

Zpráva představenstva

pro výroční shromáždění delegátů SBD Týn nad Vltavou konané dne 28. 5. 2026 v hotelu Zlatá loď v Týně nad Vltavou

Vážení družstevníci,

scházíme se na výroční schůzi – shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Týn nad Vltavou – k hodnocení roku 2025 a k projednání úkolů pro rok 2026.

Představenstvo se v průběhu roku sešlo k deseti schůzím, na nichž projednávalo činnosti související se správou a řízením družstva. Jednalo se především o:

- **Problematiku dlužníků** – dlužná částka na nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby) činila k 31. 12. 2025 celkem 128 917 Kč bez příslušenství, tj. poplatků z prodlení. Dlužníkům jsou pravidelně zasílány upomínky. Žádný z řešených dluhů nemusel být předán k soudnímu vymáhání.
- **Převody družstevních podílů**, schvalování podnámů a pronámů bytových i nebytových prostor.
- **Plánování a realizaci oprav, rekonstrukcí a údržby bytových domů**. Zde chceme ocenit spolupráci a angažovanost domovních důvěrníků. Jejich podněty, koordinace a kontrola jsou v těchto případech nenahraditelné.

U všech domů byla provedena povinná kontrola otopné soustavy dle vyhlášky č. 38/2022 Sb.; následovat by mělo seřízení a regulace otopných soustav.

U všech domů byly vystaveny nové průkazy energetické náročnosti budov (PENB).

Proběhla kolaudace zrekonstruovaných domů Vodňanská 470 a Vodňanská 471, a to bez závad.

Povinná výměna nosných pásů a kladek po 15 letech provozu byla provedena u výtahů v domech Hlinecká 699, Hlinecká 725, Hlinecká 726 a Malostranská 442–443.

- **Podněty, stížnosti a připomínky členů družstva** – řešení problémů, zejména v oblasti mezilidských vztahů, není snadným úkolem, zvláště u případů chronicky se opakujících. Postupy a řešení bývají mnohdy dlouhodobé a složité, avšak vytrvalá práce a důsledný přístup zatím vždy vedly ke zdárnému výsledku.

Hospodaření SBD Týn nad Vltavou v roce 2025

Majetek družstva tvoří 421 bytů a 7 garáží ve 20 bytových domech a dále pozemky pod bytovými domy v lokalitě města Týn nad Vltavou. SBD Týn nad Vltavou dále spravuje jedno společenství vlastníků o 18 bytech v Týně nad Vltavou. Ve vlastnictví družstva jsou také další nemovitosti v Týně nad Vltavou i mimo něj.

Majetek je pojištěn u pojišťovny Kooperativa v rámci rámcové smlouvy Svazu českých a moravských bytových družstev, jehož jsme členem. Pojistná smlouva je pravidelně aktualizována.

Stav fondu oprav k 31. 12. 2025 činí 15 096 338,99 Kč.

Stav fondu oprav – viz příloha č. 1: Fond oprav za rok 2025.

V roce 2025 byla provedena údržba a opravy bytového fondu v rozsahu uvedeném v příloze č. 2.

Čerpání fondu oprav dle jednotlivých středisek bytového hospodářství činilo celkem 10 181 174,23 Kč – viz příloha č. 3: Čerpání fondu oprav za rok 2025.

Družstvo dosáhlo zisku po zdanění ve výši Kč. Výsledek hospodaření je navrhován k rozdělení dle přílohy č. 4 – Rozdělení výsledku hospodaření za rok 2025.

Finanční situaci družstva lze hodnotit jako stabilní, což vyplývá z výkazu zisku a ztrát za rok 2025 – viz příloha č. 5.

Středisko ostatního hospodaření, tj. správa družstva, hospodařilo v roce 2025 se ztrátou Kč, jak vyplývá z přílohy č. 4. Tato ztráta bude hrazena z dlouhodobých záloh.

Na loňském shromáždění delegátů byl schválen rozpočet správy pro rok 2025. Jeho čerpání bylo následující – viz příloha č. 6: Čerpání rozpočtu za rok 2025.

SBD Týn nad Vltavou mělo k 31. 12. 2025 dva typy úvěrů:

1. Investiční úvěry z původní družstevní bytové výstavby. Tyto úvěry jsou spláceny pololetně, tedy dvakrát ročně.
2. Komerční dlouhodobé úvěry od ČSOB na opravy a rekonstrukce bytových domů. Splátky těchto úvěrů jsou hrazeny pravidelně každý měsíc.

Přehled úvěrů na opravy a rekonstrukce bytových domů – viz příloha č. 7: Bankovní úvěry k 31. 12. 2025.

Vyúčtování služeb za rok 2025

Přeplatky budou vypláceny od 1. 6. 2026 do 30. 6. 2026 na účty nájemníků. Ve výjimečných případech, kdy není založen bankovní účet, budou vyplaceny v hotovosti.

Nedoplatky bude možné uhradit do 30. 6. 2026 převodem nebo v hotovosti.

Výhled do roku 2026 a dalších období

V současné době probíhá realizace zateplení domu Hlinecká 703 s využitím dotace z programu NZÚ. Jedná se o poslední dům, který využil tuto formu podpory.

Připravujeme zateplení střech a opravy starších zateplovacích systémů. V přípravě jsou také nová opláštění výtahů, renovace fasád a další akce. Stabilně realizujeme standardní opravy a rekonstrukce domů dle požadavků a možností jednotlivých samospráv.

Představenstvo – a věříme, že hovoříme za všechny družstevníky – děkuje paní Vránkové za její bezchybnou a velmi zodpovědnou práci. Toto ocenění potvrzují i kontroly ze strany finančního úřadu a OSSZ.

Představenstvo rovněž s uznáním děkuje předsedům samospráv (domovním důvěrníkům), bez jejichž práce by dobrá spolupráce nebyla možná.

Děkujeme také všem delegátům, že vážili cestu na dnešní shromáždění, a pevně věříme, že tomu tak bude i v následujících letech.

A za sebe, jako předseda představenstva, chci poděkovat členům představenstva za jejich práci, činnost a angažovanost při řešení jednotlivých případů a jednání.

Představenstvo SBD Týn nad Vltavou

28. 5. 2026

STAVEBNÍ BYTOVÉ
DRUŽSTVO
Malostranská 434
375 01 Týn nad Vltavou
IČ: 00037851