřice,Předměstí, Česká republika

IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
Družstvo je zapsané v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Dr.XXVI, vložka číslo 32.

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	rok
Osoby	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	24,00

Typ pr.	byt
Č. jednotky	
Ext. číslo prost.	
Č. prostoru	

Vyúčtování služeb za jednotku

Uživatel:

Adresa jednotky: Na výsluní 435/14, Litoměřice, Pokratice

NEDOPLATEK k úhradě: **-16 141,00 Kč**

Variabilní symbol:

Na účet: **1211002/0300**

Vyúčtování bylo provedeno v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 67/2013 Sb. o službách, vyhláškou č. 269/2015 Sb. o pravidlech pro rozúčtování nákladů na vytápění a dodávku teplé vody, vše v aktuálním znění.

VYÚČTOVÁNÍ ZA OBDOBÍ 1.1.2024 - 31.12.2024

POLOŽKA VYÚČTOVÁNÍ	KRITÉRIUM ROZÚČTOVÁNÍ	ÚDAJE ODBĚRNÉHO MÍSTA NÁKLAD (Kč)	POČET MĚRN. J.	NÁKLAD NA MĚRNOU J.	ÚDAJE UŽIVATELE POČET MĚRN. J.	NÁKLAD (Kč)	PŘEDPIS ZÁLOH	ZAPLACENÁ ZÁLOHA	PŘEPL./ NEDOPL.
Zúčt.rozdílů DzN, anuit, popl., Rozpočítání popl. (nájer		96,87	109,73 m2	0,8828	69,55	61,40			-61,40
Neuhrazené zálohy za ZO						18 688,00			-18 688,00
Vyúčtování služeb v SVJ-přílo						-2 608,00			2 608,00
Celkem						16 141,40	0,00	0,00	-16 141,40

Výsledek vyúčtování vůči předepsaným zálohám: -16 141,00 Kč

NEDOPLATEK k úhradě: -16 141,00 Kč

Nedílnou součástí tohoto vyúčtování služeb je průvodní dopis, ve kterém máte uvedeny veškeré informace.
Dále je nedílnou součástí tohoto vyúčtování rozúčtování nákladů za rok 2024 od externího rozúčtovatele.

Upozornění:

V případě výsledného přeplatku si zkontrolujte uvedené číslo vašeho účtu, na který Vám tento přeplatek bude zaslaný. Případnou změnu oznamte obratem na správu družstva.

Předmětem tohoto vyúčtování služeb nejsou příspěvky na správu domu a pozemku, na dané jednotce mohou váznout dluhy i z jiného titulu než z tohoto vyúčtování.

Ing. Milan Lorenc
výkonný ředitel a předseda představenstva
Stavebního bytového družstva SCHZ

Zpracoval: Stavební bytové družstvo SCHZ, Teplická 1209/2, 412 01 Litoměřice

Vyhotovil: M. Sinkmajerová
Tel.: 416 574 840
Email: sinkmajerova@sbdschz.cz

Datum tisku 14.4.2025

Společenství vlastníků domu č.p. 435,
Pokratice, Litoměřice
Na Výsluní 435/14
412 01 Litoměřice, Česká republika

IČO: 05251109
SVJ je zapsané v rejstříku SVJ vedeného KS v Ústí nad Labem oddíl S, vložka 6787

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	rok
Osoby	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	24,00

Typ pr. byt
Č. jednotky
Ext. číslo prost.
Č. prostoru

Vyúčtování služeb za jednotku

Uživatel: Stavební bytové družstvo SCHZ
Adresa jednotky: Na výsluní 435/14 Litoměřice, Pokratice

PŘEPLATEK k výplatě: **2 608,00 Kč**

Variabilní symbol:

Na účet: **1211002/0300**

Stavební bytové družstvo SCHZ
Teplická 1209/2
412 01 Litoměřice

Vyúčtování bylo provedeno v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 67/2013 Sb. o službách, vyhláškou č. 269/2015 Sb. o pravidlech pro rozúčtování nákladů na vytápění a dodávku teplé vody, vše v aktuálním znění.

VYÚČTOVÁNÍ ZA OBDOBÍ 1.1.2024 - 31.12.2024

POLOŽKA VYÚČTOVÁNÍ	KRITÉRIUM ROZÚČTOVÁNÍ	ÚDAJE ODBĚRNÉHO MÍSTA NÁKLAD (Kč)	POČET MĚRN. J.	NÁKLAD NA MĚRNOU J.	ÚDAJE UŽIVATELE POČET MĚRN. J.	NÁKLAD (Kč)	PŘEDPIS ZÁLOH	ZAPLACENÁ ZÁLOHA	PŘEPL./ NEDOPL.
Ústřední vytápění	rozpočítání dodavatelem	243 570,42				28 598,12	24 444,00	24 444,00	845,88
Teplá voda	rozpočítání dodavatelem	345 317,30				9 645,51	9 600,00	9 600,00	-45,51
Studená voda	rozpočítání dodavatelem	144 332,94				3 381,85	6 000,00	6 000,00	2 618,15
Osvětlení	Dle počtu osob	18 067,14	616,00 os	29,3298	24,00	703,91	252,00	252,00	-451,91
Úklid	Rozpočítání na jedn.	26 700,00	24,00 jedn	1 112,50	1,00	1 112,50	1 020,00	1 020,00	-92,50
Náklady za rozúčtování						266,20			-266,20
Celkem						38 708,09	41 316,00	41 316,00	2 607,91

Výsledek vyúčtování vůči předepsaným zálohám: 2 608,00 Kč

PŘEPLATEK k výplatě 2 608,00 Kč

Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předložte neprodleně statutárnímu orgánu vašeho společenství, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování.
Přeplatek bude vyplacen v zákonném termínu, nejpozději do 31.7.2025. Před výplatou přeplatků bude proveden zápočet s evidovanými pohledávkami k datu výplaty.
Nedoplatek uhraďte na výše uvedený bankovní účet společenství nejpozději do 31.7.2025 a to pod vaším variabilním symbolem, který máte také uveden na tomto listě vyúčtování.
Nedílnou součástí vyúčtování může být rozúčtování nákladů za rok 2024 od externího rozúčtovatele, pokud je jím zpracováno.

Upozornění:

V případě výsledného přeplatku si zkontrolujte uvedené číslo vašeho účtu, na který Vám tento přeplatek bude zaslaný. Případnou změnu oznamte obratem statutárnímu orgánu vašeho společenství.

Předmětem tohoto vyúčtování služeb nejsou příspěvky na správu domu a pozemku, na dané jednotce mohou váznout dluhy i z jiného titulu než z tohoto vyúčtování.

statutární orgán společenství .....

Zpracoval: Stavební bytové družstvo SCHZ, Teplická 1209/2, 412 01 Litoměřice

Vyhotovil: M. Sinkmajerová
Tel.: 416 574 840
Email: sinkmajerova@sbdschz.cz

Datum tisku 28.3.2025 Vyhotovil

Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32

10

Návrh
10. vydání organizační směrnice č. OS-07 „Sazby administrativních poplatků za provádění úkonů správou družstva mimo úkony spojené s obvyklým užíváním bytů“

pro jednání shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva SCHZ
konané dne 21.5.2026

Předkládá: představenstvo Stavebního bytového družstva SCHZ

Na základě propočtu míry inflace za roky nezvyšování administrativních poplatků uvedených v dotčené organizační směrnici, to je za roky 2021 až 2025 a dále na základě aktualizace této směrnice související se skutečností, že ze všech původně družstevních domů se stala společenství vlastníků jednotek, kdy s tímto je spojena i aktualizace daných poplatků (některé vypuštěny, jeden nový druh přidán), předkládá představenstvo družstva shromáždění delegátů návrh 10. vydání organizační směrnice č. OS-07 „Sazby administrativních poplatků za provádění úkonů správou družstva mimo úkony spojené s obvyklým užíváním bytů“.

V tomto 10. vydání jsou upraveny sazby za jednotlivé úkony a to o inflační procenta za roky 2021 až 2025. Celková výše inflace za uvedené období činí 34,50 %. Inflace byla započítána od roku 2021 z důvodu, že v posledním 9. vydání této směrnice bylo provedeno navýšení o inflaci za roky 2014 až 2020. Pouze v případě upomínacích výloh a poplatků na samosprávy vlastníků a nebydlících byly navýšeny více a to z důvodu neustále rostoucí ceny poštovného. Výsledné částky jednotlivých sazeb byly zaokrouhleny nahoru na celá sta v případě sazeb nad 1.000,- Kč a na celé desetikoruny v případě sazeb do 1000,- Kč. Dále byly ze směrnice vypuštěny body administrativních poplatků za úkony, které družstvo již provádět nebude (souvisí se vznikem společenství na všech domech), byl přidán nová poplatek týkající se vystavení potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru na družstevní bytovou výstavbu, kdy výše tohoto poplatku se odvíjí od pracnosti potvrzení (bude nutné spolupracovat s ČSOB a.s.) a následující body byly přečíslovány. Na základě přečíslování bodů došlo k úpravě těchto bodů v čl. IV. Ostatní ustanovení a ustanovení o splatnosti. Do čl. V. Přechodná a závěrečná ustanovení byla doplněna účinnost ročního poplatku samospráv členů vlastníků a samosprávy členů nebydlících a to od 1.1.2027, jelikož v současné době je poplatek na rok 2026 již předepsán.

Příloha: Návrh 10. vydání organizační směrnice č. OS-07 „Sazby administrativních poplatků za provádění úkonů správou družstva mimo úkony spojené s obvyklým užíváním bytů“

Představenstvo družstva projednalo a odsouhlasilo návrh 10. vydání organizační směrnice č. OS-07 na svém jednání dne 10.3.2026.

	Stavební bytové družstvo SCHZ		
	předpis č.:	**OS – 07**	
	vydání č.: 10	účinnost od: 22. 5. 2026	počet str.: 5

typ ON:

organizační směrnice

název ON:

SAZBY ADMINISTRATIVNÍCH POPLATKŮ ZA PROVÁDĚNÍ ÚKONŮ SPRÁVOU DRUŽSTVA MIMO ÚKONY SPOJENÉ S OBVYKLÝM UŽÍVÁNÍM BYTŮ, SPOLEČNÝCH PROSTOR

vypracoval: Ing. M. Lorenc, D. Djakovová	schváleno SD: 21.5.2026
zodpovědný VÚ: D. Djakovová – vedoucí účetní	podpis předsedy P-SBD:
datum zpracování: 4. 3. 2026	
počet příloh: 0	

Předcházející vydání			
vydání číslo	datum zpracování	účinnost od:	účinnost do:
9	2. 3. 2021	28. 5. 2021	21. 5. 2026

K datu účinnosti ruší předpis:
9. vydání organizační směrnice č. OS-07

Stavební bytové družstvo SCHZ, Teplická 1209/2, 412 01 Litoměřice, IČO 000 42 803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí n.L. dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz

I.

Úvodní ustanovení

K usměrňování vnitřní ekonomiky družstva v oblasti správy bytového a nebytového fondu a k zajištění ekonomické stability a správného rozvržení nákladů na správu a na úhradu nákladů souvisejících s činností družstva stanovuje družstvo sazebník úhrad za činnost a úkony družstva. Tato směrnice stanovuje sazby administrativních poplatků za úkony uvedené v čl. III. Jedná se o poplatky za činnosti, nezačleněné mezi činnosti, které správa družstva provádí za poplatek za správu.

Sazby uvedené v čl. III. podléhají dani z přidané hodnoty v základní sazbě daně dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.

II.

Použité zkratky a pojmy

~~**DPH** daň z přidané hodnoty~~
P-SBD představenstvo Stavebního bytového družstva SCHZ
~~**DZO** dlouhodobá záloha na opravy~~
DČV další členský vklad

III.

Sazby administrativních poplatků za úkony

1. Převod družstevního podílu	sazba v Kč
- příbuzenský vztah příbuzenský vztah = manželé, rodiče, děti, prarodiče, vnoučata a sourozenci	~~2500,00~~ 3 400,00
- na cizí osobu	~~6200,00~~ 8 400,00
- vlastníci ~~bytových jednotek~~ (členové samospráv vlastníků)	~~1300,00~~ 1 800,00
- nebydlící (členové samosprávy nebydlících)	~~1300,00~~ 1 800,00

2. Podání žádosti o souhlas družstva k přenechání družstevního bytu nebo jeho části do podnájmu	sazba v Kč
- členu družstva	~~2400,00~~ 3 300,00
- jinému občanu	~~4600,00~~ 6 200,00

3. Sepsání dohody rozvedených manželů o zániku společného členství a nájmu družstevního bytu	sazba v Kč
	~~370,00~~ 500,00

~~4. Podání žádosti o sloučení bytů nebo rozdělení bytu~~	~~sazba v Kč~~
~~náklady související s realizací žádosti hradí žadatel~~	~~3600,00~~

~~5. Podání žádosti o souhlas družstva k přenechání společného prostoru, střech, stěn nebo jejich části v domě k nájmu nebo užívání~~	~~sazba v Kč~~
~~- do 0,5 m^2 plochy~~	~~1600,00~~
~~- nad 0,5 m^2 plochy~~	~~3200,00~~

4. Podání žádosti o souhlas družstva k užívání části bytu k jiným účelům než k bydlení (např. povolení živnosti).	sazba v Kč
- v bytě	~~2500,00~~ 3 400,00

5. Podání žádosti o souhlas družstva k povolení sídla podnikání	sazba v Kč
- v bytě	~~2000,00~~ 2 700,00

6. Pořízení fotokopie, vystavení potvrzení	sazba v Kč
- fotokopie dokumentu	~~40,00~~ 60,00 za první stránku a za každou další stránku ~~20,00~~ 30,00
- duplikát nájemní smlouvy	~~130,00~~ 180,00
- vystavení potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru poskytnutého na družstevní bytovou výstavbu	500,00
- vystavení jiného potvrzení	~~130,00~~ 180,00

7. Podání žádosti o souhlas družstva k provedení stavebních úprav v družstevním bytě ~~nebo pronajatém společném prostoru v domě~~	sazba v Kč
	~~320,00~~ 440,00
v případě projednání stavebních úprav na stavebním úřadu	~~1300,00~~ 1 800,00

8. Zpracování a projednání smlouvy o DČV dle čl. 14 odst. 4 stanov družstva – týká se smlouvy na DČV dle čl.15 stanov	sazba v Kč
smlouva o DČV se týká pouze individuálního zhodnocení jednotky, o které žádá uživatel	~~7900,00~~ 10 700,00

9. Podání žádosti o mimořádné přidělení bytu dle čl. 29 stanov družstva	sazba v Kč
	~~2500,00~~ 3 400,00

10. Poplatek za mimořádné přidělení bytu dle čl. 29 stanov družstva	sazba v Kč
	~~12400,00~~ 16 700,00

~~13. Individuální rozbory DZO vlastníků~~	~~sazba v Kč~~
~~- za každou započatou hodinu práce za 3 a více položek včetně předložení dokladů~~	~~250,00~~

11. Poplatek za úkony spojené s vymáháním pohledávek	sazba v Kč
za každou započatou hodinu	~~370,00~~ 500,00

12. Poplatek za vypracování dohody o splátkách dluhu	sazba v Kč
	2% z výše celkové pohledávky, minimálně však ~~370,00~~ 500,00

~~16. Nahlédnutí do technické dokumentace~~	~~sazba v Kč~~
	~~370,00~~

~~17. Podání žádosti o instalaci vnější antény pro příjem signálů~~	~~sazba v Kč~~
	~~370,00~~

13. Upomínací výlohy	sazba v Kč
	~~90,00~~ 200,00

14. Zápisné	sazba v Kč
	~~560,00~~ 760,00

15. Roční poplatek	sazba v Kč
Samospráva nebydlících členů	~~90,00~~ 200,00
Samosprávy vlastníků-členů	~~90,00~~ 200,00
U členů-vlastníků evidovaných v samosprávách členů-vlastníků a u členů-nebydlících evidovaných v samosprávách členů-nebydlících k 1.1. běžného roku bude předpis, na základě kterého je daň z přidané hodnoty účtována a evidována, vystaven s datem uskutečnění zdanitelného plnění 1.1. běžného roku. U členů-vlastníků zaevidovaných v samosprávách členů-vlastníků až po datu 1.1. bude tento poplatek předepsán do konce měsíce, ve kterém byl člen-vlastník zařazen do samosprávy členů-vlastníků, nejdéle však do 30.6. běžného roku. V případě ukončení členství v kterémkoli dni po datu 1.1. se poplatek ani jeho část nevrací. Obdobně se postupuje v případě poplatku na samosprávu členů-nebydlících.	

IV.

Ostatní ustanovení a ustanovení o splatnosti

Pokud úkony uvedené v čl. III. ~~pod body 4, 5, 6, 7, 9, 17~~ vyžadují podle platných předpisů rozhodnutí o povolení jiných orgánů či zpoplatnění potvrzení od jiných orgánů, hradí žadatel náklady s tím spojené zvlášť.

~~Poplatky nejsou uplatňovány za činnosti prováděné pro výbory samospráv.~~

Úhrady za úkony uvedené v čl. III. pod body 1-~~11~~ 9 a pod bodem 12, ~~15-17~~ jsou splatné předem tj. před zahájením úkonu, před podáním žádosti, sepsáním dohody, vystavení fotokopie či potvrzení.

Úhrad~~a~~ za úkon~~y~~ uveden~~é~~ý v čl. III. pod ~~body 13, 14~~ bodem 11 ~~jsou splatné~~ je splatná ihned po provedení úkonu.

Úhrada za úkon uvedený v čl. III. pod bodem ~~12~~ 10, je splatná do 10 dnů od doručení rozhodnutí o přidělení bytu.

Úhrada za úkon uvedený v čl. III. pod bodem ~~18~~ 13 je splatná do 14 dnů od doručení.

Splatnost zápisného uvedeného v čl. III bodu ~~19~~ 14 se řídí stanovami družstva.

Úhrada za úkon uvedený v čl. III. pod bodem ~~20~~ 15 je splatná nejpozději do 31.7. běžného roku.

V.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Platnost poplatku uvedeného v čl. III. pod bodem ~~20~~ 15 je účinná od 1.1.~~2022~~ 2027.

Tato směrnice neupravuje peněžité sankce vyplývající z příslušných právních předpisů za pozdní úhrady nájemného a záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a za jiná plnění. Výpočet těchto peněžitých sankcí se řídí organizační směrnicí č. OS-13 „Vymáhání finančních pohledávek po lhůtě splatnosti".

Tato směrnice neupravuje poplatky za správu družstvem, které se řídí organizační směrnicí č. OS-04 „O stanovení výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a vyúčtování za tato plnění, o používání a provozu měřidel tepla, studené a teplé vody ~~a~~

~~rozúčtování spotřeb~~“

K datu účinnosti tohoto vydání směrnice se ruší ~~8~~ 9. vydání organizační směrnice č. OS-07 „Sazby administrativních poplatků za provádění úkonů správou družstva mimo úkony spojené s obvyklým užíváním bytů, společných prostor“ ze dne ~~9.10.2013~~ 2.3.2021 ~~platné~~ účinné od ~~1.1.2014~~ 28.5.2021.

Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

11

ZPRÁVA O PŘEVODECH BYTŮ DO VLASTNICTVÍ

pro jednání shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva SCHZ
konané dne 21. května 2026

Předkládá: představenstvo Stavebního bytového družstva SCHZ

Byty do vlastnictví byly v našem družstvu převáděny na základě odsouhlasených etap převodů bytů do vlastnictví, a to v etapách v roce 1995, 1997, 2000, 2005, 2010, 2015, 2020, 2025 a dále na základě mimořádných převodů bytů odsouhlasených shromážděními delegátů.

Etapa převodů v roce 2010 byla z hlediska vlivu na družstvo nejzásadnější, v jejím rámci bylo převedeno celkem 1185 bytů a vzniklo 50 nových společenství vlastníků s právní subjektivitou.

V rámci etapy 2015 bylo celkem převedeno 175 bytů a byla založena společenství vlastníků jednotek na 16 domech. Po této etapě převodů tak zůstala pouze jedna samospráva členů nájemců (mimo "zbytkových"), a to na domě č.p. 2014 v ul. Elišky Krásnohorské v Litoměřicích.

Na etapu převodů bytů roku 2015 navázaly další mimořádné převody bytů do vlastnictví postupem schváleným SD/2011 tam, kde vznikla společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba, a následně proběhla další etapa převodů bytů, schválená pro rok 2020. V rámci této etapy bylo převedeno 20 bytových jednotek. V rámci etapy nevznikla družstvu povinnost založení žádného společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou. Na etapu převodů bytů do vlastnictví roku 2020 navazují další převody bytů do vlastnictví tam, kde vznikla společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba.

Zatím poslední etapa proběhla v roce 2025, v jejím rámci bylo převedeno 8 bytových jednotek a družstvu vznikla povinnost založení společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou na posledním dříve družstevním domě, v č.p. 2014 v ul. Elišky Krásnohorské v Litoměřicích. Toto společenství vzniklo a bylo založeno 12. září 2025, družstvo bylo zvoleno statutárním orgánem - předsedou společenství.

Po skončení etapy převodů 2025 byly do současnosti (k datu 14.4.2026, kdy tuto zprávu projednalo a schválilo představenstvo) převedeny 4 bytové jednotky a o jeden převod je požádáno.

Poslední schválená etapa převodů bytů proběhne v roce 2030, ale vzhledem k tomu, že již na všech dříve družstevních domech vznikla společenství vlastníků jednotek, jsou všude možné mimořádné převody bytů do vlastnictví za splnění podmínek daných zákonem, stanovami družstva a rozhodnutím shromáždění delegátů. Je tedy zajištěno právo členů družstva na převod bytu do vlastnictví, dané stanovami družstva.

Představenstvo projednalo a schválilo dne 14.4.2026.

Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

12

U S N E S E N Í

ZE SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA SCHZ

konaného dne 21. května 2026 v budově správy Stavebního bytového družstva SCHZ, Teplická 1209/2, Předměstí, 41201 Litoměřice

---

Shromáždění delegátů (dále jen SD) **na svém jednání p r o j e d n a l o :**

1. Návrh Jednacího a volebního řádu SD/2026
2. Zprávu představenstva o činnosti Stavebního bytového družstva SCHZ od SD/2025 a kontrolu plnění usnesení ze SD/2025
3. Zprávu představenstva o hospodaření a činnosti ekonomického úseku, výsledky hospodaření družstva v r. 2025, řádnou účetní závěrku družstva za rok 2025, rozdělení hospodářského výsledku za rok 2025 a další písemné podkladové materiály (které delegáti obdrželi spolu s pozvánkou) související s hospodařením v roce 2025 a na rok 2026
4. Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2026
5. Zprávu kontrolní komise Stavebního bytového družstva SCHZ
6. Návrh změn stanov Stavebního bytového družstva SCHZ
7. Kandidátní listinu pro volbu členů představenstva, členů kontrolní komise, jejich náhradníků a pro volbu delegáta na konferenci rady BD severočeské oblasti
8. Návrh 7. vydání organizační směrnice č. OS-02 „Poskytování odměn funkcionářům, zmocněncům pověřeným zastupováním družstva ve společenství vlastníků a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob"
9. Návrh 10. vydání organizační směrnice č. OS-04 „O stanovení výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a vyúčtování za tato plnění, o používání a provozu měřidel tepla, studené a teplé vody"
10. Návrh 10. vydání organizační směrnice č. OS-07 „Sazby administrativních poplatků za provádění úkonů správou družstva mimo úkony spojené s obvyklým užíváním bytů"
11. Zprávu o převodech bytů do vlastnictví
12. Návrh usnesení ze SD/2026

Na základě přednesených zpráv, předložených materiálů a diskuze, přijímá SD/2026 toto

u s n e s e n í :

A.

Shromáždění delegátů s c h v a l u j e :

1. Návrh Jednacího a volebního řádu SD/2026
2. Zprávu představenstva o činnosti Stavebního bytového družstva SCHZ od SD/2025 a kontrolu plnění usnesení ze SD/2025
3. Zprávu představenstva o hospodaření a činnosti ekonomického úseku, výsledky hospodaření družstva v r. 2025, řádnou účetní závěrku družstva za rok 2025, rozdělení hospodářského výsledku za rok 2025 a další písemné podkladové materiály (které delegáti obdrželi spolu s pozvánkou) související s hospodařením v roce 2025 a na rok 2026, s komentářem, vše bez výhrad.
4. Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2026
5. Zprávu kontrolní komise Stavebního bytového družstva SCHZ
6. Návrh změn stanov Stavebního bytového družstva SCHZ
7. Kandidátní listinu pro volbu členů představenstva, členů kontrolní komise, jejich náhradníků a pro volbu delegáta na konferenci rady BD severočeské oblasti

8. Návrh 7. vydání organizační směrnice č. OS-02 „Poskytování odměn funkcionářům, zmocněncům pověřeným zastupováním družstva ve společenství vlastníků a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob“
9. Návrh 10. vydání organizační směrnice č. OS-04 „O stanovení výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a vyúčtování za tato plnění, o používání a provozu měřidel tepla, studené a teplé vody“
10. Návrh 10. vydání organizační směrnice č. OS-07 „Sazby administrativních poplatků za provádění úkonů správou družstva mimo úkony spojené s obvyklým užíváním bytů“
11. Zprávu o převodech bytů do vlastnictví
12. Návrh usnesení ze SD/2026

B.

Shromáždění delegátů p o t v r z u j e

výsledky jím provedených voleb členů představenstva, členů kontrolní komise, jejich náhradníků a volbu delegáta na konferenci rady BD severočeské oblasti.

C.

Shromáždění delegátů u k l á d á :

1. Představenstvu SBD :
   a) projednat průběh SD/2026 a případné diskuzní příspěvky na něm nezodpovězené na nejbližším jednání představenstva,
   b) schválené usnesení SD/2026 zveřejnit na informační desce a na internetových stránkách družstva,
   c) zajistit předání stanov ve schváleném a úplném znění všem členům družstva (na e-mailovou adresu, je-li známa, jinak obyčejnou listovní zásilkou České pošty), zveřejnit je na internetových stránkách družstva a založit jejich úplné znění do sbírky listin veřejného rejstříku,
   d) předat schválené znění směrnic OS-02, OS-04 a OS-07 předsedům samospráv (pracovníkům pověřeným řízením samospráv) po 1 ks/samosprávu a zveřejnit je na internetových stránkách družstva,
   e) realizovat mimořádné převody bytů do vlastnictví členů nájemců v souladu s předcházejícími rozhodnutími shromáždění delegátů,
   f) věnovat zvýšenou pozornost naplňování plánu s cílem co nejhospodárnější správy bytového fondu.

2. Předsedům samospráv (pracovníkům pověřeným řízením samospráv):
   Informovat na první členské schůzi samosprávy následující po SD/2026 o průběhu a výsledcích jednání SD/2026 a o výsledku voleb členů představenstva, členů kontrolní komise, jejich náhradníků a volby delegáta na konferenci rady BD severočeské oblasti.

D.

Shromáždění delegátů z m o c ň u j e představenstvo SBD :

1. k provádění změn plánu hospodaření správy družstva z důvodů závažnějších změn v podmínkách hospodaření v průběhu roku s tím, že případný návrh změny plánu musí projednat kontrolní komise družstva;
2. k provedení změn ve vnitřních předpisech družstva (směrnicích a řádech), které vyplývají z vyšších právních norem.

E.

Shromáždění delegátů bere na vědomí

Zprávu delegáta konference rady bytových družstev severočeské oblasti, konané dne 30.4.2026.

Litoměřice 21. května 2026 — Návrhová komise SD/2026