

Stavební bytové družstvo „SEVERNÍ MĚSTO“

Lodžská 568/14, 181 00 Praha 8

zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl Dr.XCVIII. vložka 541, IČ: 00034720

Výroční zpráva za rok 2025

Hospodaření našeho družstva za uplynulé období můžeme opět označit za velice příznivé.

Z 86 spravovaných firem bylo 35 objektů původním majetkem SBD SM, dalších 51 firem spravujeme na základě uzavřených smluv o správě, případně smluv o výkonu funkce. Seznam námi spravovaných firem a počet jednotek je uveden v příloze 1. V roce 2025 nebyly do vlastnictví převedeny žádné jednotky. K 31. 12. 2025 máme ve vlastnictví již jen 6 jednotek. To určuje i naše zaměření, kterým je hlavně zajištění správy a údržby bytového fondu pro smluvní partnery.

Jak již bylo zmíněno v minulých výročních zprávách, velmi se osvědčila naše spolupráce s dalšími subjekty z oboru na nové bytové výstavbě.

V roce 2017 jsme spolu se SBD Stavbař, družstvem a SBD SEVER (Liberec) realizovali projekt OULU v Hloubětíně. Na základě této zkušenosti jsme v únoru 2024 ve spolupráci se SBD Pokrok a SBD SEVER zaštilili vznik BD RIVI a od developera YIT Stavo s.r.o. převzali dokončovaný objekt v Praze 4 Chodov (Bachova 22). Objekt se skládá ze 48 jednotek, které jsou již předány novým členům tohoto družstva a které naše družstvo i spravuje.

Další spolupráce těchto subjektů, tentokrát s developerem Trigema a.s., zajistila vytvoření 62 bytových jednotek v novém Bytovém družstvu PAPERSEK Praha (založeném v listopadu 2024) v lukrativní lokalitě ve Stodůlkách (Hábova 3209/5c) v bezprostřední blízkosti stejnojmenné stanice metra. Také tento projekt byl úspěšný a všechny jednotky byly v květnu 2025 předány členům tohoto družstva.

Dále jsme v únoru 2025 založili Bytové družstvo PORTTI Kladno se SBD Stavbař, družstvem a SBD STAVEG, kde se staví 2 bytové domy v Kladně v blízkosti hokejové haly. Objekty tvoří 85 bytových a 2 nebytové jednotky (včetně garážových stání a sklepů), které budou dokončeny v srpnu 2026 a můžeme konstatovat, že o ně byl vzhledem k příznivé ceně mimořádný zájem. U všech jednotek byly již uzavřeny potřebné smlouvy s novými členy družstva.

V září 2025 jsme spolu se SBD Stavbař, družstvem a SBD Nový byt založili nové družstvo v Praze 5 Bytové družstvo RANTA Barrandov IV, ve kterém vznikne 69 bytových jednotek včetně garážových stání a sklepů opět s osvědčeným developerem YIT. Objekt má být dokončen v srpnu 2027.

V březnu 2026 jsme se SBD Pokrok a SBD SEVER založili další bytové družstvo s developerem Residence Melange s.r.o. v Mladé Boleslavi, a to Bytové družstvo Tovačovského a Ptácká, Mladá Boleslav. V tomto družstvu se v březnu 2026 začalo stavět 65 bytů, 4 nebytové prostory a 68 garážových stání včetně sklepů.

Plánujeme několik dalších akcí v Kladně, kde bude velice dobrá dostupnost do Prahy nově budovanou vlakovou rychlodráhou Praha – Ruzyně – Kladno, která má být

dokončena v roce 2029. Můžeme konstatovat, že tyto projekty, které vznikly na základě iniciativy a dobrých kontaktů ředitelky družstva s potřebnou podporou představenstva přináší našemu družstvu dodatečné a důležité finanční prostředky.

V souvislosti s výstavbou naše družstvo získalo úhradou dalšího členského vkladu ve výši 3 297 tis. Kč družstevní podíl ke 3 bytovým jednotkám v BD RIVI (1+kk), v BD PAPERSEK Praha (1+kk) a v BD PORTTI Kladno (2+kk).

V současné době v celkem 15 objektech vykonáváme funkci předsedy společenství. Od roku 2025 jsme převzali správu v dalších 5 objektech v Praze. Vzhledem k naší rozsáhlé činnosti v oblasti výstavby bytů nepřijímáme do správy další objekty, budeme spravovat stávající objekty a věnovat se převážně nové bytové výstavbě. V současné době spravujeme celkem 86 objektů, což představuje (včetně našich tří jednotek v cizích objektech) 7 380 bytových jednotek. Za úplatu zajišťujeme bytovou agendu pro SBD Vyšehrad.

Naše družstvo dosáhlo v roce 2025 zisku po zdanění ve výši 480 276,39 Kč, a to pouze u střediska správy družstva. U 3 samospráv (bytová hospodářství) byl hospodářský výsledek nulový. Rozbor a porovnání nákladů a výnosů střediska správy družstva obsahují přílohy 2 a 3.

Celková výše dlouhodobé přijaté zálohy všech našich 6 jednotek, které se již staly součástí jiné právnické osoby, k 31. 12. 2025 činila 318 478,79 Kč. K uvedené informaci o zůstatku dlouhodobé přijaté zálohy ke konci roku můžeme dodat, že v průběhu roku 2025 byly provedeny opravy za naše jednotky ve výši 88 tis. Kč. Majetek družstva (aktiva a pasiva) je uveden a popsán v příloze 4.

V roce 2025 došlo oproti plánu jak k překročení nákladů o 3 912 tis. Kč, tak i k překročení výnosů, a to o 8 055 tis. Kč.

Jedním z důvodů překročení nákladů je skutečnost, že jsme v září 2025 přijali novou pracovní sílu – účetní, která pro následující roky zastoupí pracovníci v důchodovém věku, která ke konci roku 2025 odešla do důchodu. Protože družstvo získalo vyšší zisky z výstavby objektů a ze zprostředkování prodeje pro nově vzniklá družstva, byly vyplaceny i vyšší náklady na činnost a správu družstva, tj. odměny pracovníkům družstva, mimořádné odměny statutárních zástupců a vybavení družstva kancelářským nábytkem a výpočetní technikou, a to je další důvod k překročení nákladů. V souvislosti s výstavbou nových bytů jsou v průběhu výstavby těchto bytů vynaloženy náklady, které se družstvu vrátí v rámci vyšších výnosů. Tato skutečnost způsobila další překročení nákladů oproti plánu. Z tohoto důvodu byla vytvořena i ostatní rezerva ve výši 1 600 tis. Kč na krytí případných zvýšených nákladů po dobu výstavby spojených s obsazováním bytů a s činností v nově vzniklých družstvech. Zisky z této činnosti získá z větší části družstvo až po dokončení výstavby, tj. v období 2-3 let.

Vzhledem k výhodné obsazenosti tržně pronajatého bytu v Prosecké ulici na Praze 9 a současným vysokým cenám, bylo rozhodnuto, že v současné době nebude zahájena oprava v tomto pronajatém bytě, který je v dosti neuspokojivém stavu a na který byla tvořena zákonná rezerva. Z tohoto důvodu byla zákonná rezerva zrušena snížením nákladů správy družstva ve výši 1 470 tis. Kč. V roce 2025 byla vytvořena nová rezerva na další byt v Jablonecké ulici na Praze 9 rovněž v dosti neuspokojivém stavu ve výši 530 tis. Kč. Prostředky jsou uloženy na zvláštním účtu u ČSOB a.s.

K překročení výnosů o 8 055 tis. Kč oproti plánu došlo hlavně z důvodu již zmíněné výstavby nových bytů v nově vzniklých družstvech ve výši 4 693 tis. Kč. K překročení výnosů došlo dále i z důvodu získání nových objektů do správy (překročení o 1 173 tis. Kč) a získáním nájemného z dalšího nedružstevního bytu tržně pronajímaného od 1. 6. 2025 (o 141 tis. Kč). Dalším důvodem k překročení výnosů byl

převod družstevního podílu bytu 1+kk v bytovém družstvu BD RIVI. Převod byl uskutečněn za 1 945 tis. Kč.

V neposlední řadě nám banka ČSOB stále zaručuje výhodné úročení prostředků našeho družstva a všech námi spravovaných objektů (v rámci našeho členství v DMS), i když postupně dochází, a to u všech bankovních ústavů, k poklesu úroku u spořicíh účtů. V současné době se pohybuje na 2,75 % roční úrokové sazby, což v našem případě představuje výnos za rok 2025 ve výši 112 tis. Kč a překročení výnosů o 22 tis. Kč. Výhodou je, že prostředky na spořicíh účtech nejsou blokovány déle než jeden den.

V roce 2025 došlo k dalšímu poklesu počtu členů družstva. Od roku 2020 vybíráme v souladu s platnými stanovami členský příspěvek na činnost družstva od tzv. „nebydlících“ členů, přičemž jde o všechny členy družstva, kteří nemají s družstvem nájemní vztah k předmětu nájmu ve vlastnictví družstva, tedy nájem bytu. Někteří členové však pro rok 2025 nezaplatili tento příspěvek řádně a včas. Tím došlo k porušení stanov, které vedlo k vyloučení 13 členů z družstva, 4 členové ukončili členství dohodou a 1 člen zemřel. K 31. 12. 2025 proto máme 287 tzv. nebydlících členů a 3 bydlící členy. Tímto příspěvkem jsme získali prostředky ve výši 90 tis. Kč.

Protože naše družstvo vlastní pouze 3 družstevní byty, které jsou součástí SVJ, příspěvky těchto bytů jsou zanedbatelné. Příspěvky „nebydlících“ členů představují necelé 1 % příjmů správy družstva (90 tis. Kč). Poplatky za správu od SVJ vzniklých z našich objektů a od cizích objektů představují 57 % příjmů správy družstva (10 163 tis. Kč). Pronájmy zdaňovaných nedružstevních bytů (805 tis. Kč) představují 4 % našich výnosů. Vybrané poplatky, příspěvky za správu objektů a pronájmy představují celkem **62 %** výnosů. Mimořádnými příjmy je kryto **38 %**. Z toho 26 % představují výnosy z družstevní výstavby (4 693 tis. Kč), 11 % je příjem z prodeje družstevního podílu (1 945 tis. Kč). Dále 1 % příjmů je kryto úroky z bankovních spořicíh vkladů (112 tis. Kč) a z příjmů ostatních výnosů (96 tis. Kč).

Plán nákladů a výnosů na rok 2027 je uveden v příloze 5.

Z plánu je zřejmé, že i při nárůstu nákladů a současné míře inflace je ekonomická situace družstva stabilizovaná a se ziskem počítáme také v tomto roce. Velkým přínosem pro družstvo je spolupráce s developerskými firmami na nové bytové výstavbě, která může družstvu přinést nemalé prostředky, cca 26 % z celkových příjmů správy družstva.

Zisk správy družstva za rok 2025 ve výši 480 276,39 Kč navrhujeme přidělit do rezervního fondu. Po přidělení zisku bude stav rezervního fondu 1 828 058,77 Kč. Rozdělení hospodářského výsledku za rok 2025 je navrženo v souladu s obecně závaznými předpisy a stanovami družstva.

Vladimír Wilkner v. r.
místopředseda představenstva

Ing. Václav Bříza v. r.
předseda představenstva

Zpracovala: Ing. Dana Podhrázká
ředitelka a ekonomická náměstkyně družstva
7. 4. 2026