

65 let (1961 – 2026)

V Jičíně dne 18. března 2026

Informace pro samosprávy a členské SVJ

1. Členská schůze samospráv - shromáždění vlastníků

Představenstvo SBDO Jičín projednávalo na svém zasedání konaném 18. března 2026 výsledky hospodaření SBDO Jičín za rok 2025 a doporučilo předložit výsledky hospodaření k projednání výročnímu shromáždění delegátů družstva, které se bude konat začátkem června letošního roku. V návaznosti na stanovy družstva je nutné, aby před shromážděním delegátů proběhly výroční členské schůze samospráv, SVJ a BD, na kterých je třeba projednat zejména výsledek hospodaření jednotlivých domů za rok 2025. Dále je třeba projednat všechny další záležitosti týkající se jednotlivých domů, jako např. zajištění plánu a realizace údržby, tvorby DZ, zvýšení odměny funkcionářů SVJ či samosprávy a podobně.

Pro potřebu samospráv, SVJ a BD přikládáme:

- Výkaz domu za období 1. až 12. 2025. V tomto výkazu jsou uvedeny tyto údaje:
 - Položky předpisu nájemného
 - Výpis účtů
 - Čerpání, tvorba a zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy (DZ)
 - Interní výsledovka
 - Hospodářský výsledek
 - Výpis dlužníků ke dni 31.12.2025
 - Statistické údaje.
- Pro SVJ a BD rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce k 31.12.2025.
- Vyúčtování zálohových plateb pro období 1. až 12. 2025. K tomuto vyúčtování jsou přiloženy podklady pro vyúčtování dodávky tepla, teplé užitkové vody a studené vody.

Případné dotazy k předloženým výsledkům hospodaření a k čerpání dlouhodobé zálohy je možno uplatnit na ekonomickém úseku družstva v Jičíně, Ing. Kořínková, tel.: 774 430 127, e-mail: korinkova@sbdojicin.cz.

Představenstvo žádá výbory samospráv, popřípadě i SVJ a BD, aby zajistily vykonání členských schůzí samospráv, BD, resp. shromáždění vlastníků nejpozději v termínu do 24. dubna 2026 a o zaslání zápisů z těchto schůzí nejpozději do 25. dubna 2026.

2. Volby nových orgánů družstva – týká se pouze samospráv SBDO Jičín (popř. členských SVJ)

V letošním roce končí volební období všech orgánů družstva. Proto je nutné, aby na členských schůzích samospráv byly volbou potvrzeny stávající výbory samospráv nebo zvoleny nové výbory samospráv, popř. pouze předseda samosprávy. Rovněž je třeba na členských schůzích samospráv a členských SVJ zvolit delegáty, kteří budou zastupovat členy družstva za jednotlivé volební obvody na shromáždění delegátů bytového družstva.

To znamená, že družstevní samosprávy budou volit členy výboru samosprávy, popř. předsedu samosprávy a delegáta. Členská společenství vlastníků volí pouze delegáta.

Vzhledem k tomu, že účast delegáta na shromáždění je velmi důležitá, doporučujeme, aby kromě delegáta byl zvolen i náhradník pro případ, že by se zvolený delegát nemohl z vážných důvodů jednání zúčastnit.

Z důvodu potřeby usnášeníschopnosti shromáždění delegátů je třeba volit pouze delegáty, kteří se budou shromáždění skutečně účastnit. Dle ustanovení čl. 68 stanov družstva je za každý volební obvod volen jeden

delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvod může být vytvořen i z vícero domovních samospráv. Družstevní samosprávy, které neprovedou volbu delegáta, tak budou přiřazeny k jinému volebnímu obvodu.

Představenstvo žádá výbory samospráv, aby věnovaly volbě nových výborů a delegátů patřičnou pozornost, a aby výsledky voleb byly oznámeny družstvu nejpozději do 25. dubna 2026, a to na přiloženém tiskopisu o výsledcích voleb. Věříme, že všechny samosprávy zajistí řádné provedení voleb, které jsou podmínkou pro zajištění činnosti samosprávy a další spolupráci s družstvem.

Volby představenstva a kontrolní komise budou provedeny na výročním shromáždění delegátů s tím, že kandidátky budou připraveny v návaznosti na návrhy obvodových komisí, přičemž bude zachováno zastoupení jednotlivých lokalit družstva.

3. Hospodaření družstva v roce 2025

Představenstvo SBDO Jičín projednalo na svém zasedání konaném 18. března 2026 výsledky hospodaření SBDO Jičín za rok 2025 a rozhodlo předložit výsledky hospodaření spolu s návrhem plánu na rok 2026 ke schválení na shromáždění delegátů.

Obdobně jako v předchozích letech, tak i v loňském roce dosáhlo naše bytové družstvo dobrých hospodářských výsledků, které dávají dobré předpoklady dalšího rozvoje.

Kontrolní komise družstva provedla kontrolu účetní závěrky dne 17. března 2026 s tím, že při kontrole nebyly zjištěny nedostatky a kontrolní orgán navrhuje akceptovat výsledky hospodaření „**bez výhrad**“.

Příslušné dokumenty (zápis o provedení kontroly účetní závěrky SBDO Jičín za rok 2025, rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha k účetní závěrce SBDO Jičín k 31.12.2025) jsou jako obvykle k nahlédnutí na střediscích družstva.

4. SBDO Jičín – 65 let od jeho založení

Tradice českého družstevnictví, která patří k nejstarším na světě, se odvíjí od roku 1847. Počátky bytového družstevnictví na Jičínsku sahají do období první republiky, kdy bylo ustaveno Lidové bytové družstvo v Jičíně. K 1. lednu roku 1924 bylo v Republice Československé celkem 14 296 družstev, z toho 1 331 stavebních a bytových

Ke změně v organizaci bytového družstevnictví došlo v roce 1959 po vydání zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě. Byla převzata většina pozitivních principů předválečné úpravy, jako je výhodný státem garantovaný úvěr, státní subvence, ale i významná ekonomická účast člena ve formě členského podílu. Od jiných subjektů té doby se bytová družstva výrazně odlišovala relativní ekonomickou samostatností a především v podstatě stoprocentní ekonomickou účastí členů na provozu jednotlivých domů. Už tehdy veškeré vytvořené prostředky byly vráceny zpět do provozu domů.

Zpočátku vznikala v jednotlivých městech jak družstva občanů, tak i družstva při podnicích, které chtěla pomoci řešit bytové potřeby svých zaměstnanců. Léta následující po vydání tohoto zákona jsou proto charakteristická vznikem množství malých družstev, sdružující členy na výstavbu jednoho nebo několika bytových domů. Přitom tato družstva byla alespoň zpočátku řízena členy volenými z řad stavebníků, kteří svěřené funkce vykonávali vedle svých zaměstnání. Svépomocná družstevní výstavba byla pro občany prakticky jednou z mála možností, jak získat v přiměřené době byt.

Stavební bytové družstvo občanů v Jičíně si v letošním roce připomíná 65. výročí svého založení. Do obchodního rejstříku bylo zapsáno dne **31. července 1961**. Za dobu své existence budovalo spolu s ostatními integrovanými družstvy bytové a řadové domy po celém okrese Jičín a to z části svépomocí, převážně však dodavatelským způsobem. Největší koncentrace družstevních bytů je v Jičíně, Nové Pace, Hořicích a Lázních Běláhrad. V okolních vesnicích Jičínského regionu je téměř v každé vesnici bytový nebo řadový dům.

Další rozšíření činnosti SBDO Jičín nastalo po roce 2000 a to zejména v oblasti zajišťování správy pro nově vznikající společenství vlastníků jednotek. Celkem tak naše družstvo **v současné době spravuje 6 170 bytů**, řadových domů a nebytových prostor **v 338 objektech**. Z tohoto je 2 353 bytů a 79 nebytových prostor na základě uzavřených smluv o zajišťování správy, které družstvo uzavřelo se společenstvími vlastníků a BD. O práci a služby našeho družstva je stále velký zájem.

SBDO Jičín může být hrdé na šedesát pět let své činnosti a s oprávněným sebevědomím vstupovat nejméně

do další „šedesátky“. **Stalo se stabilním a často vyhledávaným partnerem pro své klienty z řad společenství vlastníků jednotek a bytových družstev na celém území okresu Jičín i v okolí.**

Naše družstvo bude chtít svým klientům nadále poskytovat široké a efektivní služby v odpovídající kvalitě při zachování rozumné ceny.

5. Změna výše „Měsíčního předpisu příspěvků na správu domu a bytu a záloh na služby“

V návaznosti na změny cen za služby spojené s užíváním bytu a s přihlédnutím k výši nezbytných nákladů (dodávky tepla, teplé vody, studené vody, plynu, elektrické energie, kominík, pojištění, atd.) schválilo představenstvo družstva s platností od **1. července 2026** provedení úpravy úhrad za užívání bytu za služby s tímto užíváním spojené. Při stanovení nových záloh bude přihlédnuto jak ke změně ceny, tak i k individuální spotřebě jednotlivých uživatelů. Zároveň představenstvo schválilo navýšení odměny za správu a vedení účetnictví o 5 % (inflace za 2 roky). Tj. za zajišťování správy z 90,-- Kč na 95,-- Kč a za vedení účetnictví z 82,-- Kč na 86,-- Kč. Pro členy výborů (předsedy) samospráv představenstvo rozhodlo o navýšení funkcionářské odměny ze 70,00 Kč na 80,00 Kč/byt měsíčně. Dále představenstvo doporučuje, aby jednotlivá společenství vlastníků projednala výši funkcionářských odměn a také rozhodla o potřebné úpravě.

V některých domech bude provedena ve vazbě na rozhodnutí členských schůzí samospráv popř. společenství vlastníků úprava měsíční dotace do dlouhodobé zálohy, která je určena na financování údržby, oprav, dodatečných investic a ostatních provozních nákladů.

Nové výměry měsíčních úhrad budou jednotlivým uživatelům resp. vlastníkům bytů předávány prostřednictvím domovních samospráv, SVJ a BD, popřípadě zaslány na elektronickou adresu.

6. Dotační program „Nová zelená úsporám 2026 +“

Program Nová zelená úsporám se opět otevře majitelům rodinných a bytových domů a podpoří komplexní i dílčí rekonstrukce s maximálním úsporným efektem. Od dubna budou mít zájemci k dispozici síť certifikovaných poradců, kteří jim pomohou projekt renovace naplánovat a vystaví jim renovační pas, na jehož základě bude možné plánovat renovaci a využít podporu ze strany státu, dotačně cílenou pouze pro zranitelné domácnosti, pro všechny ostatní formou úvěru s nulovým úrokem. Domácnosti, které v minulém období nestihly podat svou žádost, získají kompenzaci výdajů na přípravu projektu.

„Nová podoba programu vychází mj. ze strategie vlády pro udržitelné a dostupné bydlení. Budeme pokračovat v podpoře domácností na cestě za snižováním výdajů na energie a v ochraně zranitelných domácností před pádem do energetické chudoby,“ uvádí premiér Andrej Babiš a dodává: „Podporu chceme nasměrovat tam, kde je opravdu přínosná, tedy na kvalitní projekty, které dlouhodobě sníží energetickou náročnost renovované budovy. Díky nově spuštěnému poradenství dáme domácnostem návod, jak naplánovat realizaci vhodných opatření, která jim do budoucna reálně ušetří peníze. Zároveň chceme zajistit finanční stabilitu a dlouhodobou udržitelnost programu Nová zelená úsporám do příštích let, a díky zapojení soukromých zdrojů snížit nároky na veřejné rozpočty.“

Bezúročný úvěr Nová zelená úsporám. Nový vícezdrojový finanční nástroj, který umožní flexibilně kombinovat různé zdroje veřejného či soukromého financování, zamíří k majitelům rodinných i bytových domů (SVJ a bytová družstva), kteří nedisponují vlastními zdroji na nákladný projekt. Díky prostředkům z programu Nová zelená úsporám budou moci využít zájemci o efektivní renovace bezúročný úvěr, a to na dobu splácení až 25 let.

Z pohledu žadatelů bude nově v programu stanovena maximální výše úvěru, který je možné za zvýhodněných podmínek na zvolené úsporné opatření čerpat. Podpora z programu Nová zelená úsporám pak pokryje úroky za celé období splácení úvěru. Po schválení předloženého projektu renovace požádá žadatel o úvěr zapojenou banku nebo stavební spořitelnu, které bude úroky kompenzovat Státní fond životního prostředí ČR.

„Pro lepší představu nové podpory lze uvést příklad renovace rodinného domu. Za úvěr ve výši 1 milion korun při splátkách na patnáct let by žadatel při současné výši úrokových sazeb zaplatil celkem 1 milion 519 tisíc korun. Podpora z NZÚ bude ve výši 519 tisíc korun, žadatel tedy na úrocích nezaplatí ani korunu navíc a bance vrátí pouze ty prostředky, které si půjčil a zaplatí minimální náklady spojené s vedením úvěrového účtu.“

Společenství vlastníků a bytová družstva vedle bezúročného úvěru získají i přímý finanční bonus na byty ve vlastnictví domácností s nižšími příjmy. Tyto prostředky budou použity ve prospěch zranitelných domácností jako ochrana před rostoucími výdaji spojenými s renovací bytového domu. V praxi to znamená, že jim neporoste skokově příspěvek do fondu oprav.

Harmonogram:

Březen 2026

- Vyhlášení výzvy a spuštění příjmu žádostí na kompenzace projektovou přípravu pro renovace RD a BD za rok 2025, až do výše 50 tisíc korun pro rodinné domy a až 100 tisíc korun pro bytové domy

Duben 2026

- Spuštění bezplatného energetického poradenství na kontaktních místech
- Vyhlášení výzvy a spuštění příjmu žádostí na dotace na zpracování renovačních pasů

Květen 2026

- Vyhlášení výzvy a představení Závazných pokynů NZÚ Light
- Vyhlášení výzvy a závazných pokynů NZÚ Bezúročný úvěr pro RD a BD (vč. bonusů pro nízkopříjmové domácnosti)

Červen 2026

- Otevření příjmu žádostí o dotaci NZÚ Light
- Otevření příjmu žádostí programu NZÚ Bezúročný úvěr a posouzení nároku u RD a BD – příjem projektů k technické kontrole na SFŽP ČR

Září 2026

- Příjem žádostí o bezúročný úvěr na pobočkách zapojených bank a stavebních spořitelů

7. Problém s nepřizpůsobivým vlastníkem bytu v bytovém domě.

Soužití v bytovém domě vyžaduje vzájemnou toleranci a dodržování pravidel. Pokud však jeden z vlastníků dlouhodobě porušuje domovní řád, obtěžuje ostatní hlukem, agresivním chováním nebo jiným nevhodným jednáním, může se stát situace neúnosnou. Existují zákonné způsoby, jak problém řešit.

Povinnosti vlastníka bytu.

- Dodržovat občanský zákoník.
- Respektovat stanovy SVJ a domovní řád.
- Neobtěžovat ostatní nad míru přiměřenou poměrům.
- Neohrožovat bezpečnost a klid v domě.

Pokud tyto povinnosti vlastník porušuje opakovaně a závažně, lze proti němu postupovat i právní cestou:

První krok, dokumentace problému, což je základem úspěšného řešení.

- Zapisujte časy a popis jednotlivých incidentů. Evidujte fotografie či videa pořízená ve spol. prostorech.
- Shromažďujte svědectví ostatních sousedů.
- Uchovávejte záznamy zásahů policie.
- Bez důkazů je další postup velmi obtížný.

Role SVJ – klíčový prvek řešení. Výbor SVJ má povinnost chránit práva ostatních vlastníků.

- Je důležité podat písemnou stížnost SVJ, ideálně podepsanou více vlastníky s jasným popisem problému a doloženými důkazy.
- SVJ by mělo problematickému vlastníkovi zaslat oficiální písemnou výzvu k nápravě.

Kdy volat Policii ČR nebo městskou policii.

- Rušení nočního klidu.
- Vyhrožování, agresivní chování.

- Poškození majetku.
- Záznam policie slouží jako silný důkaz.
- Opakované obtěžování lze řešit jako přešůpek proti občanskému soužití prostřednictvím obecního úřadu.

Krajním řešením je soudní nařizení prodeje bytu.

- Občanský zákoník v § 1184 umožňuje v krajních případech, aby soud na návrh SVJ nařídil prodej bytu problematického vlastníka, pokud:
- Vlastník hrubě a dlouhodobě porušuje své povinnosti, čímž činí bydlení ostatních vlastníků nesnesitelným a současně předcházela písemná výstraha ze strany SVJ.
- Ačkoli jde o výjimečný krok, v praxi byl již opakovaně použit.

8. Různé

- Tradičně připomínáme uživatelům bytů s nainstalovanými termoregulačními ventily, aby po skončení dodávky tepla tyto hlavice ventilů nastavili do polohy „maximálního otevření“.

Představenstvo SBDO Jičín

Přílohy:

1. Výkaz domu za období 01 – 12. 2025.
2. Vyúčtování zálohových plateb - období 01–12. 2025.
3. Pro SVJ a BD rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce k 31.12.2025.
4. Pro samosprávy tiskopis pro oznámení o volbě výboru samosprávy domu (popř. pouze předsedy samosprávy) a delegáta na shromáždění delegátů (popř. náhradníka delegáta).
5. Pro členská SVJ tiskopis o volbě delegáta na shromáždění delegátů (popř. náhradníka delegáta).