Příloha
k účetní závěrce za rok 2025

1. **Poplatník** : Bytové družstvo Čerčany – Havlíčkova
Se sídlem Čerčany, Havlíčkova 441
IČ 267 62 013

Právní forma : Družstvo

Předmět podnikání: Koupě bytové budovy, poskytování nájmu a služeb s užíváním bytů spojených

Rozvahový den: 31.12.2025

Statutární orgány ke dni 31.12.2025

Představenstvo: Ing. Tomáš Honc
Ing. Lukáš Winkler
Mgr. Jiří Pinkas PhD
Paní Monika Ciglerová
Pan Jiří Podlaha

Kontrolní komise: MUDr. Irena Škvorová
Paní Olga Šustová
Pan Ondřej Cutych

2. Družstvo nemá podstatný ani rozhodující vliv v jiných právnických osobách

3. Družstvo zaměstnává tři osoby na zajištění úklidu domu, formou dohody o provedení práce a dohodou o provedení práce je zajištěno i vedení účetnictví.
Družstvo v r. 2025 schválilo odměny statutárním orgánům, za činnost v roce 2024, v celkové výši 100.000,- Kč a ty byly vyplaceny v období 12/2025.

4. Družstvo v zahájilo v říjnu 2009 modernizaci domu, jejímiž hlavními částmi jsou generální oprava střechy spojená se zateplením, výměna oken, zateplení fasády v celkové rozpočtové částce 12,5 mil.Kč. Dodavatelem byla Revita a.s. a Hasil,a.s. V roce 2010 byla tato dokončena, rozpočtová cena byla dodržena.
Družstvu je poskytnut úvěr na tuto modernizaci bytového domu. Úvěr poskytuje Modrá pyramida, stavební spořitelna. Úvěr je poskytnut ve výši 10,2 mil. Kč.
V roce 2021 zaslalo družstvo na stavební spoření mimořádný vklad ve výši 1 114 tis. Kč a z fáze překlenovacího úvěru přešlo do splácení úvěru přiděleného. Výše zůstatku tohoto přiděleného úvěru ke dni 31.12.2025 je částka 2 082 tis. Kč.
Na úhradu úroků z úvěru čerpalo BD dotace z programu PANEL, ale poslední platba proběhla v roce 2024.
Na modernizaci domu uhradili v r.2010 někteří členové družstva předem svůj alikvotní podíl v celkové výši 1 302 tis.Kč, vedený v účetnictví jako dlouhodobý závazek ke členům družstva.
Členové družstva splácí poskytnutý úvěr včetně příslušných úroků zvláštní položkou, která je součástí jejich nájemného. Družstvo nikomu neposkytlo úvěr.

5. a) Družstvo odepisuje bytové budovy i další hmotný majetek formou rovnoměrného odepisování dle §31 zákona č. 586/1992Sb. O daních z příjmů. Účetní odpisy stanoví ve výši daňových odpisů.

5. b) Vzhledem ke skutečnosti, že se více jak pět let nedaří na paní Sylvě Kühtreiberové vymoci pohledávku ve výši 29 tis. (dluh na vyúčtování záloh a poplatky z prodlení) a soudní spor by byl neekonomický, byla tato položka, včetně opravné položky zrušena.
Ke dni 31.12.2024 eviduje BD opravné položky v celkové výši 0 tis. Kč.

6. Družstvo zabezpečuje služby s užíváním bytů spojené nájemníkům, dodávané jinými subjekty. Jde o dodávky studené a teplé vody, úhrada stočného, dodávky tepla, osvětlení společných prostor. Vlastními silami zabezpečuje úklid společných prostor.

V účetní závěrce není zahrnuto vyúčtování služeb za r. 2025 jednotlivým nájemníkům, které bude provedeno v měsíci dubnu 2026. Jsou zde však zahrnuty celkové částky pohledávek a závazků, které budou nájemníkům rozepsány.
Jde o následující částky:

- Celková hodnota služeb za r. 2025 k vyúčtování nájemníkům	1.810 tis. Kč
- Přijaté zálohy na služby činí k 31.12.2025	1.987 tis. Kč

Rozdíl bude v r. 2026 rozpočítán jednotlivým nájemníkům.

7. V r. 2025 byl docílen čistý obrat ve výši 2.039 tis. Kč. Dle výkladu MFCR z r. 2004 – Uplatňování DPH u bytových družstev, „*plnění, která spočívají v zajišťování bytových potřeb a dalších plnění přímo souvisejícími s bytovými potřebami členů družstva,* ***nejsou*** *považována za ekonomickou činnost (* viz § 2 odst. 1) písm. b)*) bytového družstva, pokud jsou poskytovány pro členy bytového družstva – fyzické osoby.*“
Z uvedeného čistého obratu tyto položky činí hodnotu 1.583 tis. Kč, takže zbývající **čistý obrat, který je rozhodný pro povinnost registrace k DPH , činí cca 456 tis. Kč**, tedy hluboko pod zákonnou hodnotu. **Družstvo tedy nemá ani v r. 2026 povinnost se registrovat jako plátce DPH**.

V Čerčanech dne 27.3.2026
Vypracoval: Ing. Tomáš Honc

BYTOVÉ DRUŽSTVO
ČERČANY - HAVLÍČKOVA
Havlíčkova 441, 257 22 Čerčany
IČO: 267 62 013

dle vyhlášky
č. 500/2002 Sb.,
ve znění p. p.

ROZVAHA
ve zjednodušeném rozsahu

ke dni 31. 12. 2025

(v celých tisících Kč)

IČ
26762013

Název účetní jednotky
BYTOVÉ DRUŽSTVO ČERČANY-HAVLÍČKOVA

Sídlo účetní jednotky
HAVLÍČKOVA 441
25722 ČERČANY

Označení řádku výkazu	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	001	31123	13223	17900	17967
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	23706	13223	10483	11277
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	005	23706	13223	10483	11277
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	006				
C.	Oběžná aktiva	007	7331	0	7331	6602
C.I.	Zásoby	008				
C.II.	Pohledávky	009	1957		1957	1981
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	010				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	011	1957		1957	1981
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	012				
C.IV.	Peněžní prostředky	013	5374		5374	4621
D.	Časové rozlišení aktiv	014	86		86	88

Označení řádku výkazu	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	015	17 300	17 967
A.	Vlastní kapitál	016	12 273	11 801
A.I.	Základní kapitál	017	9 405	9 405
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	018	16	16
A.III.	Fondy ze zisku	019		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/–)	020	2 380	2 137
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	021	472	243
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	022		
B+C	CIZÍ ZDROJE	023	5 609	6 148
B.	Rezervy	024		
C.	Závazky	025	5 609	6 148
C.I.	Dlouhodobé závazky	026	3 384	4 083
C.II.	Krátkodobé závazky	027	2 225	2 065
D.	Časové rozlišení pasiv	028	18	18

Pozn.:

Sestaveno dne:	Podpisový záznam:
29. 3. 2026	BYTOVÉ DRUŽSTVO ČERČANY - HAVLÍČKOVA Havlíčkova 441, 257 22 Čerčany IČO 257 62 048 ING. TOMÁŠ HOLUB, JIŘÍ PINKAS
Právní forma účetní jednotky: BYTOVÉ DRUŽSTVO	
Předmět podnikání: POSKYTOVÁNÍ UBYTOVÁNÍ	

Tisk OPTYS, spol. s r. o., Dolní Životice, tel. 553 777 381, 553 777 333, fax 553 627 440 WWW.OPTYS.CZ

8 590384 106402

dle vyhlášky
č. 500/2002 Sb.,
ve znění p. p.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ve zjednodušeném rozsahu

ke dni 31.12.2025

(v celých tisících Kč)

IČ
26762013

Název účetní jednotky
BYTOVÉ DRUŽSTVO
ČERČANY-HAVLÍČKOVA

Sídlo účetní jednotky
HAVLÍČKOVA 441
25722 ČERČANY

Označení řádku výkazu	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	2039	2001
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	194	512
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/–)	04		
C.	Aktivace (–)	05		
D.	Osobní náklady	06	366	353
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	07	794	794
III.	Ostatní provozní výnosy	08	0	0
F.	Ostatní provozní náklady	09	47	47
*	**Provozní výsledek hospodaření** (+/–)	10	638	295
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	11		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	12		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	13		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	14		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	15	0	115
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	16		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	17	53	69
VII.	Ostatní finanční výnosy	18		
K.	Ostatní finanční náklady	19	48	45
*	**Finanční výsledek hospodaření** (+/–)	20	-101	1
**	**Výsledek hospodaření před zdaněním** (+/–)	21	537	296
L.	Daň z příjmů	22	65	53
**	**Výsledek hospodaření po zdanění** (+/–)	23	472	243
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/–)	24		
***	**Výsledek hospodaření za účetní období** (+/–)	25	472	243
*	**Čistý obrat za účetní období** = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	26	2039	2116

Sestaveno dne: 29.3.2026

Podpisový záznam:
ING. TOMÁŠ HOLUB

BYTOVÉ DRUŽSTVO ČERČANY - HAVLÍČKOVA
Havlíčkova 441, 257 22 Čerčany
IČO: 267 62 013

Právní forma účetní jednotky: BYTOVÉ DRUŽSTVO

Předmět podnikání: POSKYTOVÁNÍ UBYTOVÁNÍ

Tisk OPTYS, spol. s r. o., Dolní Životice, tel. 553 777 381, 553 777 333, fax 553 627 440 WWW.OPTYS.CZ OP 1062 VD 3/16 111350

8 590384 106204