Bytové družstvo TRIDOMUS

se sídlem Bellušova 1820/39, 155 00 Praha 5, IČ: 02797755,
zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 8125

Výroční zpráva o hospodaření Bytového družstva TRIDOMUS za rok 2025

zpracovaná ve smyslu čl. 73 stanov Bytového družstva TRIDOMUS

1 Úvodní údaje

Bytové družstvo TRIDOMUS vzniklo ke dni 23. 4. 2014 rozdělením Bytového družstva GALERIE na dvě nástupnická bytová družstva s tím, že část jmění zanikající právnické osoby Bytového družstva GALERIE přešla na Bytové družstvo TRIDOMUS jako nástupnickou právnickou osobu. Rozhodný den rozdělení byl 1. leden 2013, od tohoto dne se z účetního hlediska jednání rozdělovaného družstva považovalo za jednání uskutečněná na účet nástupnických družstev. Výmaz rozděleného družstva a současně zápis nástupnických družstev byl v obchodním rejstříku proveden dne 23. 4. 2014.

2 Stav k 31. 12. 2025

2.1 Základní informace

Bytové družstvo TRIDOMUS k 31. 12. 2025 vlastnilo 87 bytů a mělo **87 členů**, z toho bylo 61 samostatných členství fyzických osob, 25 společných členství manželů a jedním členem bytového družstva je právnická osoba.
Ve třech bytových domech ve vlastnictví družstva je 87 bytů. Všech 87 bytů užívali členové družstva. Družstvo realizovalo v průběhu roku 2025 3 převody bytových jednotek.
Evidenční počet osob k 31. 12. 2025 byl 171 v bytových jednotkách, a to včetně všech nájemců, členů družstva jejich rodin a podnájemníků. Celkem bylo schváleny podnájmy ve 13 bytových jednotkách. V nebytových prostorech bylo evidováno 9 nájemců.
K 31. 12. 2025 bylo pronajatých 10 nebytových prostor. Z nich 3 byly pronajaty ke komerčním účelům a 6 si pronajali členové družstva k nekomerčním účelům, jako prostory pro uložení věcí z domácnosti a 1 je používán pro instalovanou plynovou kotelnu k vytápění našich bytových domů.
I zde upozorňujeme členy družstva, že je možné si ještě některé volné nebytové prostory pronajmout, a to ať už ke komerčním účelům nebo k nekomerčním účelům, jako prostory pro uložení věcí z domácnosti.

2.2 Orgány družstva

2.2.1 Členská schůze

V roce 2025 se konala jedna členská schůze.

Tato 16. členská schůze Bytového družstva TRIDOMUS se konala dne 10. června 2025. Schůze schválila zejména:

- účetní závěrku, výroční zprávu o hospodaření, zprávu kontrolní komise a odměny členům orgánů družstva za r. 2024,
- plán investic na roky 2025 a 2026.

2.2.2 Představenstvo

Od počátku roku 2025 mělo představenstvo 5 členů a pracovalo v tomto složení:

- Předseda: JUDr. Milan Paláček
- Místopředseda: Ing. Kamil Kopejtko
- Člen: Jitka Mašatová
- Člen: Martina Mancilla Solis
- Člen: Ing. Petr Šimák

Členové Ing. Petr Šimák a Martina Mancilla solis v prvním pololetí roku 2025 rezignovali a v představenstvu nadále zůstali 3 členové.

V roce 2025 se představenstvo scházelo podle potřeby. V tomto roce se uskutečnilo celkem 9 jednání představenstva, jinak bylo přistoupeno k operativnímu řízení a řešení problému v činnosti družstva prostřednictvím elektronické komunikace a osobními schůzkami jednotlivých členů představenstva.

Kromě vlastní činnosti se předseda a místopředseda představenstva zúčastňovali dalších jednání s dodavateli služeb a správcovskou firmou.

Úřední hodiny pro členy družstva zajišťovala v roce 2025 správcovská firma IKON, a to v pevně stanovených úředních hodinách, které jsou uvedeny ve vývěsních skříňkách v jednotlivých bytových domech. Mimo to se správcovská firma věnovala i dalším požadavkům členů družstva také prostřednictvím elektronické komunikace.

2.2.3 Kontrolní komise

Kontrolní komise měla 3 členy.
V roce 2025 kontrolní komise pracovala ve složení:

- Předseda: Ing. Petr Skřivánek,
- Členové: Ing. Lukáš Kuthan, Petr Vlček

2.2.4 Odměny orgánů družstva za rok 2025

Představenstvo	258.940,- Kč – hrubého (174.480,- Kč + 84.460,- Kč)
Kontrolní komise	36.000,- Kč – hrubého
Celkem	294 940,- Kč – hrubého

2.3 Správa nemovitostí a zajištění dalších služeb

Od 1. 1. 2018 správu našich bytových domů zajišťovala společnost IKON spol. s r.o., IČ: 45800031, se sídlem Nehvizdská 22/8, Hloubětín, 198 00 Praha 9, a to provozovna Praha 13, Heranova 1547/7, která i v průběhu celého roku 2025 zajišťovala všechny potřebné činnosti, včetně vedení účetnictví družstva a drobných oprav.

Smluvně byly ještě zajištěny další odborné služby, zejména servis a opravy výtahů společností Schindler CZ, s. r. o. Úklid bytových domů byl zajišťován firmou pí Petry Navrátilové. Nová plynová kotelna je provozována prostřednictvím firmy Prometheus, energetické služby, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., U Plynárny 500, 140 00 Praha 4.

3 Náklady, výnosy a hospodářský výsledek za rok 2025

3.1.1 Náklady

Spotřeba materiálu	29.629,--Kč
Pojištění domu (Ostatní provozní náklady)	54.829,- Kč
Opravy a údržba	1,152.998,37 Kč
Služby	337.307,89 Kč
Mzdové náklady – odměny	294.940,- Kč (210.480+84460)
Zákonné sociální pojištění (ZP, SZ)	27.203,- Kč
Daň z nemovitých věcí (Ostatní provozní náklady)	99.935,- Kč
Daň z příjmů z běžné činnosti	59.640,- Kč
Ostatní daně a poplatky	4.000,- Kč
Ostatní nedaňové náklady (Ostatní provozní náklady)	0,- Kč
Úroky z úvěrů	30.778,43 Kč
Ostatní finanční náklady (např. bankovní poplatky)	6.986,- Kč
Celkem	**2,098.246,69 Kč**

3.1.2 Vyúčtovávané náklady na nakupované služby – celkové náklady

Teplo k vytápění/TUV	1 675 654,49 Kč	**Prometheus, energetické služby, a.s.,**
Vodné, stočné	908 317,00 Kč	Pražské vodovody a kanalizace, a.s.
Odvoz TK odpadu	259 050 Kč	Magistrát Hlavního města Prahy
Úklid	151 200 Kč	Petra Navrátilová
El. - spol. prostory	102 399 Kč	Pražská energetika, a.s.
STA – KUKI	0 Kč	Planet A
Výtahy – servis	166 231,24 Kč	Schindler CZ, s.r.o.

3.1.3 Rozepsané náklady na el. energii ve společných prostorech a na provoz výtahu podle jednotlivých vchodů

č. p.	**El. - spol. prostory**	**El. - výtah**	**Výtahy – servis a opravy**
1818	7 287 Kč	30 519 Kč	26 727,56 Kč

1819	11 124 Kč	23 393 Kč	31 872,28 Kč
1820	83 988 Kč*)	29 145 Kč	24 574,40 Kč
Havarijní opravy výtahů (detail v části 4.1)			179 610 Kč
Celkem	102 399 Kč	83 057 Kč	262 784,24 Kč

) *Výše spotřeby elektrické energie v domě č.p. 1820 je ovlivňována tím, že je zde provozována kancelář družstva, dále je zde napojen na el. Energii kamerový systém a zajišťován provoz nové plynové kotelny.

3.2 Investiční výdaje

V roce 2025 družstvo žádné dotace neobdrželo, když všechny dotační tituly byly družstvem řádně využity v předchozích létech.

V roce 2025 byla dokončena rekontrukce elektřiny od firmy Elbrain s fakturovanou částkou 2 026 271 Kč (celkově šlo v letech 2024 – 2025 o investici 4 974 029 Kč).

Dále byla v roce 2025 realizována výmalba a drobné zednické opravy s fakturovanou částkou 885 170 Kč.

3.3 Výnosy

Poplatky za pronájem a ostatní poplatky	59 300,- Kč
Ostatní provozní výnosy	9 582,21 Kč
Nájemné – nebytové prostory	169 822,- Kč
Smluv. úroky a pokuty	0,- Kč
Fond oprav*-předepsaná výše za rok 2025	1 828 464,- Kč
Provozní fond*	678 600,- Kč
Úroky	119 188,38 Kč
Celkem	**2 864 956,59 Kč**

Výnosy *) jsou osvobozené od daně z příjmů

Pro vysvětlenou uvádíme stav čerpání provozního fondu a fondu oprav v roce 2025:
Krátkodobá záloha, tj. provozní fond byl čerpán v plné výši 678 600,- Kč.
Dlouhodobá záloha, tj. fond oprav byl čerpán ve výši 1 134 299,10 Kč.

3.4 Hospodářský výsledek, základ daně z příjmů

Výsledkem hospodaření za účetní období je ve výši 0 Kč.

Tento účetní hospodářský výsledek je pro účely daně z příjmů právnických osob dále upravován podle příslušných ustanovení zákona o daních z příjmů, je zohledněn rozdíl ve výši odpisů účetních a daňových, příjmy osvobozené od daně z příjmů, daňově neuznatelné náklady apod. Po těchto úpravách byl základ daně 284 760 Kč a daňová povinnost 59 640 Kč.

Vybrané údaje z účetní závěrky ke dni 31. 12. 2025, v celých tisících Kč
ROZVAHA

Aktiva celkem (netto)	**65 700 Kč**
Dlouhodobý majetek	56 922 Kč
Oběžná aktiva a časové rozlišení Časové rozlišení	8 763 Kč 15 Kč
Pasiva celkem	**65 700 Kč**
Vlastní kapitál	47 177 Kč
Cizí zdroje	18 519 Kč
Časové rozlišení	4 Kč
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	
Tržby z prodeje výrobků a služeb	1 910
Výkonová spotřeba	1 604
Osobní náklady	238
Ostatní provozní výnosy	69
Ostatní provozní náklady	159
Výnosové úroky a podobné výnosy	119
Nákladové úroky a podobné náklady	29
Ostatní finanční náklady	8
Provozní výsledek hospodaření	-22
Finanční výsledek hospodaření	82
Výsledek hospodaření před zdaněním	60
Daň z příjmů	60
Výsledek hospodaření za účetní období	0

4 Stav majetku, pohledávek a závazků k31. 12. 2025

4.1 Hmotný majetek

Bytové družstvo TRIDOMUS vlastní **bytové domy** č. p. 1818, 1819 a 1820 v hodnotě 67 281 605,64 Kč.

Technický stav bytových domů zhoršují i nesprávně prováděné stavební úpravy v jednotlivých bytech, které mohou způsobit zejména praskliny panelových spár, zhoršení stavu slaboproudých rozvodů, vzduchotechniky a podlahových krytin na chodbách a schodištích. V roce 2025 byl dán souhlas ke 3 stavebním úpravám (výměna topení, kompletní rekonstrukce bytové jednotky, realizace 3-fázového jističe). Tyto stavební úpravy byly realizovány v souladu s podmínkami stanovenými družstvem.

Kromě obvyklé údržby a oprav bylo v r. 2025 nutné provést i tyto **havarijní opravy:**
Oprava výtahu - motor 1818 18.320,96Kč
Oprava výtahů – vodící čelisti, maznice 1818-1820 41.549,76Kč
Oprava výtahů – magnet. brzdy 119.739,20Kč
Oprava systému DT 6.465,--Kč
Rozšíření a oprava CCTV 66.872,--Kč
Výměna vypouštěcího ventilu na stoupačkách + výměn a hl. uzávěru TV 7.100,--Kč

Družstvo dále vlastní pozemky zastavěné bytovými domy, v hodnotě 1 441 636,56 Kč. Pozemky se neodepisují, jejich účetní hodnota se nemění.

V průběhu roku 2025 byla dále využívána realizace STA na příjem DVB-T2, kdy tuto službu provozuje T-Mobile.

Movité věci mají účetní hodnotu 52 171 Kč.

4.2 Peněžní prostředky

	Počáteční stav	*Konečný stav*
Pokladna, peníze v hotovosti	1 987 Kč	1 645 Kč
Spořící účet, ČSOB a.s. Běžný účet, ČSOB a. s.	7 110 536,11 Kč 1 182 164,16 Kč	1 566 340,97 Kč 1 376 759,44 Kč
Běžný účet Raiffeisen Bank TermínVklad Raiffeisen Bank	0,00 Kč 0,00 Kč	22 383,52 Kč 2 500 000,00 Kč
Celkem	8 294 687,27 Kč	5 467 128,93 Kč

4.3 Pohledávky
Pokud se v průběhu roku 2025 vyskytly pohledávky, snažilo se je představenstvo průběžně řešit. Zejména se jednalo o pohledávky vzniklé řádným neplacením úhrad spojených s užíváním družstevních bytů a nebytových prostor nebo o nedoplatky vyúčtování služeb za předchozí období. V těchto případech byli dlužníci vyzváni k urychlené úhradě a dluhy byly zpravidla v krátké době po výzvě uhrazeny.

4.4 Závazky
Družstvo nemá významné závazky po lhůtě splatnosti.

4.5 Závazky – informace o úvěrech

První úvěr na pořízení bytového domu byl k 1.1.2023 celý splacen.

Druhý úvěr je poskytnut k úhradě části nákladů investiční akce spočívající v celkové revitalizaci bytových domů Bellušova č. p. 1818, 1819 a 1820, a to ve výši 12 000 000,- Kč, s úrokovou sazbou 1,22 % p. a., se splatností úvěru 10 let, s fixací úrokové sazby 1,22 % p. a. po celou dobu splácení úvěru a závazkovou provizí 0,20 % p. a. Splácení úvěru je rovněž anuitním způsobem, měsíčními splátkami, a to ve výši 108 093,48 Kč, z vlastních zdrojů družstva (z výše současné platby do fondu oprav). Úvěr je stejně jako předchozí zajištěn zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví bytového družstva a blokací peněžních prostředků na účtu družstva ve výši dvou měsíčních splátek, tj. 212 550 Kč. V roce 2025 byl počáteční zůstatek úvěru – 2 979 000,76 Kč a konečný zůstatek k 31.12.2025 byl ve výši – 1 712 657,42 Kč Účet: 277197168/0300.

Také tento úvěr byl v r. 2025 bytovým družstvem postupně umořován pravidelnými měsíčními splátkami, a to v celkové výši 1 297 121,76 Kč (jistina 1 266 343,33 Kč, řádný úrok 29 278,43 Kč, poplatek za správu úvěru 1 500 Kč).

5 Plán činnosti na rok 2025

5.1 Příjmy a výdaje

Lze předpokládat, že v běžných příjmech a výdajích nebudou podstatné rozdíly ve srovnání s předchozím obdobím.

Zvýšené výdaje budou z fondu oprav, a to v souvislosti se splácením úvěru z příspěvků členů družstva do tohoto fondu. Investice, opravy a údržba si samozřejmě vyžádají také výdaje.

Kromě standardní údržby, revizí a oprav bude v roce 2026 pravděpodobně pokračovat celková revitalizace bytových domů, a to nákupem nových výtahů.

6 Závěrečné údaje

Bytové družstvo TRIDOMUS jako právnická osoba vede účetnictví, v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Zpracování tohoto účetnictví pro bytové družstvo je zajišťováno společností **IKON spol. s r.o., IČ:** 45800031, **se sídlem** Nehvizdská 22/8, Hloubětín, 198 00 Praha 9.

Tato účetní firma pro Bytové družstvo TRIDOMUS zpracovala také poklady pro daňové přiznání, výkaz zisku a ztráty, rozvahu a přílohu účetní závěrky ke dni 31. 12. 2025.

Závěrka byla zpracována na principech účtování v pořizovacích cenách a časového rozlišení nákladů a výnosů.

Ke zpracování výroční zprávy za r. 2025 byly použity zejména tyto podklady:
1. účetní závěrka za rok 2025
2. obratová předvaha analyticky
3. přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2025
4. evidenční údaje
5. údaje správcovské firmy IKON

UPOZORNĚNÍ: Tato výroční zpráva za rok 2025 není a ani nemůže být zcela vyčerpávajícím dokumentem popisujícím všechny aktivity a činnosti bytového družstva. Případné dotazy budou zodpovězeny v rámci diskuze k této zprávě.

V Praze 16. dubna 2026

Zpracoval:
Ing. Kamil Kopejtko
Místopředseda představenstva

Podle připomínek na 17.ČS upravil:
Lukáš Kuthan