

Informátor SBD Těšíňan č. 2/2025

(Datum vydání: 12. 6. 2025) eDomovník; www.tesinan.cz

Výsledky hospodaření za rok 2024

Shromáždění delegátů (SD) našeho družstva, které se konalo 20. 5. 2025, schválilo účetní závěrku a hospodářské výsledky našeho bytového družstva za rok 2024.

SBD Těšíňan hospodařilo v následujících střediscích a s výsledky uvedenými v tabulce, ve které je uveden i celkový výsledek hospodaření družstva za rok 2024:

středisko	náklady	výnosy	hosp. výsledek
správa	15 432 223,32	15 704 913,74	272 690,42
neutrální středisko – nečlenové + úhrady nad ČP	21 600,00	218 928,00	197 328,00
bytové hospodářství	65 340 961,21	65 340 961,21	0,00
prádelny	0,00	0,00	0,00
nebytové prostory	63 039,00	895 598,65	832 559,65
tepelné hospodářství (kotelny SBD)	653 809,24	653 809,24	0,00
TKR (kabelová televize, KT)	1 781 548,52	1 753 784,49	-27 764,03
SBD Těšíňan celkem	83 293 181,29	84 567 995,33	1 274 814,04

Jak vyplývá z tabulky, celkově skončilo hospodaření družstva za rok 2024 **ziskem 1 274 814,04 Kč** (v roce 2023 to bylo +2 496 418,73 Kč).

Údaje o hospodářském výsledku (HV) jednotlivých středisek (i celkem za družstvo) představují jejich zisk **před zdaněním**.

Středisko **správa** skončilo ziskem 272 690,42 Kč.

Zisk z „**neutrálního střediska**“ ve výši cca 197 tis. Kč (meziročně téměř bez rozdílu) se týká domů, ve kterých jsou nájemci-nečlenové (nájemné nečlenů, které bude po zdanění dle schválených pravidel převedeno do dlouhodobé zálohy dotčených samospráv).

Bytové hospodářství vykázalo opět i v roce 2024 nulový hospodářský výsledek.

Středisko „**prádelny**“ vykázalo v roce 2024 opět nulový hospodářský výsledek, přičemž obraty byly nulové; souvisí to se změnou návyků nájemců, kdy od využívání této individuální služby postupně zcela upouštějí, vše dospělo k tomu, že toto středisko bude od roku 2025 v evidenci zrušeno.

Středisko „**nebytové prostory**“ vykázalo zisky celkem 833 tis. Kč, které budou proúčtovány dle návrhu vypořádání HV (tj. do dlouhodobé zálohy jednotlivých samospráv podle výsledků hospodaření).

Tepelné hospodářství vykázalo opět nulový hospodářský výsledek, hospodaření střediska tepelné hospodářství, představující provoz 2 domovních kotelen (resp. odběrných plynových zařízení) SBD, bylo opět vyrovnané.

Středisko **TKR** představuje systém družstevní kabelové televize vč. základové stanice v domě Slezská 5. Výnosovou část tvoří tržby z poskytování služeb kabelové televize pro cizí subjekty, které jsou napojené na systém. Středisko TKR v roce 2024 vykázalo ztrátu -27 764,03 Kč (v roce 2023 to byla ztráta -195 100,04 Kč); od roku 2020, kdy bylo středisko poprvé ve ztrátě, roční ztráty postupně narůstaly a nejvyšší úroveň ztráta dosáhla v roce 2022 (-347 105,03 Kč). V roce 2023 došlo k výraznému snížení ztráty, a to díky navýšení poplatku pro smluvní klienty, toto opatření však bylo realizováno až v průběhu roku (od 5/2023 na 130 Kč/měs. z původních 75), takže se projevilo v roce 2023 pouze z části. Jak je patrné z výsledku za rok 2024, i tak realizované navýšení poplatků pro smluvní klienty nebylo dostačující a řeší situaci zejména ve vztahu k výdajům za poplatky autorským svazům jen dočasně a do budoucna bude muset dojít opět k navýšení poplatků pro smluvní klienty. Případné ztráty vznikají právě zejména kvůli stále se zvyšujícím poplatkům autorským svazům, na které poplatky smluvním klientům reagují až s odstupem času (*dlouhá vyjednávání o skokovém*

Určeno pro výbory samospráv a k (případnému) vyvěšení Informátoru v domě!

navyšování cen autorských poplatků, často se zpětnou účinností), na výsledek má vliv i měsíční úhrada za pronájem optických vláken pro TKR (poskytovatel – T-Mobile). Ztráta bude proúčtována dle návrhu vypořádání HV (tj. do dlouhodobé zálohy střediska TKR). Zůstatek dlouhodobé zálohy tohoto střediska k 31. 12. 2024 byl 376 509,14 Kč (2023: 760 306,14 Kč).

Asociaci provozovatelů kabelových telekomunikačních sítí (APKT), které je družstvo členem, se sice daří vyjednat výhodnější ceny autorských poplatků i na příští období, je ale nutno počítat s tím, že cena se meziročně navyšuje, tuto skutečnost družstvo samo není nikterak schopno ovlivňovat. APKT i v průběhu roku 2024 intenzivně pokračovala v jednáních o výši těchto autorských poplatků. Díky skutečnosti, že řada vysílatelů již zpoplatnila / nově zpoplatní své TV programy, APKT vedla a vede intenzivní jednání i v této oblasti s cílem dojednání co nejvýhodnějších cen pro své členy.

Stav nedělitelného fondu k 31. 12. 2024: **3 564 324,11 Kč** (stav k 31. 12. 2023: 2 413 632,29 Kč).

Poděkování

Představenstvo i správa družstva vyjadřuje touto cestou poděkování všem členům družstva, kteří řádně plní své členské povinnosti, a zejména pak funkcionářům samospráv za aktivní podíl na dobrých výsledcích hospodaření družstva v r. 2024.

Představenstvo děkuje všem zúčastněným delegátům za zodpovědný přístup při rozhodování o všech záležitostech projednávaných shromážděním delegátů a svědomité plnění své funkce.

Bliží se čas prázdnin a dovolených, přejeme tedy všem, užijte si léto v klidu, pohodě a ve zdraví.

Změna ceny úklidových služeb

Na základě žádosti firmy **KTU servis s. r. o.** a akceptace jejího zdůvodnění schválilo představenstvo SBD Těšíňan již 3. 3. 2025 svým usnesením 11/2/2025 navýšení ceny za provádění úklidových služeb v domech Koperníkova 1–9 **od 1. 4. 2025 na 160 Kč/byt/měsíc** (poslední navýšení ceny bylo od 1. 7. 2024 na 150 Kč/byt/měsíc). Byl podepsán hromadný dodatek ke smlouvám, předseda výboru samosprávy obdržel kopii podepsaného dodatku. Firma neposkytuje zimní úklid sněhu.

Následně představenstvo dne 23. 4. 2025 svým usnesením 34/4/2025 rozhodlo o následujících záležitostech:

Na základě žádosti firmy **KTU komplet s.r.o.** (dříve Základní organizace Odborového svazu KOVO Strojírny a stavby Třinec) a akceptace jejího zdůvodnění (navýšení minimální mzdy) bylo schváleno navýšení ceny za provádění úklidových služeb v dalších domech SBD Těšíňan **od 1. 7. 2025 na 160 Kč/byt/měsíc** (poslední navýšení ceny od 1. 7. 2024 = 150 Kč/byt/měsíc). Byl podepsán hromadný dodatek ke smlouvám, předsedové dotčených výborů samospráv obdrželi kopii podepsaného dodatku. Firma neposkytuje zimní úklid sněhu.

Na základě žádostí firem a akceptace jejich zdůvodnění (navýšení minimální mzdy a inflace) bylo dále schváleno navýšení ceny za provádění úklidových služeb v domech SBD Těšíňan i pro firmu **Rostislav Turoň s. r. o.** a firmu **Tomáš Worek s.r.o.**, rovněž **od 1. 7. 2025** (poslední navýšení ceny od 1. 7. 2024). Budou podepsány dodatky ke smlouvám, předsedové dotčených výborů samospráv obdrží kopii podepsaného dodatku.

Na základě žádostí firem **FAVOUR Czech s. r. o., Havířovské služby s. r. o. a Lumír Sokol s. r. o.** a akceptace jejich zdůvodnění schválilo představenstvo výše uvedeným usnesením i těmto společnostem navýšení ceny za provádění úklidových služeb v domech SBD **od 1. 7. 2025 na 105 Kč/byt/měsíc (dům s výtahem) a 115 Kč/byt/měsíc (dům bez výtahu)** bez zimního úklidu sněhu (poslední navýšení ceny bylo od 1. 7. 2023 na 92 Kč/byt/měsíc pro dům s výtahem a 102 Kč/byt/měsíc pro dům bez výtahu). Byly sepsány hromadné dodatky ke smlouvám, předsedové dotčených výborů samospráv obdrželi kopii podepsaných dodatků. Úklid sněhu bude možno opět objednat jako vícepráce za cenu 500 Kč / 1 úklid / 1 vchod. Bližší informace k možnosti objednání zimního úklidu obdrží předsedové dotčených samospráv.

Vzhledem k prováděným změnám předpisů úhrad od 1. 7. 2025 budou u dotčených samospráv provedeny i změny v položce úklid společných prostor.

Přílohou tohoto Informátoru je: **Usnesení SD ze dne 20. 5. 2025**

Určeno pro výbory samospráv a k (případnému) vyvěšení Informátoru v domě!

**Usnesení ze zasedání shromáždění delegátů SBD Těšíňan,
konaného dne 20. 5. 2025 v Kině Central (sál kina), ul. Štefánikova 17/27,
Český Těšín**

=====

Počet pozvaných delegátů: 127

Počet přítomných delegátů dle prezenční listiny: 89 v době zahájení – v 16.00 hod., tj. nadpoloviční většina
(konečný počet: 93 delegátů)

Program jednání:

- 1) Procedurální body programu
 - a) Zahájení (Ing. Romana Slowiková – předseda představenstva; bude pořizován audiozáznam z celého jednání)
 - b) Změny delegátů na SD
 - c) Informace o účasti delegátů
 - d) Rozhodnutí delegátů o způsobu hlasování
 - e) Volba řídícího schůze
 - f) Volba návrhové a mandátové komise, ověřovatelů zápisu a zapisovatelů
 - g) Schválení termínu náhradního shromáždění delegátů: úterý 17. 6. 2025
- 2) Zpráva o řešení podnětů a plnění úkolů ze shromáždění delegátů 21. 5. 2024
- 3) Zpráva o činnosti KK v roce 2024 a stanovisko kontrolní komise k účetní závěrce za rok 2024
- 4) Schválení roční účetní závěrky vč. Zprávy o hospodaření a činnosti SBD Těšíňan za rok 2024, zpráva nezávislého auditora
- 5) Rozpočet správy pro rok 2025
- 6) Diskuze a závěr

Informace o účasti delegátů – kontrola usnášeníschopnosti před zahájením 1. hlasování: 16.05 hod., počet: 89 delegátů, SD je usnášeníschopné.

Na základě předložených materiálů a v souladu s předloženým programem:

A) Shromáždění delegátů schvaluje:

- 1) Aby o procedurálních bodech 1) písm. f) a g) programu bylo hlasováno v jednom bloku, o ostatních bodech programu pak samostatně.

Výsledek hlasování: pro návrh: 90 přítomných delegátů,
 proti návrhu: 0 přítomných delegátů,
 hlasování se zdrželo: 0 přítomných delegátů.

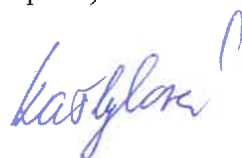
Informace o účasti delegátů: 16.07 hod., počet: 92 delegátů

- 2) Řídící jednání SD: Ing. Romana Slowiková

Výsledek hlasování: pro návrh: 92 přítomných delegátů,
 proti návrhu: 0 přítomných delegátů,
 hlasování se zdrželo: 0 přítomných delegátů.

- 3) Pracovní orgány shromáždění delegátů:

- a) Návrhová komise: předseda p. Milan Čierny (návrh představenstva)
 členové:
 Mgr. David Durczok, DiS. (návrh představenstva)
 p. Romana Mjartanová, Kysucká 9 (návrh z pléna)

- b) Mandátová komise: předseda p. Jaroslav Ledvoň (návrh představenstva)
členové:
Mgr. Monika Kovářová, DiS. (návrh představenstva)
p. Ing. Roman Palowski, Ostravská 74 (návrh z pléna)
- c) Ověřovatelé zápisu: p. Jana Kaštylová, předsedkyně KK (návrh představenstva)
p. Miroslav Zamazal, Slezská 26 (návrh z pléna)
- d) Zapisovatelky: p. Blanka Folwarczná, Ing. Sylvie Želasková
- e) Termín náhradního SD: úterý 17. 6. 2025

Výsledek hlasování: pro návrh: 92 přítomných delegátů,
proti návrhu: 0 přítomných delegátů,
hlasování se zdrželo: 0 přítomných delegátů.

4) Zprávu kontrolní komise pro SD konaného dne 20. 5. 2025.

Výsledek hlasování: pro návrh: 91 přítomných delegátů,
proti návrhu: 0 přítomných delegátů,
hlasování se zdrželo: 1 přítomných delegátů.

Informace o účasti delegátů: 16.18 hod., počet: 93 delegátů

- 5) Roční účetní závěrku SBD Těšín za rok 2024 dle předložených výkazů (výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2024, rozvaha k 31. 12. 2024), současně schvaluje Zprávu o hospodaření a činnosti Stavebního bytového družstva Těšín za rok 2024 a dále schvaluje:
- a) Aby středisko prádelen bylo zrušeno a vyřazeno z evidence z důvodu, že po dva roky již nefunguje žádná z prádelen a středisko po stejnou dobu nevykazuje obraty.
 - b) Aby zisky (po zdanění) / ztráty nebytových prostor byly zúčtovány do dlouhodobé zálohy jednotlivých samospráv podle výsledků hospodaření uvedených v příslušné tabulce RZ.
 - c) Aby zisky z neutrálního střediska byly po zdanění převedeny do dlouhodobé zálohy dotčených samospráv (zdaňované nájemné od nečlenů).
 - d) Aby ztráta střediska TKR k 31. 12. 2024 (-27 764,03 Kč) byla zúčtována do dlouhodobé zálohy střediska TKR.
 - e) Aby zisk střediska správa k 31. 12. 2024 (+272 690,42 Kč před zdaněním) v souladu s čl. 92 stanov byl po zdanění a po přidělu 5 % do sociálního fondu (v souladu s Kolektivní smlouvou a čl. 102 stanov) převeden do nedělitelného fondu; s ohledem na výsledky hospodaření je tímto schváleno vyplacení odměn členům představenstva a kontrolní komise v souladu se zásadami pro odměňování volených funkcionářů.

Výsledek hlasování: pro návrh: 92 přítomných delegátů,
proti návrhu: 0 přítomných delegátů,
hlasování se zdrželo: 1 přítomných delegátů.

- 6) Představenstvem 23. 4. 2025 schválený k předložení SD návrh rozpočtu správy pro rok 2025 ve výši 16 270 170 Kč nákladů a 15 699 160 Kč výnosů, plánovaná (předpokládaná) ztráta -571 010 Kč; **zdůvodnění rozpočtu 2025:** Sestavení předloženého rozpočtu souvisí s očekávaným vývojem výnosů, které více méně odpovídají skutečnosti r. 2024. Podstatným faktorem nadále zůstává aktuální vývoj v bankovním sektoru, s tím souvisí předpokládané výnosy účt. 662, rovněž zásadní bude vývoj na trhu s byty, tedy převody družstevních podílů (PDP) a výnosy účt. 648. Eskalace situace v celosvětové politické, společenské, ekonomické, finanční oblasti neposkytuje prostor pro příliš optimistické odhady. Na druhé straně inflace v letech 2022–2024 (15,1 %, 10,7 %, 2,4 %) významně navýšila náklady správy, což se ale zatím nepromítlo do poplatku za správu. Zvýšení poplatku za správu (na 230 Kč / 155 Kč byt/garáž za měs.) bylo realizováno od 1/2022, přičemž SBD Těšín nemá výhodu jiných družstev, tedy nemá velké komerční prostory, ze kterých by byl chod správy dotován, a proto je silně závislé na mimo dříve uvedených výnosech taky na poplatcích za správu a na ostatních platbách za mimořádné úkony, tyto bude nezbytné podrobit revizi a případným následným úpravám. Obdobně jako v letech 2020 (ztráta – rozpočet -310 tis. Kč, skutečnost -35 tis. Kč), 2021 (ztráta – rozpočet -972 tis. Kč, skutečnost -278 tis. Kč), kdy byla ztráta rovněž plánovaná, je po třech letech ziskových

Kaštylová *gfr.*

plánován pro r. 2025 rozpočet se ztrátou (-571 tis. Kč), a to s určitou mírou opatrnosti s ohledem na nepředvídatelnost dalšího vývoje.

Stav bude v průběhu roku průběžně sledován s cílem minimalizovat skutečnou ztrátu.

Ztráta bude v souladu s čl. 92 stanov kryta nedělitelným fondem – tedy zisky z předchozích období.

Výsledek hlasování: pro návrh: 91 přítomných delegátů,
 proti návrhu: 1 přítomných delegátů,
 hlasování se zdrželo: 1 přítomných delegátů.

B) Shromáždění delegátů ukládá:

- 1) Ve smyslu čl. 109 Stanov vyřízení zaprotokolovaných podnětů delegátů: *nebyl zaprotokolován žádný podnět*

C) Shromáždění delegátů bere na vědomí:

- 1) Členskými schůzemi samospráv schválené změny delegátů ve volebním období 2021–2026, celkový počet delegátů je 127.
- 2) Předloženou Zprávu o řešení podnětů a plnění úkolů SD 21. 5. 2024.
- 3) Stanovisko a doporučení kontrolní komise k účetní závěrce SBD Těšíňan za rok 2024 schválit účetní závěrku roku 2024 bez výhrad.
- 4) Že výsledky hospodaření středisek BH – samospráv, jak je uvedeno v příslušné tabulce RZ, tj. zůstatky zálohového nájemného (+,-), budou zúčtovány do dlouhodobé zálohy jednotlivých samospráv, nebude-li členskou schůzí dané samosprávy do 30 dnů od schválení účetní závěrky rozhodnuto jinak.
- 5) Zprávu nezávislého auditora pro členy družstva o ověření účetní závěrky za rok 2024.
- 6) Informaci o očekávané tvorbě výnosů a čerpání nákladů v členění dle jednotlivých účetních položek rozpočtu správy pro rok 2025 vč. informace, že bude nezbytné podrobit revizi a případným následným úpravám poplatky za správu a ostatní platby za mimořádné úkony správy.

Jednání ukončeno v 16.30 hod.

Český Těšín 20. 5. 2025

Podpisy členů návrhové komise:

.....
p. Milan Čierný
předseda návrhové komise

.....
Mgr. David Durczok, DiS
člen návrhové komise

.....
p. Romana Mjartanová
člen návrhové komise

Ověřovatelé zápisu:

.....
p. Jana Kaštylová

.....
p. Miroslav Zamazal