

## **Zápis**

### z 1. jednání shromáždění delegátů Bytového družstva Trnovany

Jednání se konalo dne 16.6.2026 od 17.00 hod. v restauraci Městské sály v Teplicích.

Počet pozvaných delegátů		24
z toho	přítomno	17
	omluveno	4
	neomluveno	3
Počet členů představenstva		5
z toho	přítomno	4
	omluveno	1
	neomluveno	0
Počet členů kontrolní komise		5
z toho	přítomno	3
	omluveno	2
	neomluveno	0

Jmenovitá účast viz. prezenční listina přítomných, která je přílohou zápisu.

#### **Program:** dle pozvánky

1. Zahájení, volba předsedy jednání, schválení pořadu jednání, jmenování zapisovatele, volba ověřovatelů zápisu
2. Schvalování Účetní závěrky a Výroční zprávy BD Trnovany za rok 2025
3. Schvalování Směrnice k zajištění provozu kamerových systémů se záznamem v objektech družstva
4. Zpráva kontrolní komise
5. Diskuze
6. Závěr

#### **1. Zahájení**

Jednání bylo zahájeno v **17.08** hod. a přítomno bylo **17** delegátů. Shromáždění delegátů je tedy usnášení schopné.

**Volba předsedy jednání** - předsedou jednání SD byl navržen člen představenstva JUDr. Cajthaml Jiří.

Hlasování o schválení předsedy jednání:

Pro	17
Proti	0
Zdržel se	0

**Předsedou jednání** byl všemi hlasy přítomných delegátů zvolen JUDr. Jiří Cajthaml.

Hlasování o schválení pořadu jednání:

Pro	17
Proti	0
Zdržel se	0

**Program jednání SD** byl schválen všemi hlasy přítomných delegátů.

Zapisovatelkou jednání SD byla navržena zaměstnankyně družstva Kateřina Mráčková.

Hlasování o schválení zapisovatele:

Pro	17
Proti	0
Zdržel se	0

**Zapisovatelkou** byla všemi hlasy přítomných schválena Mgr. Kateřina Mráčková, zaměstnankyně bytového družstva.

Předseda jednání navrhuje, aby **ověřovateli zápisu** byly zvoleny paní Dana Pokorná a Mgr. Jana Smržová.

Hlasování o schválení ověřovatelů zápisu:

Pro	17
Proti	0
Zdržel se	0

**Ověřovateli zápisu** byly všemi hlasy přítomných delegátů zvoleny paní Dana Pokorná a Mgr. Jana Smržová.

## **2. Schvalování Účetní závěrky a Výroční zprávy BD Trnovany za rok 2025**

Představenstvo BDT předkládá shromáždění delegátů ke schválení účetní závěrku roku 2025.

Výroční zprávu obdrželi všichni delegáti, členové kontrolní komise i členové představenstva. Dále obdrželi vyjádření auditora o provedeném auditu.

Představenstvo družstva schvaluje účetní uzávěrku včetně Výroční zprávy hospodaření Bytového družstva Trnovany a zprávy nezávislého autora za rok 2025 a navrhuje shromáždění delegátů rozhodnout o rozdělení výsledku hospodaření za rok 2025.

### **Návrh na usnesení**

Shromáždění delegátů schvaluje Účetní závěrku roku 2025 a Výroční zprávu Bytového družstva Trnovany za rok 2025 a rozhodlo o rozdělení výsledku hospodaření za rok 2025, který tvoří zisk ve výši **13 746 239,28 Kč** následovně:

- **10 000 000 Kč** přidělit do Fondu ke krytí rizik spojených s vyplácením vypořádacích podílů
- **3 746 239,28 Kč** ponechat na účtu nerozděleného zisku.

Pro	17
Proti	0
Zdržel se	0

***Shromáždění delegátů Bytového družstva Trnovany, Masarykova 285, 415 01 Teplice schvaluje všemi hlasy přítomných usnesení tak, jak bylo navrženo.***

### **3. Schvalování „Směrnice k zajištění provozu kamerových systémů se záznamem v objektech družstva“**

Představenstvo předložilo Shromáždění delegátů ke schválení „Směrnici k zajištění provozu kamerových systémů se záznamem v objektech družstva“. Směrnice byla vytvořena v rámci metodiky Úřadu pro ochranu osobních údajů. Bez řádně schválené směrnice nelze kamerové systémy provozovat.

Hlasování o schválení předložené směrnice:

Pro	17
Proti	0
Zdržel se	0

***Shromáždění delegátů Bytového družstva Trnovany, Masarykova 285, 415 01 Teplice schvaluje všemi hlasy přítomných „Směrnici k zajištění provozu kamerových systémů se záznamem v objektech družstva“ s účinností od 17.6.2026.***

### **4. Zpráva kontrolní komise**

Pověřený zástupce kontrolní komise paní Mikulová seznámila přítomné delegáty s činností kontrolní komise za uplynulý rok. Hovořila o kontrolách hospodaření družstva, účasti na kontrolních dnech na stavbách, namátkových kontrolách úklidu, účasti při výběrových řízeních, apelování na delegáty na vyklizení společných prostor. Kontrolní komise postrádá zprávy od delegátů o své činnosti.

***Shromáždění delegátů bere na vědomí zprávu kontrolní komise družstva ze dne 16.6.2026.***

### **5. Diskuze**

### **6. Závěr**

## ***U s n e s e n í***

### **č. 1/2026**

*Shromáždění delegátů schvaluje Účetní závěrku roku 2025 a Výroční zprávu Bytového družstva Trnovany za rok 2025 a rozhodlo o rozdělení výsledku hospodaření za rok 2025, který tvoří zisk ve výši **13 746 239,28 Kč** následovně:*

- **10 000 000 Kč** přidělit do Fondu ke krytí rizik spojených s vyplácením vypořádacích podílů*

- **3 746 239,28 Kč** ponechat na účtu nerozděleného zisku.

**č. 2/2026**

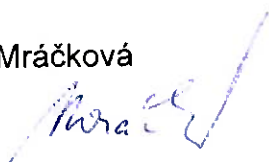
Shromáždění delegátů Bytového družstva Trnovany, Masarykova 285, 415 01 Teplice schvaluje „Směrnici k zajištění provozu kamerových systémů se záznamem v objektech družstva“ s účinností od 17.6.2026.

**č. 3/2026**

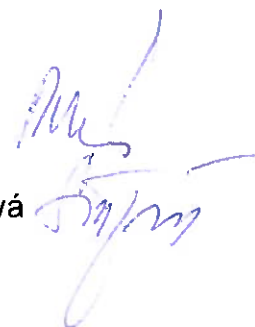
Shromáždění delegátů bere na vědomí zprávu kontrolní komise družstva ze dne 16.6.2026.

Jednání bylo ukončeno v 17:30 hod.

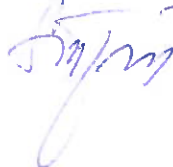
Zapsala: K. Mráčková



Ověřily: Dana Pokorná



Mgr. Jana Smržová


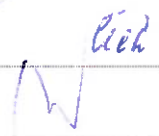





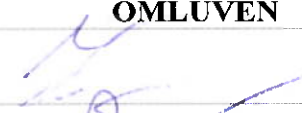



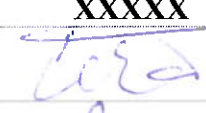

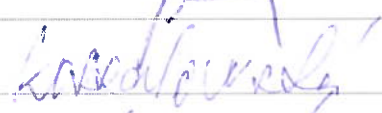
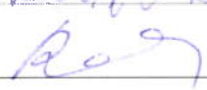




**Příloha**

- prezenční listina

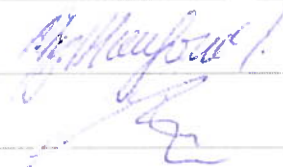
# PRESENČNÍ LISTINA

Jednání shromáždění delegátů konané dne 16.6.2026

Volební obvod	Jméno delegáta	Podpis
VO 1	Sedlák Zdeněk	
VO 2	Čech Miroslav	
VO 3	Marhoulová Markéta	
VO 4	Sunkovský Milan	
VO 5	Špačková Jana	
VO 7	Andrt František	
VO 9	Štol Kamil	OMLUVEN
VO 10	Pokorná Dana	
VO 11	Švarc Vojtěch	OMLUVEN
VO 12	Zupko Milan	
VO 14	Mgr. Smržová Jana	
VO 15	Hollovová Lenka	
VO 17	Hynek Kristian	
VO 18	Dvořáková Jana	OMLUVEN A
VO 19	NEZVOLEN	XXXXX
VO 20	Černá Simona	
VO 21	Šmejkalová Ilona	
VO 22	Kossakowská Lenka	
VO 23	Mgr. Rauchová Dana	
VO 24	Martinák Radek	
VO 25	Janků Vladimíra	

- VO 26 Podsedníková Božena**  
**VO 27 Mgr. Hornofová Ivana**  
**VO 28 Bc. Vošmik Michal**  
**VO 30 Stěhulová Jana**

OMLUVENIA



**Členové představenstva:**

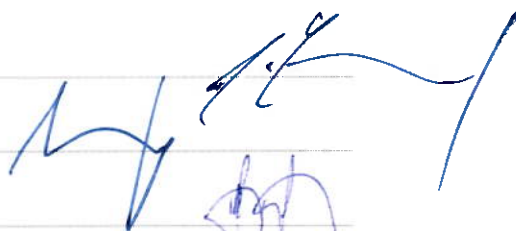
**JUDr. Cajthaml Jiří Dr.**

**Nejedlý David**

**Liška Jan**

**Majer Pavel**

**Mika Cachová Lenka**



**OMLUVEN**



**Kontrolní komise**

**Ing. Jiří Josefus**

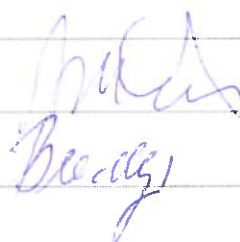
**Erbert František**

**Vokálková Jitka**

**Mikulová Olga**

**Bc. Berdychová Lenka**

**OMLUVEN**



# BYTOVÉ DRUŽSTVO TRNOVANY, Masarykova 285, TEPLICE

## *P o z v á n k a*

Představenstvo BDT zve všechny delegáty volebních obvodů na jednání shromáždění delegátů Bytového družstva Trnovany, které v souladu s čl. 53 stanov svolává představenstvo bytového družstva na den

**16. června 2026 od 17 hodin**

**do restaurace Městské sály v Teplicích, sál v 1. poschodí**

### **Program jednání:**

1. Zahájení, volba předsedy jednání, schválení pořadu jednání, jmenování zapisovatele, volba ověřovatelů zápisu.
2. Schvalování Účetní závěrky a Výroční zprávy BD Trnovany za rok 2025
3. Schvalování Směrnice k zajištění provozu kamerových systémů se záznamem v objektech družstva
4. Zpráva kontrolní komise
5. Diskuze
6. Závěr

Podklady k jednotlivým bodům tvoří přílohu pozvánky na jednání SD. Případné vysvětlení k bodům programu Vám podá do 15.6.2026 p. Nejedlý, předseda představenstva BDT.

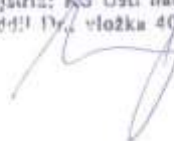
Členové družstva mají možnost seznámit se s podklady do jednání SD u příslušného delegáta volebního obvodu a případně vznést dotazy či požadavky na dovysvětlení k jednotlivým bodům programu na email: [david.nejedly@bdtrnovany.cz](mailto:david.nejedly@bdtrnovany.cz) nebo telefonicky na tel. 777 552 327 nejpozději do 15.6.2026

S diskusními příspěvky k uvedeným bodům programu se delegáti mohou přihlásit do zahájení jednání u stolu představenstva.

Teplice dne 20. května 2026

David Nejedlý  
předseda představenstva  
Bytové družstvo Trnovany

Bytové družstvo Trnovany  
sídlo: Masarykova 285, 415 01 Teplice  
IČ: 25036921 DIČ: CZ25036921  
Obch. rejstřík: KS Ústí nad Labem  
vložka 405



# Účetní závěrka roku 2025

Představenstvo BDT předkládá shromáždění delegátů ke schválení účetní závěrku roku 2025. Případné dotazy k účetní závěrce vzneste, pokud to bude možné, do 15.6.2026. Dotazy lze, samozřejmě, vznést i přímo na jednání SD.

## Návrh na usnesení

Shromáždění delegátů schvaluje Účetní závěrku roku 2025 včetně Výroční zprávy Bytového družstva Trnovany za rok 2025 a rozhodlo o rozdělení výsledku hospodaření za rok 2025 – zisku ve výši **13 746 239,28 Kč** následovně:  
10 000 000,- Kč přidělit do Fondu ke krytí rizik spojených s vyplácením vypořádacích podílů a  
3 746 239,28 Kč ponechat na účtu nerozděleného zisku.

## ***Komentář k návrhu usnesení:***

### ***Fond ke krytí rizik spojených s vyplácením vypořádacích podílů***

*Tvorba fondu byla schválena na jednání shromáždění delegátů dne 9.12.2025. Jeho použití bylo také podrobně vysvětleno v materiálech projednávaných na předchozím jednání shromáždění delegátů.*

### ***Účet nerozděleného zisku minulých let***

*Zisk nebo ztráta není pouze rozdíl mezi přijatými a vydanými finančními prostředky. Výši zisku ovlivňuje více aspektů: hodnota majetku uvedená v rozvaze, účetní odpisy dlouhodobého majetku, pohledávky, závazky, splátky jistin a zůstatek bankovních úvěrů atd. Jedná se tedy pouze o účetní záležitost. Na výši zisku nebo ztráty mají vliv i vynaložené prostředky na technické zhodnocení majetku, které nelze v daném roce „odepsat z daní“. Takto vynaložené prostředky snižují zisk v příštích letech prostřednictvím odpisů dlouhodobého majetku. V našem případě se především jedná o zateplování objektů družstva. Nerozdělený zisk minulých let představuje zisk minulých let převáděný do příštích let bez určení jeho použití. V případě potřeby může být tento účel stanoven v příštích letech. Jde vlastně o účelově vymezený účetní ( NE finanční ) fond s přesným vymezením možnosti použití.*

*David Nejedlý  
Předseda představenstva  
BD Trnovany*



**BYTOVÉ DRUŽSTVO**  

---

**TRNOVANY**

**Výroční  
zpráva  
za rok  
2025**

## **OBSAH:**

Obsah	1
Základní údaje o družstvu	2
Statutární orgán družstva - představenstvo	2
Složení kontrolní komise	2
Předmět podnikání	2
Organizační struktura družstva	3
Ověření účetní závěrky	3
Finance	4
Výnosy	4
Náklady	4
Hospodářský výsledek	4
Opravy a další investice	5
Opravné položky k pohledávkám a účetní hospodářský výsledek	10
Daň z přidané hodnoty	10
Tržby za služby spojené s nájmem bytu	10
Porovnání předpisu a skutečných nákladů	10
Pohledávky za nájemníky	11
Členská evidence	12
Přidělování volných bytů	12
Finanční objem majetku	13
Finanční prostředky	13
Významné události po datu účetní závěrky	13
Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje	13
Pořizování vlastních akcií, obchodních podílů apod.	13
Ochrana životního prostředí	13
Předpokládaný budoucí vývoj a hlavní záměry družstva v nejbližších letech	14
Schválení výroční zprávy představenstvem	14
Rozvaha	15
Výkaz zisků a ztrát	19
Příloha tvořící součást účetní závěrky za rok 2025	21
Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou	

Bytové družstvo Trnovany zahájilo svou činnost od 1.7.1998. Bytový fond tvoří nepeněžitý vklad, který Město Teplice, jako vlastník, vložilo do BDT, čímž se stalo i členem družstva. Vklad Města Teplice do družstva byl zapsán na KÚ v Teplicích na listu vlastnictví BDT. V roce 2012 Statutární město Teplice vystoupilo z družstva a již není členem družstva. Družstvo je tak vlastníkem 49 stavebních celků se 114 čísly popisnými, ve kterých je 2193 bytových jednotek I. kategorie. Bytový fond má charakter panelové výstavby s rokem výstavby v rozpětí od roku 1949 do roku 1992.

#### Základní údaje o družstvu

Název firmy:	Bytové družstvo Trnovany
Právní forma:	Družstvo
Sídlo:	Teplice, Masarykova 285
IČ:	25 03 69 21
DIČ:	CZ25036921
Rejstříkový soud:	Krajský soud v Ústí nad Labem Oddíl Dr, vložka 404
Základní kapitál zapsaný:	50 tis.Kč
Základní kapitál nezapsaný:	338436 tis. Kč - tvoří jej nepeněžitý vklad Města Teplice a základní členské vklady
Základní členský vklad:	10 tis. Kč
Organizační složka v zahraničí:	není
Bankovní spojení:	1062999379/0800

#### Statutární orgán

##### Představenstvo:

David Nejedlý	předseda představenstva
Pavel Majer	místopředseda představenstva
JUDr. Cajthaml Jiří, Dr.	člen představenstva
Cachová Lenka	člen představenstva
Jan Liška	člen představenstva

##### Kontrolní komise:

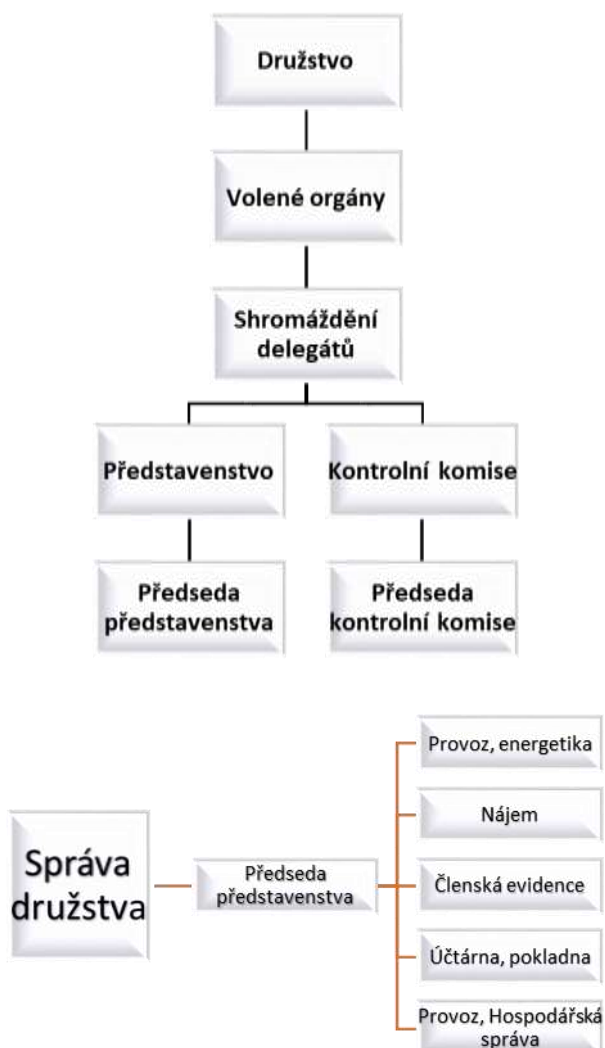
Ing. Jiří Josefus	předseda kontrolní komise
František Erbert	místopředseda kontrolní komise
Mikulová Olga	členka kontrolní komise
Vokálková Jitka	členka kontrolní komise
Bc. Lenka Berdychová	členka kontrolní komise

#### Předmět podnikání

Pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor.

Zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemků ve vlastnictví družstva.

## Organizační struktura družstva



Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva a v jeho kompetenci je volba členů představenstva a kontrolní komise. Představenstvo družstva je výkonným a statutárním orgánem družstva. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu.

Zvolení členové představenstva volí předsedu představenstva. Předseda představenstva poté jedná jménem představenstva družstva a řídí činnost družstva.

Kontrolní komise je nezávislý kontrolní orgán družstva. Zvolení členové kontrolní komise volí svého předsedu. Předseda kontrolní komise řídí jednání kontrolní komise.

## Ověření účetní závěrky

Dle zákona č. 563/91 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů nemělo družstvo v roce 2025 povinnost ověření účetní závěrky auditorem. Přesto auditorská firma provedla ověření účetní závěrky. Audit účetní závěrky za rok 2025 provedla firma EKONO-AUDIT, DANĚ s.r.o..

## Finance

Stejně jako v předcházejících letech, byla i v roce 2025 největší část finančních prostředků použita na běžné opravy a údržbu bytového fondu a na úhradu splátek úvěrů poskytnutých na provedení oprav panelových domů. V rámci běžných oprav byla prováděna běžná údržba, ale i zateplení objektů ve vlastnictví družstva, výměny vstupních dveří do objektů družstva, výměny dosluhujících dlažeb ve společných prostorách domů, výmalba domů a výměny nášlapných schodů včetně výměn zábradlí u vstupů do objektů, zasklení balkonů. Všechny finanční prostředky byly použity v souladu s plánem pro rok 2025 a jejich další podrobnější rozpis je uveden v následujících bodech výroční zprávy.

## Výnosy ( v tis. Kč )

Výnosy z nájmu	74102
Výnosy z poplatků z prodlení	58
Výnosy z přijatých úroků	231
Výnosy - náklady řízení a soudní poplatky	83
Poskytnutá státní dotace	0
Poplatky za podnájem	814
Výnosy z pojištění majetku	595
Poplatky za převody bytů	1676
Výnosy za úkony družstva - soulasy staveb.úpravy, čipy apod.	86
Výnosy za správu cizího majetku	36
Výnosy ostatní	13
<b>Výnosy celkem</b>	<b>77694</b>

## Náklady ( v tis. Kč )

Náklad	tis. Kč
Opravy a údržba	15711
z toho: lokální opravy střech	47
výtahy	2130
opravy stavebních celků a ostatní opravy	13534
Opravné položky k pohledávkám	-4
Pojištění majetku	1842
Ódpisy majetku	26181
Daň z nemovitosti	1505
PENB, projektová dokumentace, posouzení staveb	432
Kolky	25
Bankovní poplatky	155
Náklady k rozúčtování	713
Materiál	293
Mzdy vč. OOV a odměny členům statut.org.	5554
Zdravotní a sociální pojištění	1879
Desinsekce a deratizace objektů, úklid	418
Tvorba rezerv	658
Spotřeba energií	341
Požární ochrana	1133
Havarijní služba - držení pohotovosti- voda, plyn, topení, kanalizace, výtahy	640
Údržba zeleně Krušnohorská ulice	230
Revize hromosvodů, plynorevize, elektrorevize a revize kanalizace	958
Čištění kanalizace	118
Služby daňového poradce a auditora	91
Poštovné a ostatní poplatky	200
Právní služby, soudní poplatky, členské příspěvky SČMBD	223
Náklady družstva - firmeni automobil, elektropráce, mříže, oprava sídla, svoz odpadu apod.	244
Servis počítačů a údržba programového vybavení	728
Ostatní náklady ( telefonní a ostatní poplatky, ostraha,školení, náklady na exekuci stěhování, úklid, SD apod.)	438
Daň z příjmu	3242
<b>Náklady celkem</b>	<b>63948</b>
<b>Hospodářský výsledek po zdanění - zisk</b>	<b>13746</b>

## Opravy a další investice

V roce 2020 bylo zahájeno zateplování pláště budov, u kterých v minulosti došlo pouze k opravě fasády. Ve sledovaném roce byly práce provedeny na objektech Zemská 1439 - 1440 a na tuto akci bylo vynaloženo celkem **12 139** tis. Kč. Další plánovaná akce na rok 2025 na objektech Hlávkova 1378-83 musela být, z důvodu vydání stavebního povolení až v říjnu 2025, odložena na rok 2026.

V rámci prováděných prací není prováděno pouze zateplení objektů, ale i zasklení balkónů a zateplení stropů ve sklepních prostorách. Jednotným zasklením balkónů dostávají domy nový jednotný vzhled, což je vidět na následujících fotografiích.

**Zemská 1439 - 1440**





Dále družstvo provedlo kompletní výměny elektroinstalací ve společných prostorách domů Maršovská 1453 a Fráni Šrámka 2585-6 . Na tyto akce družstvo vynaložilo celkem 5 680 tis. Kč.

#### **Maršovská 1453**





Fráni Šrámka 2585-6



Postupně je také prováděno zasklení balkonů již dříve zateplených objektů. V roce 2025 tato akce proběhla na objektech Krušnohorská 1563 a 1564 a Nedbalova 1844. Družstvo v roce 2025 na tyto opravy vynaložilo 14 025 tis. Kč.

#### Krušnohorská 1563



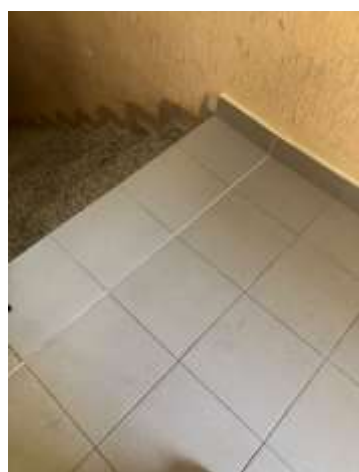
#### Krušnohorská 1564



#### Nedbalova 1844



Nemalé finanční prostředky družstvo vynakládá i na další opravy a renovace svých objektů. V roce 2025 bylo vynaloženo celkem 2 600 tis. Kč například na opravy a výmalbu společných prostor, opravy vstupních podest atd. Na fotografiích uvádíme příklady jednotlivých oprav.



## Opravné položky k pohledávkám a účetní hospodářský výsledek

Vzhledem k výši dluhů na nájemném přistoupilo družstvo poprvé v roce 2001 k tvorbě opravných položek k dlužnému nájemnému. V tomto trendu družstvo pokračovalo i v následujících letech. Opravné položky k dlužnému nájemnému jsou tvořeny dle zákona č. 593/1992 Sb. o rezervách pro zjištění základu daně z příjmu ve znění pozdějších předpisů a jsou, dle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů ve znění pozdějších právních předpisů, považovány za výdaj vynaložený na dosažení, zajištění a udržení příjmů.

Účetní hospodářský výsledek před zdaněním za sledované období – zisk ve výši **16 988** tis. Kč byl, pro účely přiznání k dani z příjmů družstva za rok 2025, upraven:

- o daňově neuznatelné náklady ( náklady na reprezentaci, tvorba rezerv, odpis nedobytných pohledávek, odměny členům statutárních orgánů družstva )
- o příjmy vyloučené ze zdanění ( rozdíl mezi předpisem poplatku z prodlení za rok 2025 a skutečnými úhradami poplatku z prodlení 2025 )
- o daň z příjmu za rok 2025

Hospodářský výsledek po zdanění činí **13 746** tis. Kč

## Daň z přidané hodnoty

Družstvo se dne 1.9.2004 stalo plátcem daně z přidané hodnoty. Od tohoto data je družstvo povinno na svá zdanitelná plnění uplatňovat základní sazbu daně. DPH je účtována k poplatkům za převod členských práv, k zápisnému a k paušálním platbám za služby stanoveným vnitřním předpisem. Vzhledem k výši svého obratu, do kterého se započítávají i plnění osvobozená od daně (nájem z bytů), bylo družstvu stanoveno čtvrtletní zdaňovací období. V lednu 2012 vstoupila v platnost novela zákona o DPH. Dle této novely je družstvo povinno na stavební a montážní práce uplatňovat režim přenesení daňové povinnosti. V praxi to znamená to, že dodavatel prací družstvu účtuje částku za provedené práce bez DPH. Družstvo na daňový doklad doplní sazbu DPH i samotnou DPH v korunách. Souhrn těchto částek družstvo přiznává v daňovém přiznání k dani z přidané hodnoty a následně daň odvede Finančnímu úřadu. Z tohoto důvodu také počínaje rokem 2012 vzrostly odvody DPH. Za rok 2025 činil odvod DPH **4 852** tis. Kč.

## Tržby za služby spojené s nájmem bytu

Tržby za nájemníkům poskytované služby spojené s bydlením sice nepodléhají dani z příjmu, ale jsou řádně vedeny v účetnictví ( dodávka tepla, TUV, SV, elektrické energie pro společné prostory domů apod. ).

**Porovnání předpisu a skutečných nákladů v tis. Kč rok 2025** (údaje z programu SSB2000 ):

Tržby za služby	Předpis záloh	Náklady nájemníci	výsledek vyúčtování
Za dodávku ÚT	29525	28029	-1496
Za dodávku TUV	31655	30673	-982
Za dodávku SV	16210	14396	-1814
Za výtahy	2187	1421	-766
Za el. energii spol. prostor	1122	847	-275
Úklid	3411	3400	-11
Ostatní	3536	3192	-344
<b>Za služby celkem</b>	<b>87646</b>	<b>81958</b>	<b>-5688</b>

Rozdíl mezi předpisem a skutečností ve výši **5 688,-** tis. Kč je výsledek vyúčtování, tzn. přeplatek, který bude nájemníkům zaslán prostřednictvím peněžní poukázky nebo na účet.

Vyúčtování služeb spojených s nájmem bytů za rok 2025 bylo zpracováno a doručeno nájemníkům i členům družstva ve stanovených lhůtách. Družstvo tedy dodrželo povinnosti vyplývající z platných právních předpisů.

Vykázané přeplatky budou (po provedeném zápočtu pohledávek u dlužníků) zaslány nájemníkům i členům družstva – dle přání jednotlivců - formou poštovních poukázek typu B nebo převodem na účet nejpozději v měsíci červenci 2026.

Na základě zmíněného vyúčtování byly upraveny od 1.5.2026 zálohy nájemníkům. Zálohy byly upraveny takovým způsobem, aby odpovídaly skutečným spotřebám v roce 2025 a cenám služeb platným od 1.1.2026.

### Pohledávky za nájemníky a stav členské evidence

#### Pohledávky za nájemníky k 31.12.2025 po lhůtě splatnosti v členění dle stáří pohledávky

	do 1 roka	do 3 let	nad 3 roky	Celkem
<b>Pohledávky v tis. Kč</b>	575	528	317	1420
<b>Počet pohledávek</b>	212	28	9	249

Z celkového počtu pohledávek je 115 pohledávek do výše 100,- Kč a většina těchto pohledávek bude započtena v rámci výplaty přeplatek z vyúčtování služeb za rok 2025. Družstvo nespolehá už pouze na zaslání písemných upomínek dlužníkům, ale dlužníky upomíná e-mailem i telefonicky.

Družstvo bude i nadále využívat všech zákonných možností k vymáhání dluhů. Přesto je nutné, i vzhledem k ekonomické situaci regionu a výhodnějšímu zákonnému postavení dlužníka oproti věřiteli, s určitým množstvím neplatičů počítat. V případě největších dlužníků se dlužnou částku nepodaří ani do budoucna snížit. Až do okamžiku, než dosáhneme soudního vyklizení bytu se dlužná částka neustále zvyšuje (zejména u úroků z prodlení) a ani poté zaplacení nedosáhneme, neboť tito lidé nemají žádný majetek, případně jsou v insolvenci apod.

V následující tabulce je uveden stav pohledávek včetně předepsaného poplatku z prodlení za členy družstva a za nájemníky vykazovaný v evidenci nájmu k 31.12.2025 před zápočty provedenými ve vyúčtování služeb za rok 2025 v tis. Kč:

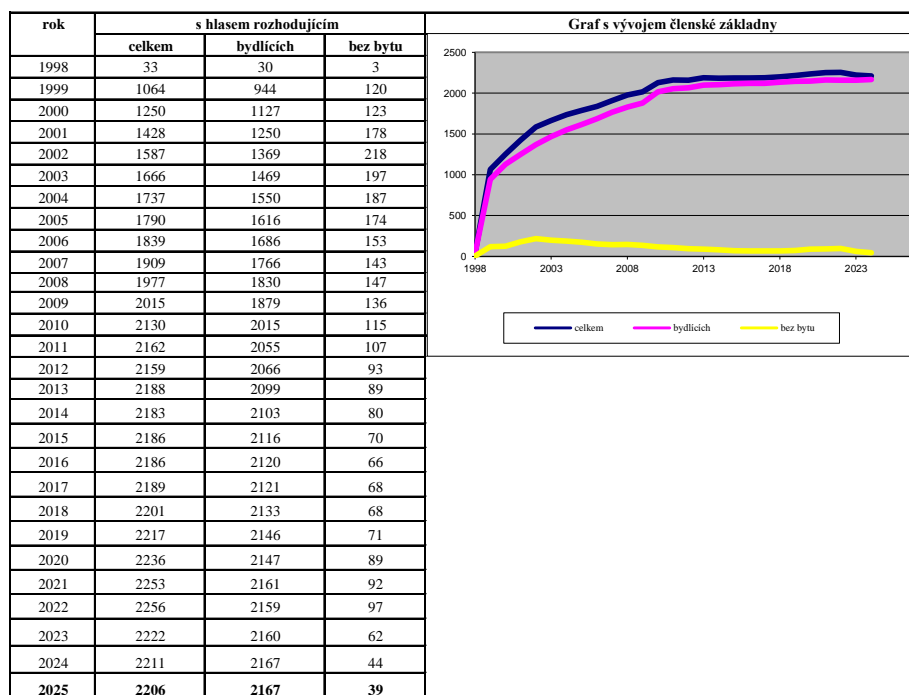
Položka	rok 2024		rok 2025	
	dlužníci	pohledávky	dlužníci	pohledávky
<b>Celková výše pohledávek</b>	<b>167</b>	<b>877</b>	<b>249</b>	<b>1420</b>

Z celkového počtu je 136 pohledávek do výše 100,- Kč a většina těchto pohledávek bude započtena v rámci výplaty přeplatek z vyúčtování služeb za rok 2025. Rozdíl mezi konečným stavem pohledávek vykazovaných v účetnictví, kde je uvedena částka 10 426 tis. Kč ř. 046 rozvahy brutto) a konečným stavem vykazovaným v evidenci nájmu, kde je uvedena částka 1 420 tis. Kč je 9 006 tis. Kč a tvoří jej:

- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty pohledávky za náklady řízení ve výši **246 tis. Kč**. Do evidence nájmu se tato položka nemůže promítnout (rozvaha 31121).
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty pohledávky z nájmu společných prostorů ve výši **19 tis. Kč** (rozvaha 31119, 31120, 31150).
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví je zahrnuta poslední platba SIPO ve výši **793 tis. Kč**, která byla připsána na účet družstva až 5. 1. 2026. Do evidence nájmu je tato částka zahrnuta do již uhrazených nájmů.
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty i krátkodobé pohledávky z pojistných plnění ve výši **63 tis. Kč** (rozvaha 31511). V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty i nezúčtované provozní zálohy firmám dodávajícím energii v celkové výši **73 tis. Kč** (rozvaha 314) a ve výši **7 108 tis. Kč** (rozvaha 32120).
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví je zahrnuta i pohledávka vzniklá přeplatkem záloh na daň z příjmu ve výši **704 tis. Kč** (rozvaha 341)

## Členská evidence

Jedním z hlavních záměrů družstva je rozšiřování členské základny a to hlavně z řad dosavadních nájemců. Prvním nájemcům byla učiněna nabídka členství v r. 1998 a plnění tohoto záměru se vyvíjí následovně:



Z celkového počtu 2193 bytů je 98,80% užíváno členy družstva. Počet nájemníků bez členství v našem družstvu je 17. Tento počet se každoročně snižuje. Do značné míry se o to zasloužila vyšší diferenciací výše nájemného, která započala v roce 2014 a stále pokračuje.

## Přidělování volných bytů

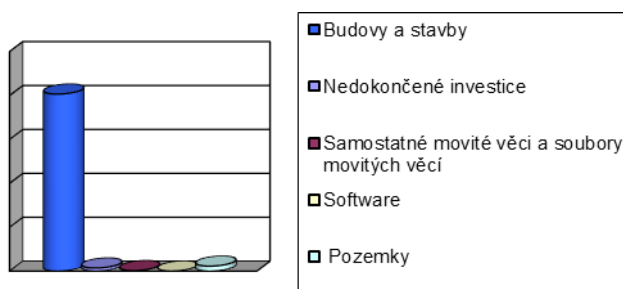
Přidělování volných bytů se provádí v souladu se stanovami bytového družstva a se Směrnicí o přidělování uvolněných bytů, schválenou shromážděním delegátů. Vývoj přidělování bytů byl následovný:

rok	počet	za dluhy v tis.Kč	pořadníku
1998	15		15
1999	41		41
2000	31		31
2001	55		55
2002	24		24
2003	30		30
2004	18	4	14
2005	11	3	8
2006	18	4	14
2007	13	6	7
2008	7	4	3
2009	7	2	5
2010	15	11	4
2011	4	1	3
2012	6	2	4
2013	2	1	1
2014	7	1	6
2015	11	1	10
2016	9	0	9
2017	1	1	
2018	12	9	3
2019	8	5	3
2020	0		
2021	2	2	
2022	0		
2023	0		
2024	0		
2025	0		
<b>Celkem</b>	<b>347</b>	<b>57</b>	<b>290</b>

### Finanční objem majetku v pořizovacích cenách v tis. Kč

Položka	rok 2025	Rok 2024
<b>Majetek celkem</b>	<b>882729</b>	<b>860611</b>
z toho: Budovy a stavby	841404	834450
Nedokončené investice a poskytnuté zálohy na HM	15651	487
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	2640	2640
Software	320	320
Pozemky	22714	22714

Graf podílu jednotlivých položek na celkovém majetku:



### Finanční prostředky v Kč

Stav finančních prostředků k 31.12.2025	85 575 117,33 Kč
Z toho:	
Pokladna	11 523,00 Kč
Ceniny a kolky	0,00 Kč
Česká spořitelna a.s. - běžný účet	67 581 068,34 Kč
Česká spořitelna a.s. - rizikový fond	1 010 388,40 Kč
Česká spořitelna a.s. - ZČV	972 137,59 Kč
Česká spořitelna - hypoteční účet	0,00 Kč
Česká spořitelna - hypoteční účet č. 2	0,00 Kč
Českomoravská záruční a rozvojová banka - dotační účet	0,00 Kč
Česká spořitelna - termínovaný vklad 1	10 000 000,00 Kč
Česká spořitelna - termínovaný vklad 2	6 000 000,00 Kč

### Významné události po datu účetní závěrky

Družstvo neeviduje žádné významné události po datu účetní závěrky.

### Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

V roce 2025 ani v letech předcházejících nebyly družstvem vynaloženy žádné výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

### Pořizování vlastních akcií, obchodních podílů apod.

V roce 2025 ani v letech předcházejících nebyly družstvem pořízeny vlastní akcie, zatímni listy ani obchodní podíly.

### Ochrana životního prostředí

Družstvo má uzavřenu smlouvu na odvoz a zneškodnění komunálního odpadu s firmou Marius Pedersen a.s.. V rámci této služby jsou družstvu poskytovány nádoby zvlášť na směsný odpad, papírové a lepenkové obaly a plastové obaly.

**Předpokládaný budoucí vývoj a hlavní záměry družstva v nejbližších letech**

- další snižování zanedbanosti bytového fondu
- zateplování objektů družstva
- odstraňování vad panelových domů
- postupná výměna zbývajících vchodových dveří do domů
- dále minimalizovat pohledávky za nájemníky

**Výroční zpráva k hospodaření Bytového družstva Trnovany za rok 2025 bude předložena k projednání a ke schválení představenstvu družstva a poté shromáždění delegátů družstva dne 16.6..2026**

Zpracováno dne: 19.5.2025

David Nejedlý – předseda představenstva

Pavel Majer – místopředseda představenstva

**ROZVAHA**  
**(BILANCE)**  
ke dni **31.12.2025**  
( v celých tisících Kč )

IČ
25 03 69 21

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**Bytové družstvo Trnovany**  
**CZ25036921**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

**Masarykova 285**  
**415 01 Teplície**

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	978 989	396 802	582 187	564 389
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002			0	
B.	<b>Stálá aktiva</b>	003	882 729	396 612	486 117	490 122
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	004	320	320	0	0
B. I. 1	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005			0	
	2 Ocenitelná práva	006	320	320	0	0
	<i>B.I.2.1. Software</i>	007	320	320	0	0
	<i>B.I.2.2. Ostatní ocenitelná práva</i>	008			0	
	3 Goodwill	009			0	
	4 Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010			0	
	5 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
	<i>B.I.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek</i>	012				
	<i>B.I.5.2. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek</i>	013			0	
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	014	882 409	396 292	486 117	490 122
B. II. 1	Pozemky a stavby	015	864 118	393 955	470 163	489 327
	<i>B.II.1.1. Pozemky</i>	016	22 714		22 714	22 714
	<i>B.II.1.2. Stavby</i>	017	841 404	393 955	447 449	466 613
	2 Hmotné movité věci a soubory movitých věcí	018	2 640	2 337	303	308
	3 Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
	4 Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
	<i>B.II.4.1. Pěstitelské celky trvalých porostů</i>	021			0	
	<i>B.II.4.2. Dospělá zvířata a jejich skupiny</i>	022			0	
	<i>B.II.4.3. Jiný dlouhodobý hmotný majetek</i>	023			0	
	5 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	15 651	0	15 651	487
	<i>B.II.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek</i>	025				
	<i>B.II.5.2. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</i>	026	15 651		15 651	487
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	027	0	0	0	0
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028			0	
	2 Zápůjčka a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoby	029			0	
	3 Podíly - podstatný vliv	030			0	
	4 Zápůjčka a úvěry - podstatný vliv	031			0	
	5 Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032			0	
	6 Zápůjčky a úvěry - ostatní	033			0	
	7 Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	0	0	0
	<i>B.III.7.1. Jiný dlouhodobý finanční majetek</i>	035				
	<i>B.III.7.2. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek</i>	036			0	

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	<b>Oběžná aktiva</b>	037	96 017	190	95 827	73 833
C. I.	<b>Zásoby</b>	038	15	0	15	0
C. I. 1	<b>Materiál</b>	039	15	0	15	0
	2 Nedokončená výroba a polotovary	040				
	3 Výrobky a zboží	041	0	0	0	0
	C.I.3.1. Výrobky	042				
	C.I.3.2. Zboží	043				
	4 Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
	5 Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C. II.	<b>Pohledávky</b>	046	10 426	190	10 236	11 628
C. II. 1	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	047	0	0	0	0
	C.II.1.1. Pohledávky z obchodních vztahů	048				
	C.II.1.2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
	C.II.1.3. Pohledávky - podstatný vliv	050				
	C.II.1.4. Odložená daňová pohledávka	051				
	C.II.1.5. Pohledávky - ostatní	052	0	0	0	0
	C.II.1.5.1. Pohledávky za společnosti	053				
	C.II.1.5.2. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
	C.II.1.5.3. Dohadné účty aktivní	055				
	C.II.1.5.4. Jiné pohledávky	056				
	2 Krátkodobé pohledávky	057	10 426	190	10 236	11 628
	C.II.2.1. Pohledávky z obchodních vztahů	058	9 649	190	9 459	11 387
	C.II.2.2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
	C.II.2.3. Pohledávky - podstatný vliv	060				
	C.II.2.4. Pohledávky - ostatní	061	777	0	777	241
	C.II.2.4.1. Pohledávky za společnosti	062				
	C.II.2.4.2. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
	C.II.2.4.3. Stát - daňové pohledávky	064	703	0	703	
	C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	73	0	73	241
	C.II.2.4.5. Dohadné účty aktivní	066				
	C.II.2.4.6. Jiné pohledávky	067	1		1	0
C. III.	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	068	0	0	0	0
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
	2 Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C. IV.	<b>Peněžní prostředky</b>	071	85 576	0	85 576	62 205
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	072	12		12	12
	2 Peněžní prostředky na účtech	073	85 564		85 564	62 193
D. I.	<b>Časové rozlišení</b>	074	243	0	243	434
D. I. 1	Náklady příštích období	075	198		198	272
	2 Komplexní náklady příštích období	076				
	3 Příjmy příštích období	077	45		45	162

označ	PASIVA	řád	Běžné úč.	Min.úč.
a	b	c	období 5	období 6
	<b>PASIVA CELKEM</b>	078	582 187	564 389
A.	<b>Vlastní kapitál</b>	079	550 915	538 127
A. I.	<b>Základní kapitál</b>	080	338 486	338 521
1	Základní kapitál	081	338 486	338 521
2	Vlastní podíly (-)	082		
3	Změny základního kapitálu	083		
A. II.	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	084	5 842	5 842
A. II. 1	Ážio	085		
2	Kapitálové fondy	086	5 842	5 842
	A.II.2.1.Ostatní kapitálové fondy	087	5 842	5 842
	A.II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	088		
	A.II.2.3. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	089		
	A.II.2.4. Rozdíly z přeměn obchodních korporací	090		
	A.II.2.5.Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	091		
A. III.	<b>Fondy ze zisku</b>	092	183	183
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	093	50	50
2	Statutární a ostatní fondy	094	133	133
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>	095	192 658	181 298
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	096	193 580	182 224
2	Neuhrazená ztráta minulých let	097	-922	-926
3	Jiný výsledek hospodaření minulých let	098		
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	099	13 746	12 283
A. VI.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku</b>	100		
B. + C.	<b>Cizí zdroje</b>	101	30 589	25 348
B. I.	<b>Rezervy</b>	102	10 560	9 902
B. I. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
2	Rezerva na daň z příjmů	104		
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105	10 560	9 902
4	Ostatní rezervy	106		
C.	<b>Závazky</b>	107	20 029	15 446
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	108		0
C. I. 1	Vydané dluhopisy	109	0	0
	C.I.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	110		
	C.I.1.2. Ostatní dluhopisy	111		
2	Závazky k úvěrovým institucím	112	0	0
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
4	Závazky z obchodních vztahů	114		
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
7	Závazky - podstatný vliv	117		
8	Odložený daňový závazek	118		
9	Závazky - ostatní	119	0	0
	C.I.9.1. Závazky ke společníkům	120		
	C.I.9.2. Dohadné účty pasivní	121		
	C.I.9.3. Jiné závazky	122		

označ	PASIVA	řád	Běžné úč. období	Min.úč. období
a	b	c	5	6
C. II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	123	20 029	15 446
C. II. 1	Vydané dluhopisy	124	0	0
	<i>C.II.1.1. Vyměnitelné dluhopisy</i>	125		
	<i>C.II.1.2. Ostatní dluhopisy</i>	126		
2	Závazky k úvěrovým institucím	127		
3	Krátkodobé přijaté zálohy	128		
4	Závazky z obchodních vztahů	129	10 522	11 013
5	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
7	Závazky - podstatný vliv	132		
8	Závazky ostatní	133	9 507	4 433
	<i>C.II.8.1. Závazky ke společníkům</i>	134	143	129
	<i>C.II.8.2. Krátkodobé finanční výpomoci</i>	135		
	<i>C.II.8.3. Závazky k zaměstnancům</i>	136	221	205
	<i>C.II.8.4. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění</i>	137	173	172
	<i>C.II.8.5. Stát - daňové závazky a dotace</i>	138	8 030	3 911
	<i>C.II.8.6. Dohadné účty pasivní</i>	139		
	<i>C.II.8.7. Jiné závazky</i>	140	940	16
D. I.	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	141	683	914
D. I. 1	Výdaje příštích období	142	664	895
2	Výnosy příštích období	143	19	19

Právní forma účetní jednotky :

Bytové družstvo

Předmět podnikání nebo jiné činnosti :

Pronájem a správa vlastních nemovitostí

Okamžik  
sestavení

28.04.2026

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou

David Nejedlý - předseda představenstva  
Pavel Majer - místopředseda představenstva

David  
Nejedlý

Digitálně  
podpsal David  
Nejedlý  
Datum:  
2026.05.19  
12:05:27 +0200

Zpracováno v souladu s vyhláškou č.  
500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**ke dni 31. prosince 2025**  
( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**Bytové družstvo Trnovany**  
**CZ25036921**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání  
účetní jednotky

Masarykova 285  
415 01 Teplice

IČ

25 03 69 21

Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu - druhové členění

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	01	76 715	76 051
II.	<b>Tržby za prodej zboží</b>	02		
A.	<b>Výkonová spotřeba</b>	03	22 547	25 008
A. 1	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A. 2	Spotřeba materiálu a energie	05	634	484
A. 3	Služby	06	21 913	24 524
B.	<b>Změna stavu zásob vlastní činnosti</b>	07		
C.	<b>Aktivace</b>	08		
D.	<b>Osobní náklady</b>	09	7 761	8 911
D. 1.	Mzdové náklady	10	5 554	6 531
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	2 207	2 380
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 879	2 068
D. 2. 2.	Ostatní náklady	13	328	312
E.	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	14	26 177	25 527
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15		
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	26 181	25 498
E. 1. 2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-4	29
III.	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	20	747	941
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	747	941
F.	<b>Ostatní provozní náklady</b>	24	4 064	3 155
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	1 530	1 566
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	658	658
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	1 876	931
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	30	16 911	14 391

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly</b>	31	0	0
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	<b>Náklady vynaložené na prodané podíly</b>	34		
V.	<b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku</b>	35	0	0
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	<b>Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem</b>	38		
VI.	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy</b>	39	231	233
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	231	233
I.	<b>Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti</b>	42		
J.	<b>Nákladové úroky a podobné náklady</b>	43	0	105
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		105
VII.	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	46	0	681
K.	<b>Ostatní finanční náklady</b>	47	154	184
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	48	77	625
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	49	16 988	15 016
L.	<b>Daň z příjmů za běžnou činnost</b>	50	3 242	2 733
L. 1	Daň z příjmů splatná	51	3 242	2 733
L. 2	Daň z příjmů odložená	52		
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	53	13 746	12 283
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	55	13 746	12 283
*	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	56	77 693	77 906

Okamžik sestavení	28.04.2026	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
		<p>David Nejedlý - předseda představenstva Pavel Majer - místopředseda představenstva</p> <p><b>David Nejedlý</b></p> <p>Digitálně podepsal David Nejedlý Datum: 2026.05.19 12:04:41 +0200</p>

# BYTOVÉ DRUŽSTVO TRNOVANY

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2025



**BYTOVÉ DRUŽSTVO**  

---

**TRNOVANY**

## OBSAH:

1. POPIS DRUŽSTVA.....	3
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	3
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY.....	3
a) Dlouhodobý nehmotný majetek.....	3
b) Dlouhodobý hmotný majetek.....	3
c) Finanční majetek.....	4
d) Peněžní prostředky.....	4
e) Pohledávky.....	4
f) Vlastní kapitál.....	5
g) Cizí zdroje.....	5
h) Devizové operace.....	5
i) Použití odhadů.....	5
j) Účtování výnosů a nákladů.....	5
k) Daň z příjmů.....	5
l) Dotace.....	6
m) Následné události.....	6
n) Změny způsobu účtování vybraných účetních případů.....	6
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	6
a) Dlouhodobý nehmotný majetek ( v tis. Kč ).....	6
b) Dlouhodobý hmotný majetek ( v tis. Kč ).....	6
c) Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem.....	7
d) Dlouhodobý finanční majetek ( v tis. Kč ).....	7
5. POHLEDÁVKY.....	7
a) Dlouhodobé pohledávky.....	7
b) Krátkodobé pohledávky.....	7
c) Opravné položky k pohledávkám.....	7
6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY.....	8
7. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV.....	8
8. VLASTNÍ KAPITÁL.....	8
9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY A ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM.....	9
10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY.....	9
11. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV.....	9
12. DOTACE.....	9
13. OSOBNÍ NÁKLADY A INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH.....	9
14. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	10
15. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU.....	10
16. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	10
17. PODROZVAHOVÉ ÚČTY.....	11
18. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI.....	11

## 1. POPIS DRUŽSTVA

Bytové družstvo Trnovany ( dále jen „družstvo“ ) je bytovým družstvem, které vzniklo dne 19.5.1998 a sídlí v Teplicích, Masarykova 285, identifikační číslo 25036921. Družstvo bylo zapsáno do obchodního rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem pod spisovou značkou Dr404.

Hlavním předmětem činnosti je zajišťování provozu bytových objektů ve vlastnictví družstva a ve vlastnictví jiných osob včetně zabezpečování služeb souvisejících s užíváním bytů a nebytových prostor.

Družstvo nemá organizační složku v zahraničí a nemá majetkovou či smluvní účast v jiných společnostech

V roce 2025 nebyl proveden žádný zápis do obchodního rejstříku.

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena 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, ve znění platném pro rok 2025 a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

## 3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které družstvo používalo při sestavování účetní závěrky za rok 2025 jsou následující:

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek ( dále jen „DNM“ ) se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

DNM nad 60 tis. Kč je v roce 2025 a 2024 odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

DNM v družstvu je nakoupený software.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpis se stanoví s přesností na celé měsíce a účtuje se každý měsíc počínaje následujícím měsícem po dni, v němž byl majetek zařazen do evidence. Výše odpisu se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

### b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek ( dále jen „DHM“ ) se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady související s jeho pořízením.

DHM nad 40 tis. Kč je odepisován do nákladů po dobu ekonomické životnosti. Náklady na technické zhodnocení DHM zvyšují jeho pořizovací cenu. Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

### c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek mohou tvořit cenné papíry k obchodování.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu.

Cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

K 31.12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo do výnosů
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou a aktuální hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze.

### d) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

### e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i 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.

### f) Vlastní kapitál

Základní kapitál družstva se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí shromáždění delegátů, se vykazuje jako změna základního kapitálu.

Družstvo vytváří, dle stanov, nedělitelný fond. Tento fond může být snížen/zvýšen rozhodnutím shromáždění delegátů o zisk/ztrátu. Fond lze doplnit i přídělem z jiných fondů ze zisku.

Další fondy ze zisku družstvo vytváří dle článku 62 platných stanov BD Trnovany.

**g) Cizí zdroje**

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. Úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Úvěry poskytnuté družstvu jsou vykazovány jako dlouhodobé úvěry. Úvěry splatné do jednoho roku jsou vykazovány jako krátkodobé. Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

**h) Devizové operace**

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku vyhlášeným Českou národní bankou. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

**i) Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení družstva používalo 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. Vedení družstva stanovuje tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty se v budoucnu mohou od těchto odhadů lišit.

**j) Účtování výnosů a nákladů**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

**k) Daň z příjmu**

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady, nezdaňované výnosy ( např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy apod. ). Dále se zohledňují položky snižující základ daně ( dary spod. ), odčitatelné položky ( daňová ztráta ) a slevy na dani z příjmů.

**l) Dotace**

Dotace je zúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

**m) 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.

**n) Změny způsobu účtování vybraných účetních případů**

V roce 2025 nenastaly žádné změny způsobu účtování, vyjma změn souvisejících s novelizací zákona o účetnictví.

**4. DLOUHODOBÝ MAJETEK**

**a) Dlouhodobý nehmotný majetek ( v tis. Kč )**

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena	
	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Software	320	320	320	320	0	0
<b>Celkem</b>	<b>320</b>	<b>320</b>	<b>320</b>	<b>320</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**b) Dlouhodobý hmotný majetek ( v tis. Kč )**

Majetek	Pořizovací cena	Přírůstky	Úbytky			Zůstatková cena
			odpisy	jiné	vyřazením	
Budovy, stavby	834450	6954	393955			447449
Pozemky	22714					22714
Stroje, přístroje a zařízení	2640	58	2341		54	303
Nedokončený majetek	487	24242		9078		15651
<b>Celkem 2025</b>	<b>860291</b>	<b>31254</b>	<b>396296</b>	<b>9078</b>	<b>54</b>	<b>486117</b>

**c) Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem**

Družstvo v roce 2025 neeviduje žádný majetek zatížený zástavním právem.

**d) Dlouhodobý finanční majetek**

Družstvo nevlastní dlouhodobý finanční majetek ( dlouhodobé cenné papíry, podíly, zápůjčky spod. )

**5. POHLEDÁVKY**

**a) Dlouhodobé pohledávky**

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 31.12.2025 celkem 0 tis. Kč ( k 31.12.2024 celkem 0 tis. Kč )

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 1 rok k 31.12.2025 činí 0 Kč . ( k 31.12.2024 celkem 0 tis.Kč )

## b) Krátkodobé pohledávky

Druh pohledávky	2025	2024
Nájemné, služby a úroky z prodlení	2233	2009
Pohledávky - firmy	7108	9409
Poskytnuté zálohy dodavatelům na energie	73	241
Ostatní pohledávky - vyúčtování energií	0	0
Stát - daňové pohledávky	703	0
ostatní pohledávky - pojistné události	63	0
Náklady řízení	246	163
Celkem	10426	11822

## c) Opravné položky k pohledávkám

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv.

Změny na účtech opravných položek ( v tis. Kč )

Opravné položky k:	Zůstatek k 1.1.2022	Tvorba/zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31.12.2022	Tvorba/zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31.12.2023	Tvorba/zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31.12.2024	Tvorba/zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31.12.2025
Pohledávkám - zákonné	537	-111	426	-261	165	29	194	-4	190
Pohledávkám - ostatní									

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné.

## 6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Družstvo nemá uzavřeny žádné smlouvy o zhodnocování finančních prostředků formou dluhopisů či dalších investičních fondů. Družstvo využívá k zhodnocení svých finančních prostředků úločky na termínovaných vkladech u České spořitelny a.s.

Zůstatky na bankovních účtech, hotovost a ceniny:

Stav finančních prostředků v tis. Kč	K 31.12.2025	K 31.12.2024
	85 576	62 205
Z toho:		
Pokladna	12	12
Ceniny, kolký, stravenky	0	0
Česká spořitelna a.s. - běžný účet	67 581	44 937
Česká spořitelna a.s. - rizikový fond	1 011	263
Česká spořitelna a.s. - ZČV	972	886
Česká spořitelna - hypotéční účet	0	105
Česká spořitelna - hypotéční účet č. 2	0	0
Českomoravská záruční a rozvojová banka - dotační účet	0	2
Česká spořitelna a.s. - termínovaný vklad	10000	10000
Česká spořitelna a.s. - termínovaný vklad	6000	6000

## 7. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období zahrnují především platby předplatného a pojištění majetku a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období zahrnují především pojistné plnění a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

## 8. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá ze zapisovaného základního kapitálu a nezapisovaného základního kapitálu, který je tvořen ze základních členských vkladů. Fondy ze zisku jsou tvořeny nedělitelným fondem a sociálním fondem.

	2025
Základní kapitál zapsaný v OR	50
Základní kapitál nezapsaný v OR	338436
Emisní ážio	
Zákonný rezervní fond a nedělitelný fond	50
Ostatní fondy ze zisku	133
Kapitálové fondy	5842
Rozdíly z přecenění nezahnuté do výsledku hospodaření	
Zisk předchozích účetních období	193580
Ztráta předchozích účetních období	-922
Zisk za účetní období po zdanění	13746
Ztráta za účetní období	
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>550915</b>

## 9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY A ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

K 31.12.2025 nemělo družstvo žádné dlouhodobé závazky ani závazky k úvěrovým institucím.

## 10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31.12.2024 ani k 31.12.2025 nemělo družstvo krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 30 dnů..

Krátkodobé závazky tvoří krátkodobé přijaté zálohy, závazky z obchodních vztahů, krátkodobé závazky k úvěrovým institucím a závazky ostatní. Významný závazek v hodnotě 7 485 tis. Kč je z titulu ročního zúčtování služeb spojených s nájmem bytu za rok 2024. Výsledkem zúčtování služeb byl přeplatek, který bude nájemníkům vyplacen dle platných právních předpisů v měsíci červenci 2025. Krátkodobé přijaté zálohy jsou především dosud nezúčtované zálohy na teplo, teplou vodu, studenou vodu, elektrickou energii, výtahy a další zálohové položky nájmeného.

Závazky z obchodních vztahů tvoří zejména přijaté faktury.

## 11. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období zahrnují především vyúčtování elektrické energie, studené vody, teplé vody a tepla a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

## 12. DOTACE

V roce 2025 družstvo obdrželo v rámci dotace Zelená úsporám celkem 3 629 tis. Kč na akci Zateplení objektů Hlávková 1378-83.

### 13. OSOBNÍ NÁKLADY A INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH

#### Počet zaměstnanců

Průměrný přepočtený stav zaměstnanců	6,4
Skutečný stav pracovníků	7
z toho: počet řídicích pracovníků	1
Počet osob pracujících na dohody	0
Delegáti	24
Představenstvo + kontrolní komise	10

#### Osobní náklady **7761**

Mzdové náklady	5554
z toho řídicí pracovníci	979
z toho zaměstnanci	3435
z toho kontrolní komise	328
Zákonné sociální pojištění	1376
Zákonné zdravotní pojištění	503
Ostatní sociální náklady (příspěvek stravné, penz.přip.)	328

#### Odměny statutárním orgánům

Odměny statutárním orgánům celkem	812
-----------------------------------	-----

### 14. INFORMACE O ZPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2024 ani 2025 členové statutárních a kontrolních orgánů neobdrželi od družstva žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky a jiné výhody.

### 15. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU

V roce 2024 ani 2025 družstvo neuzavřelo žádné transakce se spřízněnými stranami, kromě běžných vztahů mezi družstvem a členy družstva.

### 16. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Položka tržby z prodeje výrobků a služeb obsahuje zejména výnosy z nájmu bytů a nebytových prostor

Z toho:

Tržby bytů členové družstva	71 801 tis. Kč
Tržby z bytů nájemci bez členství	1 240 tis. Kč
Tržby z nebytových ( sklepních ) prostor	1 062 tis. Kč

Ostatní provozní výnosy tvoří smluvní úroky z prodlení, přiznané náklady soudních řízení, náhrady škod od pojišťovny a další výnosy

Z toho:

Smluvní úroky z prodlení	58 tis. Kč
Náklady řízení	83 tis. Kč
Náhrady škod od pojišťovny	678 tis. Kč

Ostatní finanční výnosy jsou tvořeny zejména poplatky za úkony dle vnitřní směrnice družstva.

Výkonová spotřeba je tvořena zejména náklady na opravy bytových domů a náklady na služby ( revize a požární ochrana domů, servis vodoměrů, údržba pozemků, deratizace, spotřeba elektřiny a materiálu apod. )

Z toho:

Náklady na opravu a údržbu	15 711 tis. Kč
Náklady na služby	6 176 tis. Kč

Osobní náklady jsou především náklady mzdové, které jsou dále tvořeny náklady na mzdy zaměstnanců a náklady na odměny členů orgánů družstva. Zároveň jsou zde zahrnuty i náklady na sociální a zdravotní pojištění a ostatní sociální náklady ( příspěvek na stravování, penzijní připojištění zaměstnanců apod. )

Z toho:

Mzdové náklady zaměstnanců	3 435 tis. Kč
Odměny členům orgánů družstva	2 119 tis. Kč

Ostatní provozní náklady zahrnují především technické zhodnocení budov v majetku družstva a náklady na pojištění budov.

Nákladové úroky a podobné náklady tvoří úroky z úvěrů.

## **17. PODROZVAHOVÉ ÚČTY**

Na podrozvahových účtech ( 763..) jsou účtovány odepsané pohledávky, které v roce 2025 činí celkem 421 tis. Kč.

## **18. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události, které by si vyžádaly úpravu účetní závěrky.

Sestaveno dne: 28.4.2026

Jméno a podpis statutárního orgánu účetní jednotky:

David Nejedlý – předseda představenstva

Pavel Majer – místopředseda představenstva

## Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou

(§82 ZOK)

**Zpráva statutárního orgánu Bytového družstva Trnovany  
o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními  
ovládanými osobami stejnou ovládající osobou dle ust. § 82 ZOK  
za účetní období roku 2025**

Ovládající osoba: Družstevníci Bytového družstva Trnovany

Ovládaná osoba: Bytové družstvo Trnovany, Masarykova 285, Teplice  
IČ: 250 36 921, 100 % podíl na základním kapitálu

Ostatní ovládané osoby: Žádné

### **Struktura vztahů mezi výše uvedenými osobami:**

Družstevníci Bytového družstva Trnovany jsou osoby s majetkovým podílem na družstvu. Vzhledem k počtu družstevníků se nejedná o skutečnou ovládající osobu, každý jednotlivý družstevník nemá významný vliv na rozhodování družstva. Tento významný vliv má kolektivní orgán družstva – shromáždění delegátů.

### **Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů:**

Bytové družstvo Trnovany je ovládáno kolektivním orgánem – shromážděním delegátů zvolených z řad družstevníků. Běžnou činnost družstva řídí volený statutární orgán – představenstvo.

### **Způsob a prostředky ovládnání:**

Prostředkem ovládnání družstva družstevníky je kolektivní orgán – shromáždění delegátů volených z řad družstevníků. Způsobem ovládnání je hlasování delegátů. Praktickým vedením družstva je pověřen statutární orgán – představenstvo, které se zodpovídá shromáždění delegátů.

### **Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející:**

V roce 2025 nebyla učiněna žádná taková jednání.

### **Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající a mezi osobami ovládanými:**

Smlouvy přecházející z minulého období nebo nově uzavřené v roce 2025 mezi:

Bytovým družstvem Trnovany a jednotlivými družstevníky:

Smlouvy o nájmu bytových a nebytových prostor, kdy všem členům družstva je předepsáno přiměřené nájemné a všechna poskytnutá plnění jsou v ceně obvyklé. Bytové družstvo Trnovany mělo k 31. 12. 2025 celkem 2 206 členů

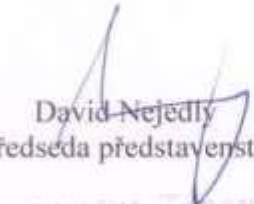
Posouzení skutečnosti, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání podle §§ 71 a 72 ZOK:

Ze strany ovládající osoby nedošlo za účetní období roku 2025 ke vzniku újmy vůči družstvu jako ovládané osobě. Protiplnění poskytovaných plnění bylo prováděno výhradně finančním vypořádáním bez zvýhodnění či znevýhodnění jakékoliv strany.


Zhodnocení výhod a nevýhod vyplývajících ve vztahů mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou:

Statutární orgán ovládané osoby konstatuje, že ve vztazích převládají pro ovládanou osobu výhody, neplynou z nich žádná relevantní rizika. Ke vzniku újmy k tíži ovládané osoby v účetním období nedošlo, proto nebude aplikován § 71, případně § 72 ZOK, o vyrovnání újmy.

V Teplicích dne 27. 3. 2026

  
David Nejedlý  
předseda představenstva

Bytové družstvo TRNOVANY  
ul. Masarykova 225, 415 01 Teplice  
IČ: 13016921 DIČ: CZ25033821  
Právní jednání: Ing. Jaroslav Lelich  
2025/03/27

  
Pavel Majer  
místopředseda představenstva

Obdrží (též): kontrolní komise Bytového družstva Trnovany k přezkoumání zprávy o vztazích dle ust. § 83 ZOK

# Kamerové systémy

Představenstvo BDT předkládá shromáždění delegátů ke schválení „Směrnici k zajištění provozu kamerových systémů se záznamem v objektech družstva“. Případné dotazy ke směrnici vzneste, pokud to bude možné, do 15.6.2026. Dotazy lze, samozřejmě, vznést i přímo na jednání SD.

## Návrh na usnesení

Shromáždění delegátů schvaluje Směrnici k zajištění provozu kamerových systémů se záznamem v objektech družstva s účinností od 17.6.2026.

## ***Komentář k návrhu usnesení:***

*V rámci metodiky Úřadu pro ochranu osobních údajů družstvo vytvořilo směrnici o provozu kamerových systémů. Směrnice, dle metodiky, podléhá schválení nejvyššího orgánu družstva, tedy Shromáždění delegátů. Bez řádně schválené směrnice nelze kamerové systémy provozovat.*

*Nejedná se o to, že by družstvo instalovalo kamerový systém do všech objektů. Družstvo bude instalovat kamerové systémy pouze tam, kde si to jeho členové a nájemci budou přát a kde proběhne řádné schválení instalace kamerového systému v domě dle této předkládané směrnice.*

*David Nejedlý  
Předseda představenstva  
BD Trnovany*



# BYTOVÉ DRUŽSTVO TRNOVANY

Masarykova 285, 415 01 Teplice

## Směrnice k zajištění provozu kamerových systémů se záznamem v objektech družstva

### Část I. Úvodní ustanovení

#### Čl. 1 Účel směrnice

1. Účelem směrnice je stanovení základních závazných pravidel a postupů k zajištění ochrany osobních údajů při provozování digitálního kamerového systému se záznamem v objektech Bytového družstva Trnovany, Masarykova 285, 415 01 Teplice, IČ 25036921 v souladu s platnými ustanoveními o ochraně a zpracování osobních údajů (GDPR).
2. Digitální kamerový systém se záznamem včetně pořizování, uchovávání a správy audiovizuálních dat získaných z tohoto kamerového systému po dobu nezbytně nutnou je provozován za účelem ochrany majetku družstva i nájemníků před krádežemi a vandalismem, k zajištění bezpečnosti osob v monitorovaných prostorách a k zamezení přístupu třetím osobám neoprávněným ke vstupu do objektů družstva nebo jeho částí.

#### Čl. 2

#### Definice a vymezení pojmů

1. Správce – Bytové družstvo Trnovany (dále jen „družstvo“), které určuje účel a prostředky pro zpracování osobních údajů.
2. Pověřená osoba – správcem určená osoba (zaměstnanec družstva, servisní firma apod.) oprávněná manipulovat s kamerovým systémem a záznamy.
3. Kamerový systém – soubor technických prostředků a řešení pro obrazový a zvukový záznam určitého místa nebo prostoru. Soubor se skládá z hardware a software, který funguje jako jeden celek.
4. Kamerový záznam – digitalizované řešení uložení obrazového a zvukového záznamu pořízeného kamerovým systémem na nosič médií (HDD, DVD, Flashdisk, apod.).
5. Osobní údaj – veškeré informace o identifikované nebo identifikovatelné fyzické osobě.
6. Zpracování osobních údajů – jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji, která je prováděna pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů jakými jsou zaznamenání, shromáždění, uspořádání, uložení, vyhledání, nahlédnutí, použití, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, omezení, výmaz nebo zničení.
7. Subjekt údajů - fyzická osoba, jejíž podoba (obličej, postava apod.) nebo jednání jsou zachyceny kamerovým systémem takovým způsobem, že ji lze přímo či nepřímo identifikovat.
8. Zpracovatel údajů - subjekt, který zpracovává osobní údaje pro správce na základě pověření.
9. Porušení zabezpečení osobních údajů – porušení zabezpečení, které vede k náhodnému nebo protiprávnímu zničení, ztrátě, změně nebo neoprávněnému poskytnutí nebo zpřístupnění zpracovávaných osobních údajů.
10. Likvidace osobních údajů – fyzické zničení nosiče osobních údajů, jejich fyzické vymazání nebo jejich trvalé přepsání neumožňující další zpracování.
11. Třetí strana – fyzická nebo právnická osoba, orgán veřejné moci nebo jiná osoba, která není subjektem údajů, správcem, zpracovatelem ani osobou přímo podléhající správci nebo zpracovateli a která je oprávněna ke zpracování osobních údajů.

12. Příjemce – každý subjekt (fyzická nebo právnická osoba, orgán veřejné moci nebo jiný subjekt, kterému jsou osobní údaje poskytnuty, ať už se jedná o třetí stranu či nikoli. Orgány veřejné moci, které mohou získávat osobní údaje v rámci zvláštního šetření s právem České republiky, se za příjemce nepovažují.
13. Incident – událost ohrožující majetek družstva či nájemníků nebo život a zdraví osob v objektu (vandalismus, krádež, napadení apod.).
14. Nezbytně nutná doba – doba, po kterou je kamerový záznam družstvem uchováván pro naplnění stanoveného účelu (ochrana majetku, osob apod.)

## **Část II. Provoz kamerového systému**

### **Čl. 1 Specifikace a umístění kamerového systému**

1. Kamerový systém je automaticky provozovaný stálý technický systém umožňující pořizovat a uchovávat obrazové a zvukové záznamy ze sledovaných prostor. Jedná se o uzavřený televizní okruh s barevnými monitorovacími kamerami s kontinuálním digitálním záznamem na HDD. Kamerový záznam a přístup k němu je zajištěn prostřednictvím záznamového a řídicího software a hardware.
2. Popis, typy a specifikace jednotlivých kamer, rozmístění jednotlivých prvků kamerového systému v rámci objektu, zorné úhly a snímky z jednotlivých kamer jsou pro každý monitorovaný objekt družstva definovány samostatně a ukládány, dle vzoru, který tvoří přílohu č. 1 této směrnice, pod názvem: „Umístění a specifikace kamerového systému v objektu“.
3. Záznamové zařízení musí být umístěno v samostatném a uzamykatelném prostoru v domě. Pokud to není technicky možné a záznamové zařízení bude umístěno ve společných prostorách domu, musí být toto zařízení zabezpečeno proti krádeži nebo poškození jiným způsobem (např. samostatná uzamykatelná skříňka apod.). V každém případě musí být vstup do samostatné místnosti nebo, ve společných prostorách umístěné záznamové zařízení monitorováno kamerovým systémem.
4. Přenos dat mezi kamerami a záznamovým zařízením bude primárně probíhat prostřednictvím kabelu. V případě nemožnosti přenosu dat kabelem, může být využit jiný způsob přenosu, který záznamové zařízení a kamery umožňují.
5. Záznamové zařízení s vlastním softwarem je zabezpečeno heslem a není opatřeno monitorem. V kamerách připojených k záznamovému zařízení není obsaženo žádné samostatné záznamové zařízení. Data pořízená a uložená v záznamovém zařízení nejsou ukládána mimo toto zařízení a jejich dlouhodobé uchování, nebo výběr se řídí touto směrnicí.
6. Dálkový přístup a přenos záznamů ze záznamového zařízení umístěného v domě probíhá výhradně prostřednictvím zabezpečeného internetového připojení. Veškerý datový tok musí být šifrován a zabezpečen proti neoprávněnému zásahu do dat během přenosu veřejnou sítí. Přístup k záznamu a jeho synchronizace na HDD je povolena pouze z určeného počítače v kanceláři družstva, který je heslem zabezpečen proti přístupu neoprávněných osob. Dálkový přístup k on-line náhledu nebo k záznamům uloženým v záznamovém zařízení je umožněn pouze pověřeným osobám a slouží výhradně k prověření incidentů v souladu s účelem monitorování objektu. Každý dálkový přístup do kamerového systému musí být automaticky logován, aby bylo dohledatelné kdo, kdy a z jaké IP adresy se k záznamům připojil.
7. Přístup k záznamovému zařízení mají pouze členové statutárního orgánu družstva, pověření zaměstnanci družstva nebo další osoby pověřené družstvem. Třetím osobám může být přístup k záznamovému zařízení umožněn pouze za přítomnosti těchto osob.
8. Klíče od přístupu k jednotlivým záznamovým zařízením budou uloženy v samostatné uzamykatelné skříňce v sídle družstva. Klíče budou opatřeny popiskem “Kamerový systém“ s uvedením adresy objektu. Klíč od samostatné uzamykatelné skříňky bude uložen u předsedy představenstva. Náhradní klíč bude uložen v trezoru družstva.

9. Doba uchování dat získaných kamerovým systémem a ukládaných na záznamovém zařízení nebo HDD určeného počítače nesmí překročit 120 hodin. Po uplynutí této doby jsou data automaticky systémem vymazána z paměti. V případě, že v monitorovaném prostoru dojde k incidentu, který vykazuje znaky protiprávního jednání, může být standardní doba uchování záznamu prodloužena. Pověřený pracovník v takovém případě provede export a blokáci příslušné části záznamu, která bude sloužit jako důkazní prostředek. Tento záznam je uchováván mimo běžnou smyčku přemazávání po nezbytně nutnou dobu, a to až do momentu jeho předání orgánům činným v trestním řízení nebo správnímu orgánu. O prodloužení lhůty a předání záznamu musí být veden písemný záznam v provozním deníku, přičemž po uplynutí zákonných lhůt nebo na pokyn příslušného orgánu musí být tento duplikát bezodkladně zlikvidován.

## Čl. 2

### Povinnosti osob při správě kamerového systému

1. Provozovatelem a správcem kamerového systému se záznamem je Bytové družstvo Trnovany, Masarykova 285, 415 01 Teplice, IČ 25036921, zapsané u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Dr, vložka 404. Za dodržování povinností provozovatele a správce vyplývající z ustanovení této směrnice, GDPR a souvisejících právních předpisů odpovídají družstvem pověřeni pracovníci uvedení v seznamu pověřených osob, který tvoří přílohu č. 2 této směrnice.
2. Pověřená osoba je povinna zajistit informování subjektu údajů o zpracování jeho osobních údajů kamerovým systémem, a to umístěním viditelného nápisu „Prostor je monitorován kamerovým systémem se záznamem, správce Bytové družstvo Trnovany, se sídlem Masarykova 285, 415 01 Teplice, IČ 25036921, e-mail: [info@bdtrnovany.cz](mailto:info@bdtrnovany.cz)“ na hlavních vstupních dveřích do objektu (z venkovní strany). V monitorovaných prostorách budou dále na viditelném místě umístěny informační tabulky nebo nálepky s obrázkem kamery a textem „Střeženo kamerami se záznamem“
3. Pověřená osoba zajišťující servis a údržbu jednotlivých prvků kamerového systému (včetně jejich zaměstnanců), případně další osoby, jsou povinni zachovávat mlčenlivost o osobních údajích a o bezpečnostních opatřeních, jejichž zveřejnění nebo únik by ohrozilo zabezpečení těchto osobních údajů. Povinnost mlčenlivosti trvá i po ukončení pověření uděleném správcem kamerového systému.
4. Pověřené osoby, nebo třetí strany dle zákonné normy, mající přístup k záznamům pořízeným z kamerového systému nebo „LIVE“ obrazu, jsou povinni učinit veškerá opatření zabráňující jakémukoliv úniku informací o osobních údajích jiným osobám. Každá taková pověřená osoba a třetí strana zodpovídá samostatně za případný únik informací.
5. Provozovatel, správce a další osoby s přístupem k záznamům z kamerového zařízení jsou povinni dodržovat ustanovení GDPR a ustanovení dalších právních předpisů zaručujících fyzickým osobám právo na soukromí.
6. Správce kamerového systému je, prostřednictvím pověřené osoby, povinen vést provozní deník. V provozním deníku jsou zaznamenány veškeré přístupy do záznamů kamerového zařízení a provedené zásahy do kamerového systému (včetně jeho servisních prohlídek, údržba, opravy nebo úpravy, provádění pravidelných kontrol systému, zjištěné nedostatky, závady apod.). Provozní deník je uložen v sídle družstva.
7. Správce kamerového systému, prostřednictvím pověřeného zaměstnance, vede seznam osob s přístupem k záznamovému kamerovému systému a prohlášení o mlčenlivosti těchto a dalších pověřených osob.
8. Správce kamerového systému je zodpovědný za řádný provoz celého kamerového systému včetně záznamového zařízení. Zajišťuje provoz, opravy, údržbu a servis systému v souladu s touto směrnicí. V případě zjištění poškození nebo jakýchkoliv závad kamerového systému je povinen učinit opatření za účelem provedení nápravy v co nejkratší době.

### **Část III.**

#### **Schvalování směrnice a instalace kamerového systému**

##### **Čl. 1**

##### **Schvalování směrnice**

1. Směrnici k zajištění provozu kamerových systémů se záznamem v objektech družstva, včetně jejich změn a dodatků, schvaluje shromáždění delegátů Bytového družstva Trnovany.
2. Ke schválení směrnice je potřeba souhlas nadpoloviční většiny delegátů přítomných na shromáždění delegátů.

##### **Čl. 2**

##### **Schvalování instalace kamerového systému**

1. O záměru pořízení kamerového systému a o jeho samotné instalaci v konkrétním domě rozhoduje členská schůze příslušného volebního obvodu.
2. Členská schůze volebního obvodu musí být svolána v souladu se stanovami družstva.
3. Z jednání schůze volebního obvodu musí být proveden zápis (včetně prezenční listiny), ze kterého bude zřejmé usnesení o souhlasu s instalací kamerového systému. Z usnesení musí dále jasně vyplývat, že nájemníci domu byli seznámeni s touto směrnicí a také s účelem a rozsahem prováděného sledování, včetně způsobu jeho financování. Součástí rozhodnutí schůze volebního obvodu musí být i požadavek na počet a umístění jednotlivých kamer.
4. Ke schválení instalace kamerového systému je zapotřebí souhlasu minimálně 2/3 členů volebního obvodu nebo minimálně 3/4 členů přítomných na schůzi volebního obvodu, viz. Článek 61 stanov družstva.
5. Statutární orgán BD Trnovany má ve své pravomoci rozhodnout s konečnou platností o specifikaci kamerového systému použitého v objektu (počet kamer, sledované prostory, umístění kamer apod.). Musí však zachovat jeho účel a kamerový systém musí být v souladu s touto směrnicí.

### **Část IV.**

#### **Závěrečná ustanovení a účinnost**

##### **Čl. 1**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti výslovně neupravená v této směrnici se přiměřeně řídí ustanoveními platných právních předpisů.
2. Jakékoliv změny, doplnění nebo aktualizace této směrnice lze provádět pouze formou písemných a číslovaných dodatků.
3. Směrnice bude v písemné podobě uložena v sídle družstva a v elektronické podobě bude vyvěšena na webových stránkách družstva. Z důvodu ochrany osobních údajů (GDPR) může být část směrnice, v případě zveřejnění na webu družstva, upravena proti čitelnosti.
4. Zaměstnanci družstva, pověřené osoby a delegáti volebních obvodů s instalovaným kamerovým systémem jsou povinni se obeznámit s touto směrnicí a dále s právy a povinnostmi vyplývajícími pro tyto osoby ve vztahu ke zpracování osobních údajů kamerovým systémem se záznamem v souladu s ustanoveními GDPR a platných právních předpisů. Obeznámení se s touto směrnicí jsou povinni stvrdit podpisem v seznamu pověřených osob.
5. Přílohy k této směrnici budou vedeny a uloženy samostatně pro každý monitorovaný objekt a mohou být doplňovány a upravovány na základě rozhodnutí představenstva družstva bez nutnosti schvalování shromážděním delegátů a tvoří je:

Příloha č. 1: Umístění, účel a technická specifikace kamerového systému v objektu

Příloha č. 2: Seznam pověřených osob

Příloha č. 3: Provozní deník kamerového systému (oddělená neveřejná část směrnice)

## Čl. 2

### Účinnost

1. Tato směrnice byla schválena usnesením shromážděním delegátů č. .... ze dne.....
2. Směrnice nabyla účinnosti dnem.....

V Teplicích dne:.....

.....

David Nejedlý

Předseda představenstva

.....

Pavel Majer

Místopředseda představenstva

## Příloha č. 1: Vzor

### Umístění, účel a technická specifikace kamerového systému v objektu

Kamerový systém je složen z kamer umístěných na obálce domu a ve společných prostorách domu, vodičů kamerového signálu, elektrického napájení, napájecích zdrojů a záznamového zařízení uchovávajícího kamerové záznamy. Kamery jsou umístěny na vhodných místech k zajištění co nejkvalitnějšího záznamu použitelného pro účel jeho pořízení a přitom zároveň nebyla omezována práva nájemců bytů a jiných osob. Celý systém je nedělitelný a pracuje pouze jako celek.

Účelem kamerového systému se záznamem včetně pořizování, uchovávání a správy audiovizuálních dat získaných z tohoto kamerového systému po dobu nezbytně nutnou je ochrana majetku družstva i nájemníků před krádežemi a vandalismem, zajištění bezpečnosti osob v monitorovaných prostorách a k zamezení přístupu třetím osobám neoprávněným ke vstupu do objektů družstva nebo jeho částí.

<b>Zařízení</b>	<b>Umístění zařízení (adresa)</b>
Kamera č. 1 Venkovní provedení	POPIS (např. 4m nad vstupními dveřmi do objektu, záběr na hlavní vstup do objektu včetně zvonkového panelu a prostor před vstupem do objektu do 10m na každou stranu.)
Kamera č. 2	POPIS
Kamera č. 3	POPIS
Kamera č. 4	POPIS
Kamera č. 5	POPIS
Kabeláž a napájení	POPIS (např. kabely jsou taženy v krytkách kabelů a dále sklepním prostorem v centrálním žlabovém držáku pro společné rozvody, napájení je provedeno centralizovaně v místnosti s umístěním záznamového zařízení)
Záznamové zařízení	POPIS (např. v samostatné sklepní místnosti s uzamykatelnými dveřmi se zámkem FAB, místnost je zabezpečena mříží se samostatným zámkem)

#### Fotodokumentace záznamového zařízení, umístění kamer a jejich pohled:

Kamera č. 1 vložit foto umístění a pohledu kamery

Kamera č. 2 foto

Kamera č. 3 foto

Kamera č.4 foto

.

.

.

.

Záznamové zařízení foto

Zařízení	Technická specifikace kamerového systému
Kamera č. 1	POPIS <i>(například: venkovní/vnitřní provedení, rozlišení, výrobce, značka, typ)</i>
Kamera č. 2	POPIS
Kamera č. 3	POPIS
Kamera č. 4	POPIS
Kamera č. 5	POPIS
Kabeláž a napájení	POPIS
Záznamové zařízení	POPIS

V Teplících dne.....

Pověřená osoba.....

Podpis .....



### Příloha č. 3: Vzor

#### Provozní deník kamerového systému se záznamem

Dům:		Důvod přístupu:
Datum a čas:	Přístupující osoba:	
Výsledek přístupu:		
Další nakládání s osobními údaji:		
Doplňující údaje nebo poznámky vč. data případného předání a potvrzení o převzetí:		

Dům:		Důvod přístupu:
Datum a čas:	Přístupující osoba:	
Výsledek přístupu:		
Další nakládání s osobními údaji:		
Doplňující údaje nebo poznámky vč. data případného předání a potvrzení o převzetí:		

Dům:		Důvod přístupu:
Datum a čas:	Přístupující osoba:	
Výsledek přístupu:		
Další nakládání s osobními údaji:		
Doplňující údaje nebo poznámky vč. data případného předání a potvrzení o převzetí:		