

Výroční zpráva sociálního družstva První vlaštovka za rok 2025

Úvodní slovo

Sociální družstvo První vlaštovka má za sebou sedm let existence. Byl to další rok s naším domem a doufáme, že se v následujícím roce podaří pokročit směrem k potřebné rekonstrukci a zabydlení.

Poslání a cíle

Sociální družstvo První vlaštovka si vytkllo za svůj hlavní cíl vytvořit pro české prostředí funkční a životaschopný model dostupného komunitního nájemního bydlení, dále jej rozvíjet, rozšiřovat a propagovat. V naší činnosti se zabýváme jak právními a finančními aspekty tohoto modelu, tak praktickou stránkou jeho fungování v každodenním chodu. Vycházíme z nejlepších tradic českého družstevnictví, které se snažíme dále rozvíjet a aktualizovat. Za účelem naplnění cílů družstva využíváme celou škálu mechanismů a aktivit, jako jsou např. aktivní účast na chodu samosprávných nájemních domů, spravování solidárních fondů, teoretická i praktická spolupráce s organizacemi a skupinami s podobným zaměřením jak z ČR, tak ze zahraničí.

Historie

Neformální personální základy spolku Sdílené domy, z něhož sociální družstvo První vlaštovka personálně vychází, byly položeny již okolo roku 2015. Aktivita jeho pozdějších zakládajících členů na poli vytváření alternativ k současným modelům postupem času vyžadovaly zastřešení v podobě oficiální registrace formou zapsaného spolku. V listopadu 2017 byly Sdílené domy, z. s., úspěšně zapsány u Městského soudu v Praze. Od tohoto okamžiku pokračujeme dále v naplňování cílů spolku, vydali jsme brožuru o možnostech realizace alternativních forem bydlení v ČR, uspořádali jsme úspěšnou šňůru promítání filmu To je náš dům! (Das ist unser Haus!), který mapuje existující projekty dostupného komunitního bydlení v Německu, zorganizovali jsme rovněž konferenci o komunitním bydlení a mnoho dalších akcí a drobnějších aktivit. Za dobu naší existence jsme spolupracovali na dílčích aktivitách s organizacemi, jako jsou Rosa Luxemburg Stiftung, PragueWatch, Fakulta architektury ČVUT či Sociologický ústav AV ČR či ze zahraničí německý Syndikát nájemních domů a jeho rakouská obdoba HabiTAT. V dubnu roku 2019 jsme dosáhli dalšího velkého milníku, a to založení sociálního družstva První vlaštovka, prvního kamene plánované sítě. V roce 2020 byla navázána spolupráce s německou nadací Umverteilen!, která nám zajistila stěžejní podíl na financování koupě nemovitosti v Praze. Koncem roku 2021 jsme pak podepsali kupní smlouvu na dům na Břevnově. V březnu 2022 přebíráme klíče a pouštíme se do přípravy podkladů pro stavební povolení a následnou rekonstrukci. V roce 2024 konečně podáváme žádost o stavební povolení a nastupuje období napjatého očekávání.

Vnitřní chod družstva

Probíhaly menší úpravy domu, většinu času pak zabírala příprava projektové dokumentace a jednání s úřady. Na řádné schůzi 10.2.2025 jsou pak do představenstva nově zvoleni Renáta Farkašová a Juraj Koubek.

Zpráva o hospodaření

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2025
(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Rok	Měsíc	IČ
2025		08075298

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

První vlaštovka, sociální družstvo

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Bělohorská 151/259
Praha 6
169 00

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	2 071 020,80	1 958 659,72
A.	Výkonová spotřeba	3	1 234 245,65	1 632 284,03
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	662 622,65	1 270 485,36
A. 3.	Služby	6	571 623,00	361 798,67
E.	Upravy hodnot v provozní oblasti	14	1 055 585,00	1 055 585,00
E. 1.	Upravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 055 585,00	1 055 585,00
E. 1.1.	Upravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	1 055 585,00	1 055 585,00
III.	Ostatní provozní výnosy	20	481,50	86 406,14
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	481,50	86 406,14
F.	Ostatní provozní náklady	24	27 710,25	15 296,00
F. 3.	Daně a poplatky	27	27 710,25	13 296,00
F. 5.	Jiné provozní náklady	29		2 000,00
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-246 038,60	-658 099,17
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	25 159,87	9 916,41
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	25 159,87	9 916,41
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	2 086 752,25	36 985,83
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	2 086 752,25	36 985,83
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	2 458 761,11	431,46
K.	Ostatní finanční náklady	47	7 050,00	11 553,95
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	390 118,73	-38 191,91
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	144 080,13	-696 291,08
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	144 080,13	-696 291,08
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	144 080,13	-696 291,08
*	Čistý obrát za účetní období	56	600,00	-57 685,88

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2025
(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

První vlašťovka, sociální družstvo

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Bělohorská 151/259
Praha 6
169 00

Rok	Měsíc	IČ
2025		08075298

Označení a	AKTIVA b	Čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	44 020 109,35	3 601 408,00	40 418 701,35	40 343 925,08
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	369 639,54		369 639,54	369 639,54
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	42 777 335,80	3 601 408,00	39 175 927,80	38 533 735,80
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	42 777 335,80	3 601 408,00	39 175 927,80	38 533 735,80
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	39 046 592,00	3 601 408,00	35 445 184,00	36 500 769,00
B.II.1.1.	Pozemky	16	8 000 000,00		8 000 000,00	8 000 000,00
B.II.1.2.	Stavby	17	31 046 592,00	3 601 408,00	27 445 184,00	28 500 769,00
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	3 730 743,80		3 730 743,80	2 032 966,80
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	3 730 743,80		3 730 743,80	2 032 966,80
C.	Oběžna aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	873 134,01		873 134,01	1 440 549,74
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	196 766,14		196 766,14	200 766,14
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	196 766,14		196 766,14	200 766,14
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	8 024,00		8 024,00	12 024,00
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	188 742,14		188 742,14	188 742,14
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	188 742,14		188 742,14	188 742,14
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68	148 646,00		148 646,00	148 646,00
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	69	148 646,00		148 646,00	148 646,00
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	527 721,87		527 721,87	1 091 137,60
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	2 032,00		2 032,00	104 892,00
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	525 689,87		525 689,87	986 245,60

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	40 418 701,35	40 343 925,08
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	-117 613,31	-261 693,44
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	1 511 896,75	1 511 896,75
A.I.1.	Základní kapitál	81	80 000,00	80 000,00
A.I.3.	Změny základního kapitálu	83	1 431 896,75	1 431 896,75
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) Součet IV.1. až IV.2.	95	-1 773 590,19	-1 077 299,11
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	-1 773 590,19	-1 077 299,11
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	144 080,13	-696 291,08
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	40 536 314,66	40 605 618,52
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	107	40 536 314,66	40 605 618,52
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	255 300,00	32 238 628,06
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114	255 300,00	255 300,00
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	116		31 983 328,06
C.II.	Krátkodobé závazky Součet II.1. až II.8.	123	40 281 014,66	8 366 990,46
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	43 060,67	29 308,02
C.II.8.	Závazky ostatní	133	40 237 953,99	8 337 682,44
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135	40 237 953,99	8 337 682,44

Orgány organizace

Předseda představenstva družstva: Tomáš Růžička

Člen představenstva Renáta Farkašová

Člen představenstva: Juraj Koubek

Kontaktní a identifikační údaje

První vlašťovka, sociální družstvo

IČO: 08075298

Sídlo: Bělohorská 151/259, 169 00, Praha 6

Telefon: +420776381312

E-mail: vlastovka@sdilenedomy.cz

Bankovní spojení

Číslo účtu: 2901617947/2010

IBAN: CZ53 2010 0000 0029 0161 7947

SWIFT/BIC: FIOBCZPPXXX