

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2025

společnosti
BYTES Tábor s.r.o.



Obchodní název firmy : **BYTES Tábor s.r.o.**

zapsán v obchodním rejstříku
Krajského soudu v Českých Budějovicích,
oddíl C, vložka 4796

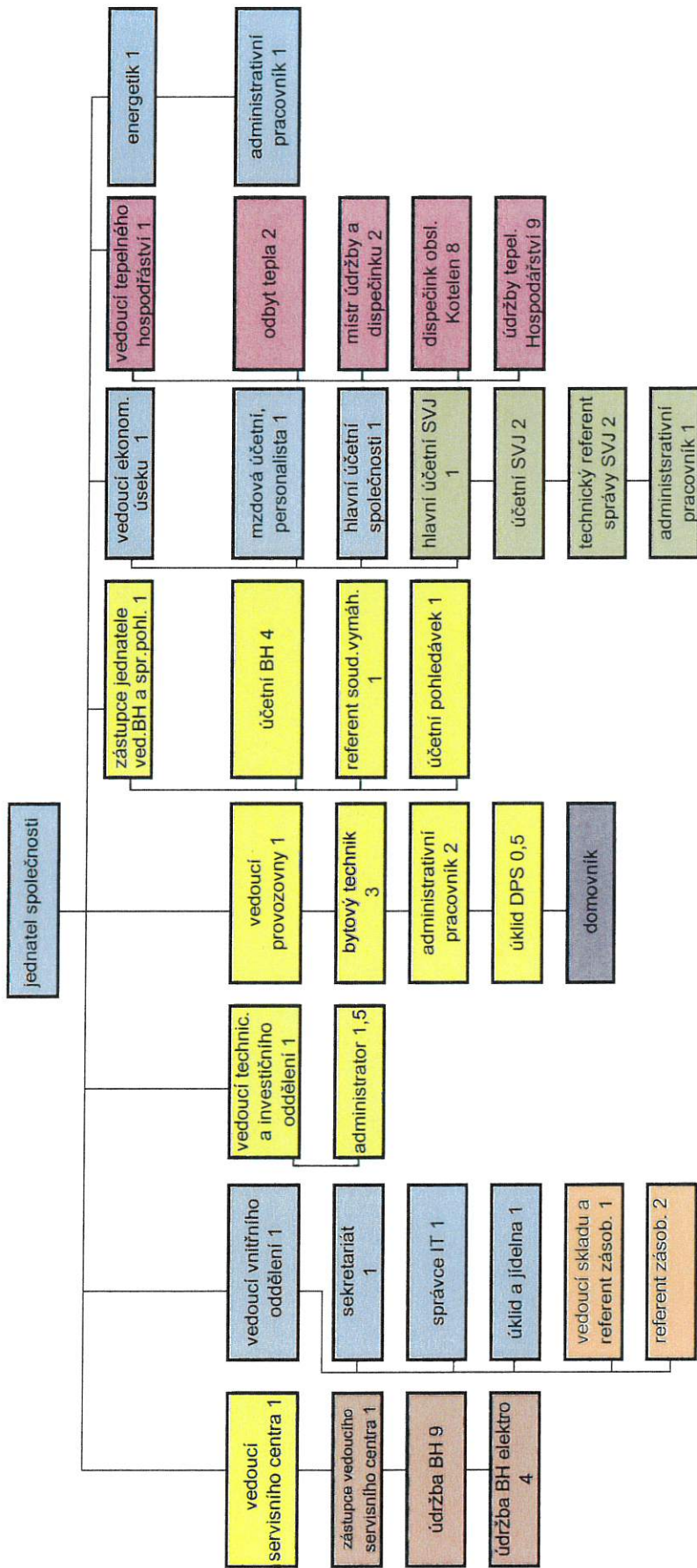
IČO : 62502573

DIČ : CZ62502573

- Statutární zástupce : Ing. Ondřej Semerák – jednatel
- Adresa společnosti : Kpt. Jaroše 2418, Tábor - Klokoty

- Základní kapitál : 181.395 tis. Kč
- Obrat : 253.537 tis. Kč
- Počet přepočtených zaměstnanců : 73

Výroční zpráva je zpracována v souladu se směrnicí o finančních plánech a výročních zprávách společností s ručením omezeným stoprocentně vlastněných městem schválená radou města s účinností od roku 2016.



středisko 170 Bytové hospodářství

středisko 161-163 Domovníctví

středisko 190 Servisní centrum

středisko 175 Správa SVJ

středisko 176 MTZ (sklad)

středisko 179 Výroba tepla

středisko 177 Správa společnosti

OBSAH

SLOVO JEDNATELE.....	3
ÚVOD.....	4
ORGÁNY SPOLEČNOSTI.....	6
TEPELNÉ HOSPODÁŘSTVÍ	7
BYTOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ	12
SPRÁVA SVJ.....	16
ZÁSOBOVÁNÍ A SKLAD	17
KOMENTÁŘ K PLNĚNÍ FINANČNÍHO PLÁNU.....	19
PLNĚNÍ FINANČNÍHO PLÁNU.....	27
HOSPODAŘENÍ DLE JEDNOTLIVÝCH STŘEDISEK	28
KOMENTÁŘ K ROZVAZE.....	30
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY.....	32
ROZVAHA.....	34
CASH FLOW.....	38
PŘÍLOHA K UZÁVĚRCE.....	40
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU.....	42
NÁVRH ROZDĚLENÍ ZISKU SPOLEČNOSTI	42
ZPRÁVA O ČINNOSTI DR BYTES TÁBOR s.r.o.....	43
ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI.....	45
REKAPITULACE.....	47
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	48

SLOVO JEDNATELE

Rok 2025 lze hodnotit dle ekonomických výsledků jako výrazně kladný. Teplotní průběh roku byl z hlediska rozložení potřeby vytápění pro naši společnost příznivý.

Náklady na nákup silové složky energií (plyn a elektrická energie) se podařilo, při zvolené metodě nákupu, snížit oproti roku 2024 o cca u elektrické energie 30 % a u plynu 28 %.

Koncem roku 2025 se společnosti podařilo dokončit vytvoření zapsaného spolku Společná energie z.s. ustanoveného za účelem sdílení vyrobené elektrické energie mezi městem Tábor a jím zřízenými organizacemi. Na administrativní procesy vedoucími k ustanovení tohoto spolku společnost obdržela dotaci od MŽP. Připravujeme se tak na efektivní využití spotřeby vyrobené elektrické energie v rámci projektu výstavby FVE, která bude probíhat v roce 2026 a 2027.



Po dohodě s Městem Tábor jsme se rozhodli, za účelem podpory rozvoje elektromobility na území Tábora, začít projektově připravovat výstavbu páteřního systému elektronabíječek s pomalým nabíjením. U tohoto projektu nepředpokládáme ziskovost, jedná se o příspěvek do našich environmentálních opatření ve prospěch katastru města Tábora. Náklady na výstavbu budou hrazeny ze strany vlastníka společnosti, tedy se ekonomicky nedotknou výkonu společnosti.

Největší investiční akcí v roce 2025 byla kompletní stavební a technická sanace energokanálu pod chodníkem v ulici Alej přátelství, která byla spojená s výměnou zde umístěného potrubí. Začátkem roku jsme při běžné kontrole zjistili možné havarijní poruchy tohoto energokanálu, což nám statický posudek, který jsme nechali zhotovit, potvrdil. Konstatoval nebezpečný havarijní stav omezující pohyb techniky při údržbě nad ním položeného chodníku. V loňském roce se podařilo naprojektovat, logisticky zabezpečit a zplánovat součinnost více firem podílejících se na rekonstrukci tak, aby nebyla dotčena topná sezona a nepohoda v dodávce tepelné energie pro zákazníky byla co nejmenší. To hodnotíme jako výrazně úspěšný počín.

Kontokorentní úvěr nebylo potřeba čerpat, v oblasti cash flow je situace stabilní, až zlepšující se. Všechny investiční úvěry byly splaceny koncem roku 2025. byl projednán nový investiční úvěr s čerpáním pro rok 2026-2027 ve výši 25 000 000,- Kč. Stále dodržujeme pravidlo, že výše ročních splátek úvěru nesmí přesáhnout výši 50 % ročních odpisů.

V oblasti péče o bytový fond města Tábora došlo, bohužel, k odhalení nedostatků při rekonstrukcích bytů týkající se dodržení kvality a úplnosti prací. V podezření na tuto nekvalitu jsou dvě firmy pracující pro naši společnost. V této věci bylo podáno trestní oznámení na neznámého pachatele, s firmami byla ukončena spolupráce. Také probíhá proces nastavení jiných mechanismů kontroly a došlo také k určitým personálním opatřením.

Rok 2025 byl náročný z hlediska investiční aktivity a výrazně úspěšný z hlediska splněných ekonomických ukazatelů. Dosažené výsledky jsou trochu „zakaleny“ probíhajícími opatřeními týkajícími se poklesu oprav bytů.

Ing. Ondřej Semerák
jednatel společnosti

ÚVOD

Společnost BYTES Tábor s.r.o. (dále Bytes) byla založena v roce 1995 se 100 % účastí Města Tábor. Důvodem jejího vzniku bylo zajištění odborné správy a provoz nízkoteplotní části systému centrálního zásobování teplem, odborná správa a údržba nemovitostí v majetku města sloužícího k nájemnímu bydlení. V důsledku výrazného nárůstu prodeje městských bytů do osobního vlastnictví, ke kterému docházelo od roku 2007, rozšířila společnost Bytes svoji činnost o správu společenství vlastníků jednotek (dále SVJ).

Předmět podnikání:

- výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, které podléhají licenci podle zvláštního právní předpisu
- zámečnictví a nástrojářství
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- vodoinstalátérství a topenářství
- montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jediného zdroje nad 50 kW
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

Výše uvedené činnosti ve společnosti jsou pod správou jednotlivých středisek:

- tepelného hospodářství
- bytového hospodářství
- MTZ
- správa společnosti
- správa SVJ

V roce 2025 ustanovila společnost BYTES za účelem připravovaného sdílení vyrobené elektrické energie spolek: **SPOLEČNÁ ENERGIE Tábor z. s.**

IČ: 23523760

Hlavní činnost spolku

- sdílení elektřiny mezi členy spolku,
- zajišťování energetických potřeb členů spolku,
- podpora provozování fotovoltaických elektráren na objektech členů spolku,
- výzkum optimalizace výroby a spotřeby elektřiny v rámci energetického společenství,
- školení, osvěta a šíření konceptu komunitní energetiky,
- odborná konzultační činnost v oblasti komunitní energetiky pro členy i externí subjekty,
- příprava legislativních návrhů v oblasti komunitní energetiky,
- zajištění všech administrativních povolení potřebných pro sdílení elektřiny mezi členy spolku,
- příprava a realizace dalších projektů v oblasti obnovitelných zdrojů energie.

Vedlejší činností spolku vyplývající ze stanov společenství

- poskytování a realizace energetických služeb za účelem podpory hlavní činnosti,
- příprava a realizace projektů v oblasti energetických úspor,
- provozování systému komunitního energetického managementu,
- v oblasti elektromobility zřizování a zajištění provozu dobíjecích stanic, akumulace energie,
- výzkum a využití flexibility jednotlivých členů spolku.

Členská základna spolku

K 31.12.2025 spolek SPOLEČNÁ ENERGIE Tábor z. s. sdružoval 11 řádných členů a 4 přidružené členy, z nichž Město Tábor, IČ: 002 53 014, BYTES Tábor s.r.o., IČ: 625 02 573 a Tělovýchovná zařízení města Tábora s.r.o., IČ: 251 71 127 byli zakládajícími členy.

ORGÁNY SPOLEČNOSTI

Valná hromada:

Rada města Tábora

Dozorčí rada:

Předseda DR: Pavel Dvořák

Členové DR:

Doc. RNDr. Jiří Vaniček CSC

Ing. arch. Jan Hubička

Miroslav Novák

Ing. Ilona Hrašňová

Ing. Olga Bastlová

Petr Dvořák

Jednatel společnosti: Ing. Ondřej Semerák

Auditor: Ing. Jana Rosenbaumová

Auditorská firma: AUDIT@CONSULTING, spol. s r.o., Klatovská 371, Příbram

STŘEDISKA SPOLEČNOSTI

TEPELNÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Tepelné hospodářství (dále TH) poskytuje služby v oblasti dodávek tepelné energie pro konečného spotřebitele určené k vytápění a ohřevu teplé vody pro lokalitu města Tábor.

K 31. 12. 2025 má úsek TH uzavřeno celkem **420 platných smluv na dodávky tepelné energie**. Z toho 254 smluv je uzavřeno s odběrateli z řad bytových domů, 79 smluv s odběrateli z rodinných domů a 87 smluv z řad nájemců nebytových prostor (např. polikliniky, školy, školky, obchody, sklady, výrobní haly, kasárna atd.)

Tepelná energie je k tomuto datu distribuována do **567 odběrných míst**, ve kterých je situováno zhruba **9.156 bytových jednotek** (z toho 2.457 je ve vlastnictví Města Tábor) a přibližně 89 nebytových jednotek.

Vytápěná podlahová plocha představuje okolo **716.690 m²**, z toho na bytové jednotky připadá 481.680 m² a na jednotky nebytové 235.010 m². Spotřeba studené vody pro ohřev teplé vody byla v roce 2025 celkem 180.603 m³.

Úsek TH spravuje a zajišťuje **19 výměňkových stanic** (dále VS), **485 domovních** (případně objektových) **předávacích stanic** (dále DPS), **14 plynových kotelen**, a cca **28,7 km teplovodních rozvodů**.

Mimo distribuce tepelné energie nakupované od společnosti C-energy s.r.o. (dále C-energy), se úsek TH rovněž podílí vlastní výrobou tepelné energie, a to prostřednictvím nyní 12 plynových kotelen (dvě kotelny byly v roce 2022 odstaveny a slouží jako záložní zdroj). Tato vlastní výroba představuje cca 2,4 % z celkových dodávek tepelné energie.

Výrobu tepelné energie vykonává společnost na základě udělené aktivní licence číslo 310100839 a rozvod tepelné energie na základě licence číslo 320100837.

Společnost BYTES se při výrobě a distribuci tepelné energie řídí zákonem č. 458/2000 Sb. energetický zákon, předpisem č. 526/1990 Sb. zákon o cenách, dále platným cenovým rozhodnutím Energetického regulačního úřadu a jednotlivými platnými nařízeními a vyhláškami Ministerstva pro místní rozvoj a podléhá kontrole Státní energetické inspekce.

Distribuce tepelné energie

Společnost BYTES odebírá tepelnou energii od společnosti C-energy, kdy takto nakoupená tepelná energie představuje přibližně 97,6 % z celkového množství námi prodaného tepla.

Hlavními ukazateli pro tepelné hospodářství jsou nákup, výroba a následný prodej tepelné energie uvedené v GJ.

Pro přehlednost je níže v tabulce č. 1 znázorněn **vývoj nakoupené tepelné energie** za sledované období (kalendářní rok) v porovnání se čtyřmi předcházejícími roky.

Tepelná energie je do VS distribuována primárním horkovodním rozvodem z centrálního zdroje tepla (C-energy). Z VS je dále vedena prostřednictvím sekundárních teplovodních rozvodů do jednotlivých DPS. Tyto sekundární rozvody jsou ve vlastnictví společnosti BYTES.

Jednotlivá DPS slouží k zásobování tepelnou energií, a to pro potřeby vytápění objektu a popřípadě i k ohřevu studené vody na teplou pro konečného spotřebitele. Jejich výhodou je umístění přímo v daných nemovitostech, což umožňuje regulaci dodávek tepla v závislosti na aktuálních klimatických podmínkách a požadavcích koncových odběratelů.

DPS jsou průběžně monitorovány pomocí vzdáleného internetového přístupu na centrální pult, kde stálá dispečerská služba provádí pravidelnou kontrolu a případnou změnu parametrů pro vytápění daných objektů. V případě poruchy je k dispozici nepřetržitá služba dispečinku, a to jak v pracovní, tak i mimopracovní době.

Výroba tepelné energie

Vlastní výroba tepla je realizována prostřednictvím plynových kotlen, které jsou instalovány převážně v historické části města Tábora, kde z důvodu obtížného přístupu k jednotlivým odběrným místům a jejich nízkému počtu by zřízení centrálního zásobování teplem (dále CZT) bylo finančně náročné a nerentabilní (lokality Starého města, ulice Fügnerova, Farského, Roháčova, a příměstská část Čekanice).

Provozujeme celkem 14 plynových kotlen, v nichž je osazeno 36 kotlů o celkovém výkonu 2654 kW, ze kterých je zásobováno 255 bytových jednotek. Dvě kotelny byly z hospodárného důvodu v roce 2022 odstaveny a slouží jako záložní zdroj.

Pro přehlednost je v tabulce č. 1 znázorněn vývoj vyrobené tepelné energie za sledované období v porovnání se čtyřmi předcházejícími roky.

Tabulka č. 1 - Hlavní ukazatelé tepelného hospodářství

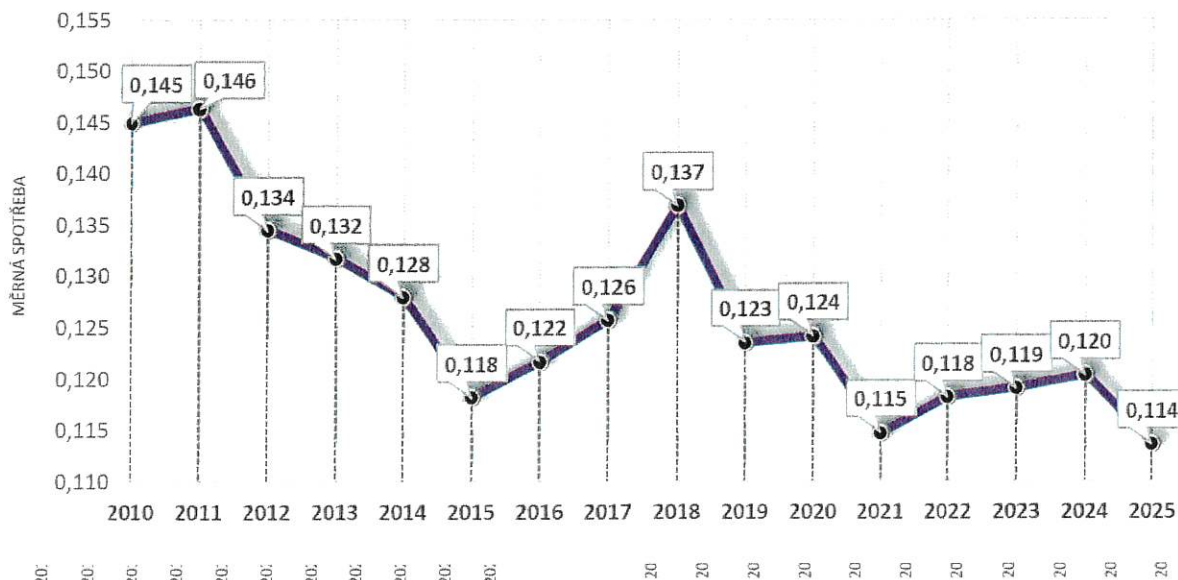
Charakterizující data	2021	2022	2023	2024	2025
Nákup TE od C-energy [GJ]	318 693	284 685	280 813	276 896	296 172
Výroba TE [GJ]	11 235	9 154	6 048	5 931	6 455
Prodej TE [GJ]	285 163	255 979	247 318	244 076	264 290

Pro lepší představu o klimatické náročnosti jednotlivých roků, je v tabulce č. 2 historie počtu topných dnů a denostupňů za období let 2015-2025 pro lokalitu Tábor.

Tabulka č. 2 - Přehled klimatických podmínek (počet denostupňů a topných dnů)

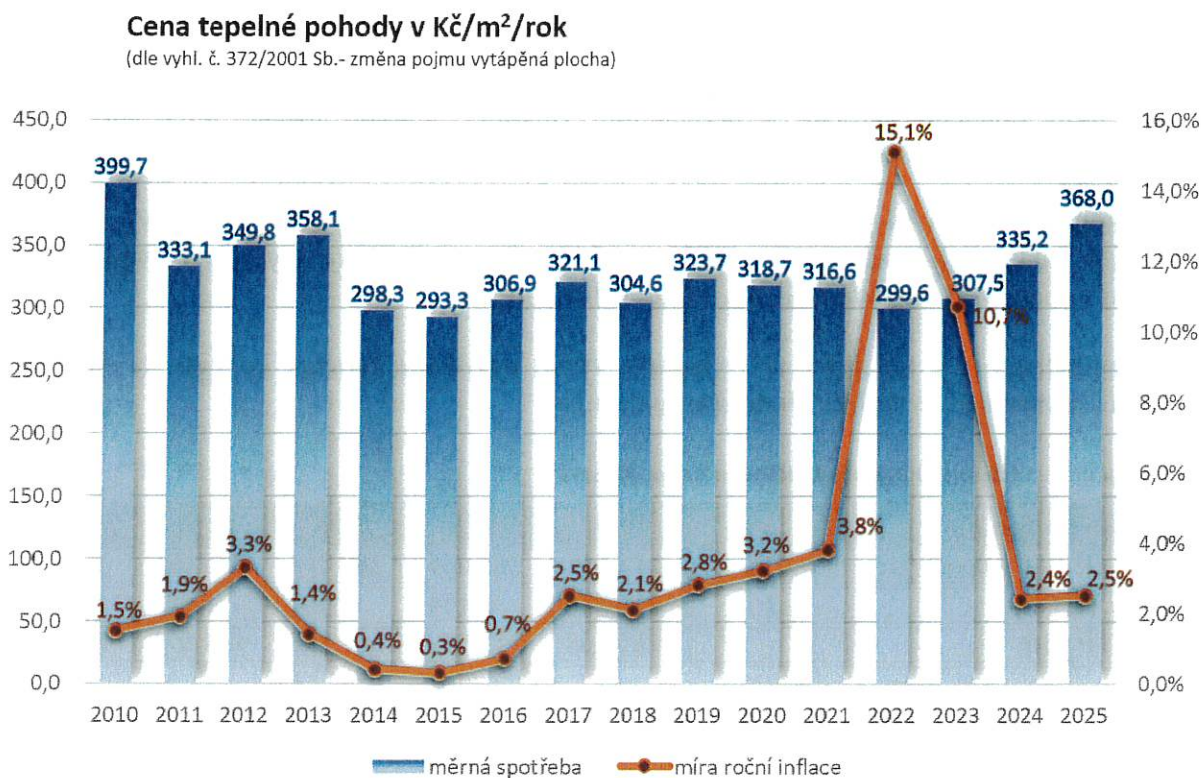
měsíc rok	leden	únor	březen	duben	květen	červen	září	říjen	listopad	prosinec	počet denostupňů CELKEM	počet topných dnů
2015	586	557	483	354	202	0	131	360	427	505	3 605	258
2016	659	478	500	359	132	0	75	388	525	635	3 751	239

Měrná spotřeba tepla MJ/m²/D°



Graf č. 1 zobrazuje vývoj měrné spotřeby tepla přepočtené na 1 m² vytápěné plochy a současně zohledňuje, díky přepočtu denostupňů, i klimatickou náročnost daného roku.

Graf č. 2 vyjadřuje vývoj ceny tepelné pohody od roku 2010, tj. ceny za dodávku tepelné energie pro vytápění a pro ohřev teplé vody, přepočtené na 1 m² plochy a konkrétní rok. Graf pracuje s přepočtenými plochami, tak jak jsou definovány vyhláškou 269/2015 Sb. (dříve 372/2001 Sb.)



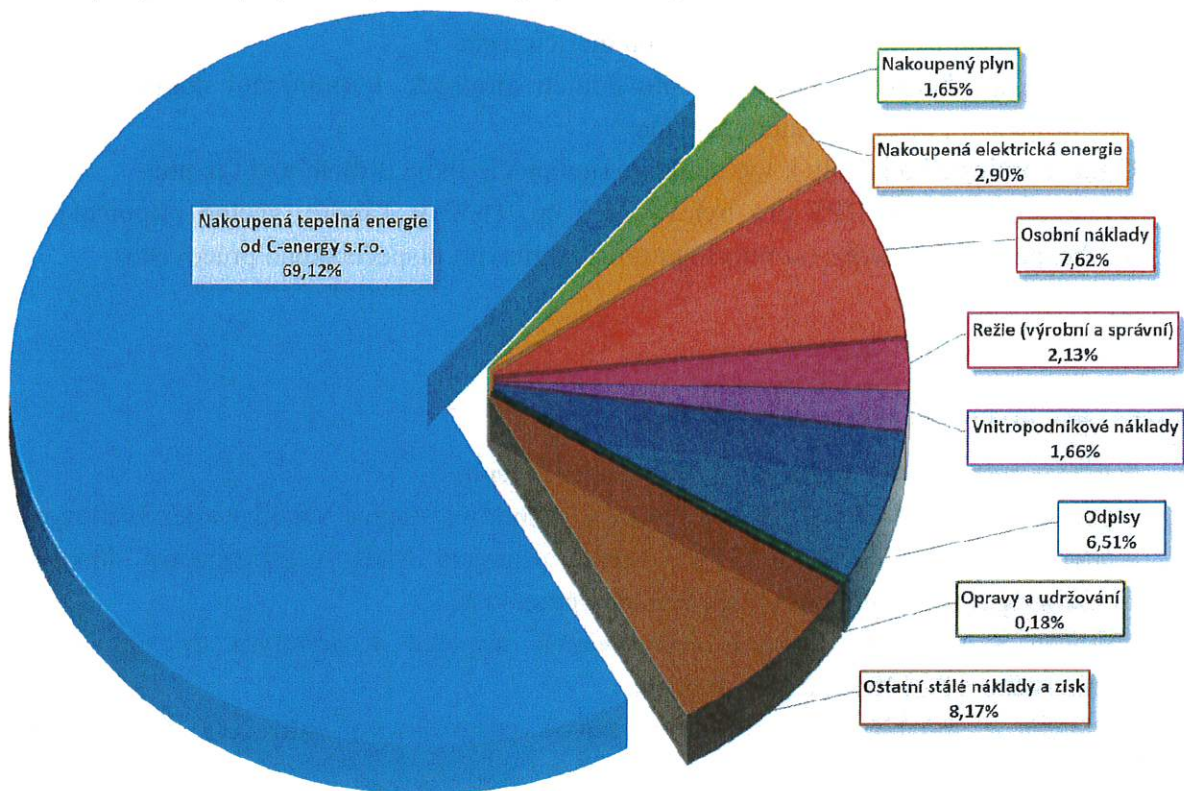
Cena tepelné energie

Cena tepelné energie je tvořena v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, s prováděcí vyhláškou č. 450/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnými cenovými rozhodnutími Energetického regulačního úřadu.

Cena tepelné energie je stanovena před začátkem kalendářního roku jako cena předběžná a při jejím výpočtu se vychází z předběžné kalkulace, ve které jsou uplatněny pouze předpokládané ekonomicky oprávněné náklady, přiměřený zisk a předpokládané množství tepelné energie v kalendářním roce. Po uzavření každého roku jsou jednotlivé nákladové položky a hodnota uskutečněného prodeje tepla dosazeny do kalkulačního vzorce, který je dán příslušným cenovým výměrem a je stanovena konečná cena tepla pro příslušný rok. Výsledná cena zahrnuje skutečné ekonomicky oprávněné náklady a odpovídající výnosy za tepelnou energii a je závislá na množství skutečně dodané tepelné energie za ukončený kalendářní rok. Podíl jednotlivých položek, které tvoří cenu tepelné energie, je uveden v grafu č. 3.

Graf č. 3

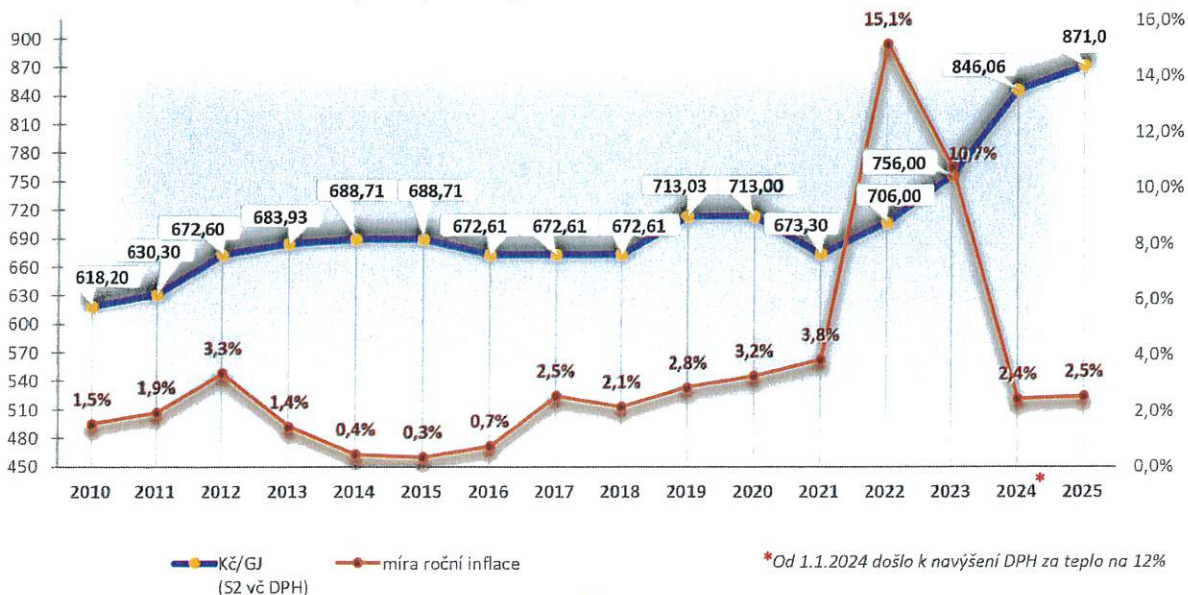
Zastoupení jednotlivých položek při tvorbě ceny tepelné energie



Společnost BYTES hradí náklady za nakoupenou tepelnou energii od společnosti C-energy na základě měsíčních fakturací podle skutečně naměřeného množství. Z tohoto důvodu hradí cca 70 % odběratelů, dle vyhlášky 269/2015 Sb., náklady za spotřebovanou tepelnou energii formou měsíčních záloh, které jsou následně vyúčtovány po ukončení kalendářního roku, a to vždy nejpozději do 28. 2., ostatních 30 % odběratelů má sjednanu přímou měsíční fakturaci dodávek tepelné energie. Podkladem k fakturaci je vždy naměřená spotřeba tepelné energie, která je odečítána v předávacích místech VS, DPS a K, ve kterých jsou instalovány měřiče tepla.

Graf č. 4

Vývoj KCT (kon. ceny tepla) z CZT (centr. zás. teplem) v Kč/GJ včetně DPH (úroveň předání S2)



Realizované investiční akce v roce 2025

- Výměna zastaralých a poruchových typů měřičů tepla.
- Výměna a zhotovení nových teplovodních přípojek k rodinným domům v ulici Třebízského a Pod Nemocnicí – 2.etapa.
- Oprava průlezného kanálu k výměňkové stanici VS 34 na Sídlišti nad Lužnicí.
- Výstavba a montáž DPS pro bytový dům čp. 1632 v Táboře, včetně připojení MaR a zabezpečení dálkového monitoringu prostřednictvím dispečerského pracoviště.

Plánované investiční akce v roce 2026

- Výměna zastaralých a poruchových typů měřičů tepla.
- Výstavba a montáž OPS v objektu bývalé výměňkové stanice VS 35 v ulici Světlogorská – nyní tělocvična SPOKO GYM, včetně připojení MaR a zabezpečení dálkového monitoringu prostřednictvím dispečerského pracoviště.
- Výměna a zhotovení nových teplovodních přípojek k rodinným domům v ulici Třebízského a Pod Nemocnicí – 3.etapa.
- Výstavba a montáž OPS pro zcela novou průmyslovou halu XIV firmy Dvořák na Vožické ulici v Táboře.
- Teplofikace městského bytového domu čp. 1586 ul. Lužnická v Táboře včetně vybudování plynové kotelny.
- Výstavba teplovodu a DPS pro nově plánovanou obytnou čtvrť „Rezidence Klokoty“.

BYTOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Společnost BYTES Tábor s.r.o. je, na základě mandátní smlouvy, pověřena zařizovat a provádět záležitosti spojené se správou, údržbou a provozem obytných domů včetně pozemků s nimi souvisejícími, jakož i ostatních součástí, příslušenství a zařízení ve vlastnictví Města Tábora a k provádění plnění spojených s nájmem bytových a nebytových prostor. Správa bytového hospodářství pro bytové jednotky včetně nebytových prostorů zahrnuje dvě základní oblasti a to provozně-technickou a ekonomicko-správní.

Do **provozně-technické oblasti** mimo jiné patří zajištění dodávek a služeb spojených s užíváním bytových a nebytových prostorů, zařizování odečtů jednotlivých médií včetně provádění revizí a výměny jednotlivých poměrových měřidel, zajištění nepřetržité havarijní služby v oblasti voda, elektro, topení a výtahy, periodické kontroly nebytových prostor, zajištění revizí vyplývajících z požárních, bezpečnostních předpisů a příslušných norem, tvorba plánu oprav a investic, včetně odborného odhadu nákladů a zajištění technické dokumentace, kompletní administrace výběrových řízení dle zákona č. 134/2016 Sb. o veřejných zakázkách včetně tvorby smluv s dodavateli atd.

Do **ekonomicko-správní oblasti** mimo jiné patří správa bytů a nebytových prostor, evidence nájemníků v bytových a nebytových prostorech, uzavírání nových nájemních smluv, vystavování evidenčních listů pro výpočet nájemného, protokolů o předání a převzetí bytových nebo nebytových prostorů, dohody o slevách a změnách nájemních smluv, evidence předpisů nájemného a služeb, kontrola plateb předpisů, provádění ročního vyúčtování zálohových plateb za služby poskytované s užíváním prostoru, včetně vypořádání přeplatků a nedoplatků, správa pohledávek za nájem a služby a jejich vymáhání mimosoudní, soudní a exekuční cestou atd.

Na úseku bytového hospodářství je správce, společnost BYTES Tábor s.r.o., povinen řídit se schváleným rozpočtem. Nejvýznamnějším příjmem rozpočtu jsou příjmy z pronájmu bytů a nebytových prostorů. Mezi nejvýznamnější výdaje rozpočtu patří opravy bytů a nebytových prostor a regenerace bytových domů.

V roce 2025 byly celkové příjmy bytového hospodářství ve výši 161.356 tis. Kč, z toho inkaso příjmů za nájemné bytů a nebytových prostor činilo 160.295 tis. Kč. Celkové výdaje rozpočtu v roce 2025 byly ve výši 139.909 tis. Kč, z toho výdaje za opravy bytů, nebytových prostor a bytových domů činily 61.007 tis. Kč a výdaje za realizované investiční akce činily 42.642 tis. Kč. Ostatní výdaje rozpočtu tvoří výdaje na ostatní služby, energie spotřebované v prázdných bytech, výdaje do fondu oprav SVJ, kde Město Tábor vlastní byty a výdaje na mandátní odměnu. Příjmy a výdaje nejsou součástí rozpočtu BYTES s.r.o., ale součástí rozpočtu Města Tábora.

Realizované investiční akce v roce 2025

- Rekonstrukce topného systému a ohřevu TUV v čp. 275, ul. Betlémská – investiční akce z rozpočtu roku 2024, jejíž realizace byla přesunuta do roku 2025. V roce 2024 pouze výdaje na PD. Šlo o rekonstrukci otopné soustavy. Zrušily se stávající výměňkové stanice, byla provedena výměna hlavních rozvodů tepla do jednotlivých bytových jednotek. Před realizací akce byl ohřev vody zajišťován stávající otopnou soustavou a byl nutný celoroční provoz kotelny. Nově je ohřev zajištěn prostřednictvím bojlerů v jednotlivých bytech, čímž se minimalizovaly ztráty tepelné energie. Současně byla v domě provedena úprava elektroinstalace, která jednotlivým domácnostem zajistila provoz na dvoutarifní režim.

- Zateplení pláště čp. 1990, ul. Roháčova - investiční akce z rozpočtu roku 2024. Její realizace byla započata v roce 2024, dokončení pak přesunuto do roku 2025. Šlo o zateplení domu z důvodu promrzání rohů. Byla provedena také oprava a zateplení střechy a úpravy dvorní části domu.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2238, ul. Brigádníků - kompletní výměna elektroinstalace ve společných prostorech bytového domu. Součástí prací bylo i provedení nového rozvodu osvětlení a domácích telefonů.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2239, ul. Brigádníků - kompletní výměna elektroinstalace ve společných prostorech bytového domu. Součástí prací bylo i provedení nového rozvodu osvětlení a domácích telefonů.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2253, ul. Brigádníků - kompletní výměna elektroinstalace ve společných prostorech bytového domu. Součástí prací bylo i provedení nového rozvodu osvětlení a domácích telefonů.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 2254, ul. Brigádníků - kompletní výměna elektroinstalace ve společných prostorech bytového domu. Součástí prací bylo i provedení nového rozvodu osvětlení a domácích telefonů.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 630, Husovo nám - kompletní výměna elektroinstalace ve společných prostorech bytového domu. Součástí prací bylo i provedení nového rozvodu osvětlení a domácích telefonů.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 626, tř. 9. května - kompletní výměna elektroinstalace ve společných prostorech bytového domu. Součástí prací bylo i provedení nového rozvodu osvětlení a domácích telefonů.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 625, tř. 9. května - kompletní výměna elektroinstalace ve společných prostorech bytového domu. Součástí prací bylo i provedení nového rozvodu osvětlení a domácích telefonů.
- Zelená střecha pro domy čp. 2406-2407, kpt. Jaroše – stav stávajícího střešního pláště bytového domu byl vyžilý, objevovalo se množství jeho závad. V rámci rekonstrukce střešního pláště jsme realizovali zelenou střechu.
- Zelená střecha pro domy čp. 2408-2409, kpt. Jaroše – stav stávajícího střešního pláště bytového domu byl vyžilý, objevovalo se množství jeho závad. V rámci rekonstrukce střešního pláště jsme realizovali zelenou střechu.
- Zelená střecha pro domy čp. 2355, ul. Lidická – stav stávajícího střešního pláště bytového domu byl vyžilý, objevovalo se množství jeho závad. V rámci rekonstrukce střešního pláště jsme realizovali zelenou střechu.
- Rekonstrukce bytového domu čp. 2256-2257, ul. Mírová a Brigádníků - doplnění dnes již nevyhovující tloušťky izolantu a tím snížení energetické náročnosti budovy.
- Změna způsobu vytápění včetně teplovodního rozvodu pro domy čp. 446 a 1586, ul. Lužnická – realizace akce v návaznosti na usnesení RM číslo 1364/28/2024 ze dne 11. 3. 2024. Jde o vybudování kotelny se středotlakou přípojkou plynu, která je již u bytových domů vyvedena. Kotelna pro obě budovy bude umístěna v nevyužívaném prostoru domu čp. 446. Otopná soustava bude rozdělena na dvě větve, každá větev pro jeden bytový dům. Realizace této investiční akce je rozdělena na více let.
- Rekonstrukce STA čp. 2256-2257, ul. Mírová a Brigádníků - realizace vždy při zateplení pláště domu. Dochází ke zhotovení nového rozvodu společné antény a přeložení tras rozvodů kabelové televize.
- Rekonstrukce bytových jader v bytových domech - nahrazení původního vybavení bytových jader novým, včetně obkladů, dlažeb, provedení nových rozvodů vody a kanalizace. V dotčeném prostoru je nově provedena také elektroinstalace. Tyto rekonstrukce BJ provádíme vždy na základě individuálních žádostí nájemců.
- Optické rozvody městské domy - realizace nových rozvodů datových nemetalických kabelů pro jednotlivé byty, které umožní kontrolované připojování bytových jednotek jednotlivými operátory na trhu.

- Změna způsobu vytápění čp. 1632, ul. Politických vězňů - výměna stávajícího lokálního vytápění pomocí akumulčních kamen za vytápění pomocí napojení na CZT. V domě byla nově zřízena domovní předávací stanice a proveden teplovodní rozvod po bytech.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 1595, ul. Kamarýtova - kompletní výměna elektroinstalace ve společných prostorech bytového domu. Součástí prací je i provedení nového rozvodu osvětlení a domácích telefonů. V roce 2025 výdaje pouze na PD.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 1596, ul. Kamarýtova - kompletní výměna elektroinstalace ve společných prostorech bytového domu. Součástí prací je i provedení nového rozvodu osvětlení a domácích telefonů. V roce 2025 výdaje pouze na PD.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 1597, ul. Kamarýtova - kompletní výměna elektroinstalace ve společných prostorech bytového domu. Součástí prací je i provedení nového rozvodu osvětlení a domácích telefonů. V roce 2025 výdaje pouze na PD.
- Sběrače dešťové vody – provedli jsme instalaci zařízení připojeného do okapového systému, které slouží k zachytávání a akumulaci dešťové vody z okapů. Tato voda se využívá k zalévání zahrady, čímž se šetří pitná voda.
- STA pro bytové domy – instalace v domech, kde nebyla doposud instalována STA (společná televizní anténa). Nájemci tak mají zajištěn příjem televizního a rozhlasového signálu.
- EPS pro dům čp. 2761, ul. Vídeňská - je používána zkratka pro Elektronický požární systém. Jedná se o systém, který slouží k včasné detekci a signalizaci požáru v budovách. Používá různé typy hlásičů (kouřové, teplotní, plamenné atd.), které jsou napojeny na vyhodnocovací ústřednu. Při detekci požáru ústředna aktivuje poplach, zvukovou a optickou signalizaci a může ovládat i další požárně bezpečnostní zařízení, jako jsou například automatické hasicí systémy, odvětrávání nebo spouštění únikových východů. Na základě změny stávajících předpisů se nově vybavení EPS týká i stávajících objektů. V čp. 2761 se nachází sociální zařízení Azylový dům pro matky s dětmi. Jeho provozovatel, G-centrum Tábor, nás požádal o dovybavení domu o EPS. Na základě tohoto požadavku jsme v roce 2025 připravili PD, ze které následně vzejde i předběžná cena EPS. Předpokládáme, že cena za dovybavení domu EPS se může pohybovat okolo 5 mil. Kč.

Pro rok 2026 jsou plánované tyto investiční akce:

- Rekonstrukce bytových jader (BJ) v bytových domech - nahrazení původního vybavení bytových jader novým, včetně obkladů, dlažeb, provedení nových rozvodů vody a kanalizace. V dotčeném prostoru je nově provedena také elektroinstalace. Tyto rekonstrukce BJ provádíme vždy na základě individuálních žádostí nájemců.
- Optické rozvody městské domy - realizace nových rozvodů datových nemetalických kabelů pro jednotlivé byty, které umožní kontrolované připojování bytových jednotek jednotlivými operátory na trhu.
- Sběrače dešťové vody - jedná se o instalaci zařízení připojeného do okapového systému, které slouží k zachytávání a akumulaci dešťové vody z okapů. Tato voda se využívá k zalévání zahrady, čímž se šetří pitná voda.
- Rekonstrukce nákladního výtahu 2842, ul. Zavadilská - generální oprava nákladního výtahu výměnným způsobem. Zařízení již nevyhovuje současným normám a jeho provozování je v rozporu s bezpečným provozem. Ačkoliv v domě jsou dva osobní výtahy, nákladní výtah je používán především pro stěhování obyvatel a dopravu stavebního materiálu při opravách. Dům má 80 bytových jednotek, je zde poměrně velká potřeba neustálé dopravy rozměrných věcí a předmětů, které mohou poměrně malé osobní výtahy poškodit.
- EPS pro dům čp. 2761, ul. Vídeňská - EPS je používána zkratka pro Elektronický požární systém. Jedná se o systém, který slouží k včasné detekci a signalizaci požáru v budovách. Používá různé typy hlásičů (kouřové, teplotní, plamenné atd.), které jsou napojeny

na vyhodnocovací ústřednu. Při detekci požáru ústředna aktivuje poplach, zvukovou a optickou signalizaci a může ovládat i další požárně bezpečnostní zařízení, jako jsou například automatické hasicí systémy, odvětrávání nebo spouštění únikových východů. Na základě změny stávajících předpisů se nově vybavení EPS týká i stávajících objektů. V čp. 2761 se nachází sociální zařízení Azylový dům pro matky s dětmi. Jeho provozovatel, G-centrum Tábor, nás požádal o dovybavení domu o EPS.

- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 1595, ul. Kamarýtova - kompletní výměna elektroinstalace ve společných prostorech bytového domu. Součástí prací je i provedení nového rozvodu osvětlení a domácích telefonů.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 1596, ul. Kamarýtova - kompletní výměna elektroinstalace ve společných prostorech bytového domu. Součástí prací je i provedení nového rozvodu osvětlení a domácích telefonů.
- Rekonstrukce elektro spol. prostory čp. 1597, ul. Kamarýtova - kompletní výměna elektroinstalace ve společných prostorech bytového domu. Součástí prací je i provedení nového rozvodu osvětlení a domácích telefonů.
- Rekonstrukce bytového domu čp. 2553-2554, ul. Brigádníků - doplnění dnes již nevyhovující tloušťky izolantu a tím snížení energetické náročnosti budovy.
- Rekonstrukce STA čp. 2553-2554, ul. Brigádníků - realizace vždy při zateplení pláště domu. Dochází ke zhotovení nového rozvodu společné antény a přeložení tras rozvodů kabelové televize.
- Rekonstrukce bytového domu čp. 2238-2239, ul. Brigádníků - doplnění dnes již nevyhovující tloušťky izolantu a tím snížení energetické náročnosti budovy.
- Rekonstrukce STA čp. 2238-2239, ul. Brigádníků - realizace vždy při zateplení pláště domu. Dochází ke zhotovení nového rozvodu společné antény a přeložení tras rozvodů kabelové televize.
- Změna vnitřních dispozic v bytovém domě čp. 446, ul. Lužnická – úprava bytových jednotek na základě usnesení RM číslo 1364/28/2024. Z důvodu, že se jedná se o investiční akci v řádu několika milionů korun, její realizaci plánujeme provádět etapově, v horizontu cca pěti let. Zařazujeme jí do rozpočtu roku 2026, avšak její financování předpokládáme z prostředků uložených ve FRR. PD je zpracovaná.
- Změna vnitřních dispozic v bytovém domě čp. 1586, ul. Lužnická - úprava bytových jednotek na základě usnesení RM číslo 1364/28/2024. Z důvodu, že se jedná se o investiční akci v řádu několika milionů korun, její realizaci plánujeme provádět etapově, v horizontu cca pěti let. Zařazujeme jí do rozpočtu roku 2026, avšak její financování předpokládáme z prostředků uložených ve FRR. PD je zpracovaná.
- Zřízení distribuční soustavy pro výtah v bytovém domě s peč. sl. čp. 2355, ul. Lidická – v období let 2023 až 2024 byla provedena investiční akce Výstavba výtahu pro bytový dům s pečovatelskou službou čp. 2355, ul. Lidická. Výtah je v provozu, slouží svému účelu, avšak je doposud připojen na DS určenou na provoz domu s pečovatelskou službou čp. 2355. Z důvodu, že výtah je považován za výtah evakuační, je nutné zajistit připojení výtahu na novou, samostatnou DS. Vybudování této nové soustavy zajistí na základě Smlouvy o přeložce distribuční soustavy provozovatel DS, společnost EG.D, s.r.o., který také zajišťuje kompletní projektovou dokumentaci.

SPRÁVA SVJ

Společnost BYTES Tábor s.r.o. poskytuje komplexní služby pro společenství vlastníků jednotek, která spravuje na základě uzavřených mandátních smluv o správě nemovitosti v oblasti provozně technické a v oblasti ekonomicky správné. Na základě uzavřených příkazních smluv poskytujeme služby v rámci výkonu funkce předsedy společenství. Tuto službu zajišťujeme pro celkem 24 společenství.

Služby poskytované v provozně-technické oblasti:

- pravidelná kontrola technického stavu nemovitosti v souladu s platnými předpisy,
- administrativní a operativně-technické činnosti spojené se správou domu (pasportizace),
- zajištění běžných oprav a údržby společných částí domu na základě objednávky,
- zajištění nepřetržité havarijní služby, odečtů, výměn vodoměrů, oprav společných částí technických sítí,
- spolupráce při odstranění zjištěných technických závad včetně následné likvidace pojistné události,
- spolupráce při zpracování investičního záměru, včetně poradenství v oblasti dotací a vyřízení stavebního povolení popř. ohlášení stavby,
- hlídání termínů a kontrola revizí společných částí domu dle platných předpisů včetně jejich objednávání,
- poradenství v oblasti požární ochrany, v oblasti energetické náročnosti budov,
- vypracování návrhů interních dokumentů (pravidla vyúčtování, domovní řád., atd.).

Služby poskytované v ekonomicko-správní oblasti:

- vedení evidence vlastníků bytů a nebytových prostor včetně zpracování pravidelných měsíčních plateb od vlastníků,
- roční vyúčtování zálohových plateb za služby poskytované s užíváním bytu a nebytového prostoru jednotlivým vlastníkům dle platných předpisů včetně vypořádání přeplatků a nedoplatků,
- roční vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku,
- vedení účetnictví včetně vypracování zprávy o hospodaření a účetní závěrky,
- vedení mzdové agendy včetně zpracování dokladů pro příslušné instituce a jednání s nimi,
- v případě povinnosti vypracování přiznání k dani z příjmu právnických osob a jednání s finančním úřadem,
- vedení dlužné agendy včetně vypracování a zaslání upomínek dlužníkům a podání žaloby na dlužníka včetně zprostředkování zastoupení k vymáhání,
- poradenství v oblasti účetnictví a veškeré legislativy související se správou SVJ, v oblasti získání a čerpání úvěru a v oblasti uzavření pojistných smluv atd.,
- zpracování návrhu rozpočtu společenství pro příslušný rok,
- účast na shromáždění vlastníků včetně vypracování veškerých podkladů pro jednání, v případě potřeby spolupráce při zorganizování hlasování mimo zasedání,
- sledování insolvenčního rejstříku, v případě potřeb vypracování přihlášky do insolvence,
- vkládání dokladů do veřejného rejstříku a kontrola správnosti dokumentů,
- administrace webových stránek včetně průběžné aktualizace,
- obstarávání datových schránek včetně řešení požadavků orgánů státní správy,
- poskytování služby-výkon funkce statutárního orgánu (zahrnuje kompletní činnosti poskytované v rámci výkonu správy domu)

Společnost celkem zajišťuje správu pro 90 společenství vlastníků jednotek a 8 soukromých domů. Celkem středisko spravuje 1 627 bytových a nebytových jednotek.

Přehled spravovaných SVJ v letech 2023 - 2025:

ROK	POČET SPRAV. SVJ	POČET JEDNOTEK v SVJ
2023	83	1 443
2024	86	1 553
2025	90	1 627

ZÁSOBOVÁNÍ A SKLAD

Skladové hospodářství slouží k zásobování materiálem na údržbu a opravy bytových a nebytových jednotek dle potřeb bytového hospodářství, pro zajištění provozu tepelného hospodářství společnosti. Dále sklad provozuje maloobchod pro prodej koncovým zákazníkům z řad veřejnosti.

V roce 2025 proběhlo několik veřejných soutěží např. na dodávky kuchyňských linek, sporáků, odsavačů, obkladů a dlažeb, sanitární keramiky, interiérových dveří atd. S vítěznými uchazeči jsou uzavírány smlouvy na průběžné dodávky. Veřejné zakázky jsou realizovány dle platných směrnic pro zadávání zakázek malého rozsahu.

V souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví je každoročně ve skladu společnosti prováděna řádná inventarizace stavu zásob materiálu. V rámci inventarizace došlo ke zrušení neaktivních karet materiálu. Vlivem toho se výrazně snížil počet položek materiálu, což měla za následek i pokles stavu zásob materiálu v pořizovacích cenách. Výsledky inventarizace v letech 2023 – 2025 jsou uvedeny v tabulce.

ROK	POČET POLOŽEK MATERIÁLU	STAV SKLADU V POŘIZOVAC. CENÁCH v tis. Kč
2023	3 556	4 447
2024	3 889	5 090
2025	1 965	4 483

V průběhu kalendářního roku činila celková hodnota přijatého materiálu na sklad 13 927 tis. Kč, hodnota vydaného materiálu činila 14 534 tis. Kč.

STŘEDISKA SERVISNÍ CENTRUM A ÚDRŽBA TEPELNÉHO HOSPODÁŘSTVÍ

Na základě ustanovení mandátní smlouvy zajišťuje společnost opravy a údržby spravovaných nemovitostí dle pokynů objednatele zejména dle schváleného plánu roční údržby a schváleného rozpočtu města určeného pro bytové hospodářství.

Společnost dále realizuje opravy a údržbu svého vlastního majetku tepelného hospodářství. Jedná se zejména o pravidelný servis, kontrolu, opravy a údržbu na zařízení domovních předávacích stanic (DPS), zajišťování kontrolních odečtů měřidel tepla, podružných elektroměrů a vodoměrů. Takto provádíme servis na celkem 4855 DPS, 14 plynových kotelnách, z toho 2 kotelny ve studené záloze a 19 výměňkových stanic. Společnost spravuje 28,7 km teplovodních rozvodů.

Údržbou se zabývají dvě střediska společnosti, a to:

- středisko Údržba bytů 190 – provádějící výkony v rozsahu 100 % na opravách a údržbě bytového hospodářství

- středisko Výroba tepla – zaměstnává 8 pracovníků, kteří zajišťují opravy a údržbu majetku tepelného hospodářství zhruba v 90 % celkových výkonů, zbylých 10 % zajišťují práce na výstavbě investic tepelného hospodářství.

STŘEDISKO DOMOVNICTVÍ

Na základě mandátní smlouvy má společnost povinnost zajišťovat činnosti spojené s domovnickou funkcí v rozsahu dle pokynů objednatele. Jedná se zejména o úklid společných prostor, hlášení poruch v domech, distribuci informačních materiálů nájemníkům atd. V letním období zajišťujeme sečení trávy a v zimním období úklid sněhu.

Domovnickou činnost vykonává celkem 4 domovníci v těchto městských bytových domech čp. 36, čp. 1586, čp. 2842, čp. 2931.

KOMENTÁŘ K PLNĚNÍ FINANČNÍHO PLÁNU ZA ROK 2025

Náklady společnosti

V roce 2025 dosáhly náklady celkového objemu 251 744,0 tis. Kč, což představuje 106,9 % plánovaných nákladů.

Výnosy společnosti

V roce 2025 dosáhly výnosy celkového objemu 258 146,0 tis. Kč, což představuje 108,4 % plánovaných výnosů.

Výsledek hospodaření

Hospodaření společnosti skončilo ziskem ve výši 6 402,0 tis. Kč.

V roce 2025 jsme obdrželi od výlučného vlastníka Město Tábor dva peněžní příplatky mimo základní kapitál společnosti.

Dne 28. 4. 2025 Rada Města Tábor v působnosti valné hromady odsouhlasila usnesením č. 2357/51/2025 poskytnutí peněžního příplatku ve výši 10 mil. Kč. Zastupitelstvo Města Tábora rozhodlo dne 5. 5. 2025 usnesením č. 563/23/2025 o poskytnutí příplatku. Důvodem poskytnutí příplatku je realizace akce Sanace energokanálu na Sídlišti nad Lužnicí.

Dne 15. 9. 2025 Rada Města Tábor v působnosti valné hromady odsouhlasila usnesením č. 2704/60/2025 poskytnutí peněžního příplatku ve výši 3 781 440 Kč. Zastupitelstvo Města Tábora rozhodlo dne 8. 9. 2025 usnesením č. 598/25/2025 o poskytnutí příplatku. Důvodem poskytnutí příplatku je výstavba plynového zdroje napájení budovy čp. 1586 a čp. 446 v Lužnické ulici a změna vytápění v čp. 1632 v ul. Politických vězňů.

Investiční akce

V roce 2025 jsme realizovali několik investičních akcí v rámci obnovy, rekonstrukce a modernizace majetku tepelného hospodářství.

Pokračovala rekonstrukce a modernizace teplovodních rozvodů v ulicích Krátká, Třebízského a Pod nemocnicí. V průběhu roku bylo profinancováno celkem 3 122 tis. Kč bez DPH. Akce bude pokračovat i v roce 2026.

V roce 2025 jsme zadali zpracování projektové dokumentace teplovodní přípojky pro čp. 1438, Soběslavská ul. v celkové hodnotě 51 tis. Kč bez DPH.

V průběhu roku 2025 jsme pokračovali v rekonstrukci teplovodního potrubí na Sídlišti nad Lužnicí vzhledem k jeho špatnému technickému stavu.

Na základě jednání a rozhodnutí Města Tábor jsme započali realizovat technicky rozsáhlou akci Sanace energokanálu na Sídlišti nad Lužnicí. Jedná se o náročnou akci spočívající v odstranění starého nefunkčního parního potrubí, vyřezání teplovodního potrubí a instalace nového teplovodního potrubí, práce byly provázeny náročnou manipulací s materiálem z důvodů omezených prostor. Odhadované náklady na stavební práce činily 10 mil. Kč. Celou akci bylo důležité pečlivě naplánovat, práce bylo nutné rozdělit do čtyřech etap z důvodů

časové náročnosti. Celkové náklady dosáhly výše 18 663 tis. Kč bez DPH. Město Tábor poskytlo příplatek ve výši 10 mil., zbytek jsme financovali vlastními zdroji.

V roce 2025 jsme zrealizovali rekonstrukci Teplovodu Východ v úseku od VS 32 do VS34 v celkových nákladech 629 tis. Kč bez DPH. Jednalo se zejména o zemní, výkopové a svářečské práce.

V roce 2025 jsme provedli stavební práce na modernizaci střešní krytiny výměňkové stanice VS 34 v celkové hodnotě 562 tis. Kč bez DPH.

Na základě požadavků Města Tábora jsme realizovali výstavbu domovní předávací stanice v městském domě čp. 1632, ul. Politických vězňů v celkové hodnotě 648 tis. Kč bez DPH.

Z důvodů podpory rozvoje elektromobility v rámci města Tábor byl zadán společnosti BYTES Tábor s.r.o. úkol, jehož náplní je vybudování a provozování páteřního systému nabíjecích stanic pro elektrovozidla v lokalitách ul. V. Soumara, ul. Bílkova, ul. Jordánská, ul. Kvapilova, ul. Helsinská, areál Komora na Sídlišti nad Lužnicí. Společnost BYTES Tábor s.r.o. nechala pro potřeby veřejné zakázky zhotovit projektovou dokumentaci na jednotlivé nabíjecí stanice. Veřejná zakázka bude vypsána na celkovou cenu na výstavby a provozování systému po dobu cca 5-ti let. Za tuto službu bude společnost BYTES Tábor s.r.o. měsíčně hradit částku, která bude obsahovat náklady spojené se službou a postupnou úhradou nabíjecích stanic. Odhadované celkové náklady činí cca 5,5 mil. Kč. V roce 2025 jsme proinvestovali 1 mil. Kč bez DPH.

V roce 2025 jsme zadali vypracování projektové dokumentace na vybudování výměňkové stanice v hale XIV Dvořák Tábor v hodnotě 68 tis. Kč a projektové dokumentace na rekonstrukci plynové kotelny domu s pečovatelskou službou v Čekanicích v hodnotě 94 tis. Kč bez DPH.

V rámci rekonstrukce kanceláří administrativní budovy jsme v roce 2025 zrealizovali úpravy v celkovém objemu 89 tis. Kč bez DPH.

V rámci obnovy vozového parku jsme pořídili osobní automobil ŠKODA FABIA COMBI v hodnotě 142 tis. Kč a elektromobil ŠKODA ENYAQ v hodnotě 858 tis. Kč bez DPH.

Výměna měřidel tepla byla zrealizována v celkovém objemu 956 tis. Kč bez DPH.

Celkové investiční výdaje v roce 2025 dosáhly výše 26,7 mil. Kč bez DPH. Z toho 12,9 mil. Kč bylo financováno z vlastních zdrojů. Zbytek tj. 13,8 mil. Kč jsme pokryli z prostředků poskytnutých Městem Tábor jako peněžité příplatek mimo základní kapitál.

V prosinci 2023 jsme z důvodů vynucených investic do majetku tepelného hospodářství obdrželi od Města Tábor peněžní příplatek mimo základní kapitál ve výši 10,6 mil. Kč. Jednalo se o akce výstavba DPS v městském archivu, přeložka teplovodního potrubí u SPŠ Tábor, rekonstrukce rozvodů v ul. Krátká, Třebízského, Pod nemocnicí. Na akci SPŠ Tábor byl alokován příplatek ve výši 2,5 mil. Kč, skutečné náklady dosáhly výše 1 637 tis. Kč bez DPH, rozdíl mezi plánovanými a skutečnými výdaji ve výši 863 tis. Kč byl v květnu 2025 vrácen Městu Tábor.

V roce 2024 jsme žádali o dotaci na zakládání energetických společenství ze Státního fondu životního prostředí ČR v rámci Národního plánu obnovy. Tato neinvestiční dotace nám byla přislíbena ve výši 1 299 tis. Kč. Nejprve jsme obdrželi zálohu ve výši 60 %, na konci roku 2025 došlo k celkovému vyúčtování skutečných způsobilých nákladů. V prosinci 2025 jsme obdrželi doplatek 40 % ve výši 515 tis. Kč.

Personální záležitosti

Věková struktura zaměstnanců:

do 20 let	2
do 30 let	4
do 40 let	10
do 50 let	8
do 60 let	34
do 65 let	12
nad 66	3

Po personální stránce je společnost stabilizovaná. V rámci řízení lidských zdrojů je naší snahou podporovat růst a rozvoj zaměstnanců, zajistit dodržování pracovněprávních předpisů, snižovat fluktuaci a zvyšovat spokojenost zaměstnanců. Průměrný věk zaměstnanců za rok 2025 je 52 let. Průměrný přepočtený stav zaměstnanců v roce 2025 činil 73.

V roce 2025 jsme obdrželi od Úřadu práce ČR příspěvky na společensky účelná pracovní místa na mzdu uchazečů o zaměstnání, které by jinak bylo obtížné umístit na trhu práce ve výši 318 tis. Kč. Tyto projekty jsou spolufinancovány ze státního rozpočtu a Evropského sociálního fondu plus. Jedná se o národní projekt Záruky pro mladé a Podpora zaměstnanosti osob se zdravotním postižením, oba projekty jsou financovány z Operačního programu Zaměstnanost plus.

Energie

V roce 2025 se cena silové složky elektřiny (neregulovaná složka ceny) vyvíjela poměrně stabilně. Tuto složku určují burzovní ceny, které se držely v úzkém rozpětí, nedocházelo k prudkým skokům jako v předchozích letech. Naše nákupní cena elektřiny v roce 2025 činila 2 674,48 Kč bez DPH za MWh. Regulovaná složka ceny elektřiny v roce 2025 vzrostla jen mírně oproti výraznému nárůstu v roce 2024. Mírné navýšení regulované složky bylo zapříčiněno např. vyššími náklady provozovatelů distribučních soustav, modernizací přenosové soustavy, stabilizací poplatků za OZE a inflací v energetickém sektoru. Regulovaná složka tvoří méně než polovinu celkové ceny elektřiny.

Ceny zemního plynu v roce 2025 byly v Evropě i Česku relativně také stabilní, bez extrémních výkyvů oproti vývoji v předchozích letech. Naše nákupní ceny silové části ceny pro rok 2025 činila 1 133 Kč bez DPH za MWh, což představuje pokles oproti roku 2024 cca o 440 Kč. Pokles ceny byl ovlivněn v Evropě rekordně naplněnými zásobníky plynu více než 90 %, stabilními dodávkami LNG a slabší průmyslovou poptávkou. U regulované části složky ceny plynu, která tvoří cca třetinu celkové ceny plynu, došlo pouze k mírnému navýšení. Tato část zahrnuje poplatek za distribuci a poplatek pro operátora trhu OTE.

V roce 2025 nám dodávala elektrickou energii a zemní plyn společnost Pražská plynárenská a.s., která vzešla z výběrového řízení. Energie nakupujeme prostřednictvím postupného nákupu na velkoobchodní burze s procentuálně stanovenou marží pro dodavatele, která se připočítává ke každé nakoupené MWh. Byl zachován požadavek přenosu odpovědnosti za odchylku na dodavatele. Vlastní nákup komodit probíhá max. 4x do roka, a to v závislosti na aktuálním vývoji cen komodit na energetické burze a také na vývoji kurzu Kč k EUR.

Na počátku roku 2025 jsme zrealizovali výběrové řízení na dodavatele elektřiny a plynu pro roky 2026-2027. Výběrové řízení bylo realizováno formou otevřeného veřejného výběrového řízení na dodavatele nabízející nejnižší nabídkovou cenu dané komodity. Z důvodů velkého rozsahu zakázky bylo zrealizováno výběrové řízení prostřednictvím externího zadavatele, kterým byla společnost ENSYTRA s.r.o.

Jako nejvýhodnější nabídka na realizaci dodávky elektrické energie pro město Tábor byla vybrána společnost IN ENERGIE s.r.o., Ostrava, IČ 05082013, společnost současně prokázala splnění požadovaných způsobilostí. V případě dodávky zemního plynu pro město Tábor byla vybrána společnost Pražská plynárenská a.s., Praha – Nové Město, IČ60193492, společnost také prokázala splnění požadovaných způsobilostí.

Cena tepelné energie je kalkulována v souladu s platnými cenovými předpisy a to zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů a příslušným cenovým rozhodnutím Energetického regulačního úřadu k cenám tepelné energie. Do ceny tepelné energie v kalendářním roce lze promítnout pouze ekonomicky oprávněné náklady nezbytné pro výrobu a rozvod tepelné energie vycházející z účetnictví dodavatele a přiměřený zisk.

Předběžnou cenu tepla je možné kalkulovat vždy jen na celý kalendářní rok. Při stanovení ceny jsme zohledňovali několik skutečností např. udržitelnost ceny na úrovni nejlevnějších cen v ČR, ukončení kompenzací platných pouze pro rok 2024, hospodaření společnosti, nutnost navýšení mzdových prostředků, snížení ceny plynu a elektrické energie a vývoj inflace. Cena na úrovni S1 činí 696,43 Kč bez DPH za GJ a na úrovni S2 činí 777,68 Kč bez DPH za GJ. Na obou úrovních představuje navýšení ceny tepelné energie cca 3 % pro konečného spotřebitele. V roce 2025 jsme zrealizovali nákup tepelné energie v celkovém objemu 142 480 tis. Kč bez DPH. Dodávky tepelné energie probíhají dle uzavřené smlouvy a následných dodatků se společností C-energy s.r.o., Planá nad Lužnicí.

Komunitní energetika v Táboře

Novela energetického zákona č. 458/2000 Sb. známá jako lex OZE II otevřela v České republice cestu komunitní energetice. Nová legislativa umožňuje sdílení elektřiny napříč distribuční soustavou, zavádí energetická společenství a definuje skupiny sdílení elektřiny, které se registrují v systému Elektroenergetického datového centra (EDC).

Příprava projektu komunitní energetiky v roce 2025

V roce 2025 jsme společně se zástupci TZMT s.r.o., jako druhým výrobcem elektřiny, intenzivně pracovali na přípravě podmínek pro zahájení podnikání v oblasti komunitní energetiky. Tato fáze zahrnovala:

- nastavení základních procesů (smlouvy, objednávky, fakturace, komunikace atd.)
- výběr účetního systému pro spolek
- volbu softwarových nástrojů pro správu členů energetické komunity, pro evidenci výroby a spotřeby elektřiny, pro komunikaci s distribuční sítí
- sladění vzájemných vazeb mezi spolkem a oběma výrobci elektřiny,
- přípravu technicko-provozní a ekonomicko-administrativní dokumentace

Proběhla řada společných jednání, jejichž cílem bylo vytvořit ucelený systém umožňující plynulý a transparentní chod celého energetického společenství.

Založení energetického společenství Společná energie Tábor

V srpnu 2025 vzniklo energetické společenství Společná energie Tábor z. s., se sídlem Kpt. Jaroše 2418, Tábor, IČ 23523760.

Zakládající členové

- Město Tábor
- Tělovýchovná zařízení města Tábor s.r.o.
- BYTES Tábor s.r.o.

Řádní členové

- ZŠ a MŠ nám. Mikuláše z Husi
- ZŠ Zborovská
- G-centrum Tábor
- ZŠ a MŠ Helsinská
- ZŠ a MŠ Husova
- Městská knihovna Tábor
- MŠ Sokolovská
- ZŠ a MŠ Měšice
- MŠ Kollárova
- ZŠ a MŠ Čekanice

Přidružení členové (bez hlasovacích práv, pouze poradní funkce)

- Tělovýchovná zařízení města Tábor s.r.o.
- BYTES Tábor s.r.o.
- Technické služby s.r.o.
- Správa lesů města Tábora s.r.o.

Registrační povinnosti výrobců elektřiny

Výrobci zapojení do společenství musí splnit několik zákonných registrací:

- licence na výrobu elektřiny vydaná Energetickým regulačním úřadem – již splněno,
- registrace u Operátora trhu (OTE), vede evidenci dodávek a zajišťuje bilanční rovnováhu – již splněno,
- registrace v EDC, centrální platforma české energetiky pro sběr a sdílení dat o výrobě a spotřebě – v procesu vyřizování,
- registrace u Celního úřadu z důvodu povinnosti odvádět daň z elektřiny u výroben nad 50 kW – v přípravné fázi.

Model dodávek a sdílení elektřiny – přímá dodávka v místě výroby

Elektřina vyrobená fotovoltaickými elektrárnami bude primárně spotřebována přímo v objektech, kde jsou instalovány. Tato tzv. dodávka přímým vedením po podle platné legislativy osvobozena od distribučních poplatků, což přináší výraznou úsporu nákladů.

Model dodávek a sdílení elektřiny – sdílení prostřednictvím distribuční sítě EG.D

Pokud bude elektřina dodávána do jiných objektů členů společenství, proběhne sdílení přes distribuční síť EG.D, již bez osvobození od distribučních poplatků. Cena sdílené elektřiny bude u obou výrobců shodná.

Díky sdílení bude elektřina pro všechny členy společenství vždy levnější než nákup od centrálního dodavatele, což je klíčový benefit komunitní energetiky.

Ostatní

V říjnu 2025 Okresní soud opětovně zamítl naši žalobu na společnost CONTE spol. s r.o., proti čemuž jsme se odvolali. Krajský soud rozhodl o konání odvolacího řízení dne 6. 5. 2026.

V roce 2025 jsme splatili oba investiční úvěry. Celková výše ročních splátek činila 2 938 tis. Kč. V lednu 2026 jsme získali od ČSOB, a.s. nový investiční účelový úvěr na financování akcí spojených s teplofikací objektů a odkup technologie tepelného hospodářství ve výši 25 mil. Kč. Čerpání úvěru je stanoveno do září 2027 a splatnost úvěru je stanovena do prosince 2033. Úroková sazba činí 1M PRIBOR plus marže v pevné výši 0,40 % p. a. K dispozici máme kontokorentní úvěr ve výši 5 mil. Kč, který jsme v průběhu roku 2025 nečerpali. Provozní náklady jsou financovány z vlastních prostředků.

V tabulce uvádíme porovnání položek vybraných nákladů v letech 2024-2025:

Druh nákladu	Skutečnost 2025 v tis. Kč	Finanční plán 2025 v tis. Kč	Skutečnost 2024 v tis. Kč
1) přímý materiál na opravy	8 758,7	9 503,0	9 330,0
2) elektrická energie	6 560,9	7 017,0	7 306,2
3) tepelná energie	142 479,8	130 898,0	131 314,0
4) plyn	3 409,1	3 193,0	3 862,8
5) opravy a udržování	886,7	1 933,0	2 061,9
6) nájemné	1 483,2	1 506,0	1 475,4
7) revize a přezkoušení	1 538,3	1 356,0	1 313,8
8) chemické čištění rozvodů TV	351,3	650,0	640,7
9) služby – založení ES	1 340,8	1 430,0	218,0
10) osobní náklady	54 954,5	50 031,0	48 608,0
11) prodaný materiál	5 513,7	5 862,0	6 664,2
12) odpisy majetku	13 973,6	14 333,0	16 175,3
13) aktivace DHIM	-1 332,3	-2 000,0	-2 253,7

ad 1)

Přímý materiál – celková výše nákladů na spotřebu materiálu pro provádění oprav a údržby je nižší oproti předchozímu roku. Výše nákladů na materiál se odvíjí od požadavků na údržbu bytového hospodářství.

ad 2)

Elektrická energie – zde jsme zaznamenali pokles nákladů. Důvodem poklesu je snížení silové složky elektřiny.

ad 3)

Tepelná energie – celkové náklady na spotřebu tepelné energie jsou ve srovnání s rokem 2024 výrazně vyšší, a to z důvodů navýšení ceny za dodávku tepelné energie a výrazného nárůstu spotřeby vlivem náročných klimatických podmínek v zimním období.

ad 4)

Plyn – zde se projevil pokles nákladů z důvodů snížení ceny za komoditu na světových trzích.

ad 5)

Opravy a udržování – celkový pokles nákladů z důvodů snížení nákladů na opravy regulačních otopných systémů a stavebních oprav objektů budov tepelného hospodářství.

Ad 6)

Nájemné – výše celkové ročního nájemného je srovnatelná s předchozím rokem.

ad 7)

Revize a přezkoušení – zde jsme zaznamenali mírný nárůst, výše nákladů závisí na četnosti provádění revizí a přezkoušení zařízení tepelného hospodářství dle platné legislativy.

ad 8)

Chemické čištění rozvodů TV – pokles celkových nákladů, rozsah prací je ovlivňován požadavky ze strany bytového hospodářství.

ad 9)

Založení energetického společenství – v roce 2025 byl dokončen všechny činnosti související se založením energetického společenství. Tyto náklady byly kryty z 90% provozní dotací.

ad 10)

Osobní náklady – zde došlo k nárůstu z důvodů navýšení minimální mzdy, dorovnání předchozí vysoké inflace a nedostatek pracovních sil na trhu.

ad 11)

Prodaný materiál – zde došlo k poklesu nákladů na prodaný materiál z důvodů nižší poptávky zákazníků

ad 12)

Odpisy majetku – zde se projevilo snížení celkových nákladů z důvodů ukončení odpisování některých zařízení tepelného hospodářství.

ad 13)

Aktivace DHIM – tato položka je tvořena náklady spojenými s pořízením investic vlastními silami.

V tabulce uvádíme porovnání položky vybraných výnosů v letech 2024-2025:

Druh výnosu	Skutečnost 2025 v tis. Kč	Finanční plán 2025 v tis. Kč	Skutečnost 2024 v tis. Kč
1) tržby z prodeje tepelné energie	200 395,7	181 426,0	179 986,6
2) tržby MO	14 977,1	14 978,0	14 263,3
3) tržby správa SVJ	4 028,9	3 872,0	3 501,0
4) tržby za opravy a údržbu	23 075,6	22 856,0	20 576,5
5) tržby z prodeje materiálu	6 529,2	7 035,0	8 149,1

ad 1)

Tržby z prodeje tepelné energie – nárůst tržeb oproti roku 2024 byl způsoben výrazně chladnějším klimatem, spotřeba tepelné energie se navýšila zhruba o 10 %, v loňském roce se teploty vrátily k dlouhodobému průměru.

ad 2)

Tržby mandátní odměna – došlo k cca 5-ti % navýšení tržeb za správu městských jednotek. Od 1. 1. 2025 byly navýšeny ceny za správu, v domě ve 100% vlastnictví města je cena 402,80 Kč bez DPH měsíčně za správu jednotky a ve spoluvlastnickém domě je cena 131,10 Kč bez DPH měsíčně za správu jednotky. O navýšení ceny za správu jsme žádali z důvodů navýšení vstupních nákladů zejména mzdových. Navýšení bylo schváleno Radou města v působnosti valné hromady.

ad 3)

Tržby za správu SVJ – nárůst tržeb je způsoben navýšením počtu spravovaných společenství, a zvýšeným zájmem o zajišťování výkonu funkce statutárního orgánu. K nárůstu tržeb také přispívá odborně odvedená práce zaměstnanců úseku SVJ, což je nejlevnější a nejúčinnější reklama pro společnost. V roce 2025 jsme spravovali celkem 90 společenství vlastníků jednotek, z toho 87 společenství má uzavřenou smlouvu na správu v plném rozsahu. Dále v rámci střediska zajišťujeme správu pro 8 soukromých domů. Výkon funkce statutárního orgánu zajišťujeme pro 23 SVJ. Celkem spravujeme 1 627 bytových a nebytových jednotek.

ad 4)

Tržby za opravy a údržbu – navýšení tržeb za opravy a údržbu bytových a nebytových jednotek byl způsoben vyššími požadavky bytového hospodářství a promítnutím inflace do hodinové sazby za výkon.

ad 5)

Tržby z prodeje materiálu - zde došlo k poklesu výnosů z prodeje materiálu z důvodů nižší poptávky zákazníků.

Plnění finančního plánu v tis. Kč. k 31. 12. 2025

UKAZATEL	Číslo účtu	Plán 2025	Skutečnost 2025	Plnění v %
REŽIJNÍ MATERIÁL	50111-50119	1 533,0	1 436,2	93,7
PŘÍMÝ MATERIÁL	50110	9 503,0	8 758,7	92,2
ELEKTRICKÁ ENERGIE	50210	7 017,0	6 560,9	93,5
STUDENÁ VODA	50211	715,0	751,1	105,0
TEPELNÁ ENERGIE	50212	130 898,0	142 479,8	108,8
PLYN	50213	3 193,0	3 409,1	106,8
NÁKLADY NA TEPLA A EE (U CIHELNY TTA)	50211x	125,0	276,4	0,0
OPRAVY A UDRŽOVÁNÍ	511	1 933,0	886,2	45,8
CESTOVNÉ	512	18,0	5,1	28,3
REPREZENTACE	513	47,0	41,4	88,1
NÁJEMNÉ	51816	1 506,0	1 483,2	98,5
PRÁVNÍ SLUŽBY	51817	165,0	141,5	85,8
POŠTOVNÉ	51811	218,0	98,6	45,2
TELEFONNÍ POPLATKY, INTERNET	51812	645,0	628,2	97,4
ŠKOLENÍ, SEMINÁŘE	51813	121,0	181,2	149,8
REVIZE, PŘEZKOUŠENÍ	51818	1 356,0	1 538,3	113,4
SERVIS PROGRAMOVÉHO VYBAVENÍ	51822	283,0	221,0	78,1
ÚČETNÍ A DAŇOVÉ PORADENSTVÍ	51823	92,0	92,3	100,3
OSTRAHA OBJEKTU	51824	885,0	883,3	99,8
SLUŽBY SOUVISEJ. SE ZALOŽENÍM ES	51833	1 430,0	1 340,8	0,0
CHEMICKÉ ČIŠTĚNÍ ROZVODŮ TV	51830	650,0	351,3	54,0
KYBERNETICKÁ BEZPEČNOST	51835	0,0	6,5	
SLUŽBY AZYLOVÝ DŮM ČP. 2761	51834	0,0	248,9	
OSTATNÍ SLUŽBY	518	1 204,0	1 983,5	164,7
OSOBNÍ NÁKLADY	521,523,524,527	50 031,0	54 954,5	109,8
DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ	532	205,0	198,3	96,7
ZŮSTATK. CENA DLOUH. MAJETKU	541	0,0	0,0	0,0
SPRÁVNÍ POPLATEK	538	-71,0	-144,4	203,4
DARY	543	0,0	9,0	
PRODANÝ MATERIÁL	542	5 862,0	5 513,7	94,1
POLUTY A PENÁLE	544	0,0	0,8	0,0
OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY	548	32,0	1,9	5,9
ODPISY HIM	551	14 333,0	13 973,4	97,5
REZERVA	554	0,0	150,0	0,0
TVORBA ZÁK.OPRAVNÝCH POLOŽEK	558,559	10,0	-94,4	-944,0
ÚROKY	562	95,0	53,3	56,1
FINANČNÍ NÁKLADY	568	595,0	544,5	91,5
AKTIVACE DHIM	588	-2 000,0	-1 332,3	66,6
DAŇ SPLATNÁ A ODLOŽENÁ	591	200,0	1 693,9	0,0
VNITŘNÍ NÁKLADY	599	2 731,0	2 417,5	88,5
NÁKLADY CELKEM	5XX	235 560,0	251 743,2	106,9
TRŽBY ZA SLUŽBY NÁJEM, PODNÁJEM	60212	344,5	387,8	112,6
TRŽBY ZA SLUŽBY PRODEJ TEPLA	60211	181 426,0	200 395,7	110,5
TRŽBY ZA SLUŽBY MO	60215	14 978,0	14 977,1	100,0
TRŽBY ZA SLUŽBY ÚDRŽBA A OPRAVY	60216	22 856,0	23 480,3	102,7
TRŽBY ZA SLUŽBY SPRÁVA SVJ	60210,60214,60217-60220	3 872,0	4 030,9	104,1
TRŽBY OSTATNÍ PŘEFAKTURACE AREÁL	60213	2 454,0	2 918,2	118,9
TRŽBA SLUŽBA MĚSTSKÉHO ENERGETIKA	60221	818,0	816,9	99,9
OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY	648	59,0	323,9	549,0
PRODEJ MATERIÁLU	642	7 035,0	6 529,4	92,8
TRŽBY Z PRODEJ DHIM DNIM	641	0,0	0,1	
DOTACE ÚŘAD PRÁCE	64819	256,0	259,2	101,3
DOTACE ZALOŽENÍ ES	64820	1 300,0	1 294,4	99,6
POKUTY PENÁLE	64410	0,0	5,6	
ÚROKY	662	120,0	308,2	256,8
VNITŘNÍ VÝKONY	699	2 731,0	2 417,5	88,5
VÝNOSY CELKEM	6XX	238 249,5	258 145,2	108,4
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	431	2 689,5	6 402,0	

HOSPODAŘENÍ DLE JEDNOTLIVÝCH STŘEDISEK

Hospodaření společnosti je rozděleno na 7 středisek v tomto složení:

170 – Bytové hospodářství

161-163 – Domovníctví

190 – Údržba bytů

175 – Správa SVJ

176 – MTZ

177 – Správa společnosti

179 – Výroba tepla

Středisko 170 – Bytové hospodářství

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
Náklady	17 537,2	21 052,9	120
Výnosy	16 698,0	17 633,3	105,6
Hospodář. výsledek	-839,2	-3 419,7	

Středisko 161 – 163 Domovníctví

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
Náklady	260,5	241,8	92,8
Výnosy	263,2	273,9	104,1
Hospodář. výsledek	2,7	32,1	

Středisko 190 - Údržba bytů

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
Náklady	19 217,6	20 356,6	105,9
Výnosy	21 853,8	22 046,8	100,9
Hospodář. výsledek	2 636,2	1 690,2	

Středisko 175 – Správa SVJ

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
Náklady	5 654,2	5 344,7	94,5
Výnosy	4 125,7	4 245,7	102,9
Hospodář. výsledek	-1 528,5	-1 099,0	

Středisko 176 – MTZ

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
Náklady	8 457,5	8 459,4	100,0
Výnosy	9 338,7	8 436,6	90,3
Hospodář. výsledek	881,2	-22,9	

Středisko 177 – Správa společnosti

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
Náklady	12 664,0	14 532,4	114,8
Výnosy	2 554,5	2 702,3	105,8
Hospodář. výsledek	-10 109,5	-11 830,1	

Středisko 179 – Výroba tepla

v tis. Kč	Plán	Skutečnost	Plnění v %
Náklady	184 433,0	196 288,6	106,4
Výnosy	185 970,1	205 509,3	110,5
Hospodář. výsledek	1 537,1	9 220,7	

KOMENTÁŘ K ROZVAZE – rozbor aktiv a pasiv

Aktiva

Stav celkových aktiv společnosti k 31. 12. 2025 představuje hodnotu 246 286,0 tis. Kč, což představuje nárůst o cca 7,7 % oproti roku 2024.

Na celkových aktivech se podílí stálá aktiva cca 70-ti % a oběžná aktiva cca 30-ti %. Stálá aktiva, která jsou tvořena zejména dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem. V roce 2025 došlo k jejich navýšení o cca 8 %. Oběžná aktiva jsou tvořena převážně zásobami, pohledávkami a peněžními prostředky. Ve srovnání s předchozím rokem došlo k jejich navýšení o cca 7 %.

Přehled pohledávek z obchodního styku brutto v tis. Kč k 31. 12. 2025 dle lhůty splatnosti ve dnech

Pohledávky z obchodních vztahů	Do lhůty splatnosti	Po lhůtě splatnosti do 30 dnů	Po lhůtě splatnosti do 60 dnů	Po lhůtě splatnosti do 90 dnů	Po lhůtě splatnosti do 180 dnů	Po lhůtě splatnosti do 365 dnů	Po lhůtě splatnosti více jak rok	Celkem
	31 448	367	8	0	0	0	8	

Pasiva

Pasiva společnosti dosáhly ke konci roku 2025 hodnoty 246 286,0 tis. Kč, což představuje navýšení o cca 7,7 % oproti předchozímu roku. Pasiva jsou tvořena vlastním kapitálem, rezervami a závazky včetně časově rozlišených pasiv.

Přehled závazků z obchodního styku v tis. Kč k 31. 12. 2025 dle lhůty splatnosti ve dnech

Závazky z obchodních vztahů	Do lhůty splatnosti	Po lhůtě splatnosti do 30 dnů	Po lhůtě splatnosti do 60 dnů	Po lhůtě splatnosti do 90 dnů	Po lhůtě splatnosti do 180 dnů	Po lhůtě splatnosti do 365 dnů	Po lhůtě splatnosti více jak rok	Celkem
	8 554	58	0	0	0	0	0	

Rozbor pohledávek společnosti v tis. Kč:

	K 31. 12. 2025	k 31. 12. 2024
Pohledávky celkem	48 394	36 884
z toho jiné dlouhodobé pohledávky	1 313	1 313
z toho odložená daňová pohledávka	0	0
z toho pohledávky netto z obchodních vztahů	31 818	20 237
z toho daňové pohledávky	77	296
z toho krátkodobé poskytnuté zálohy	15 183	15 037
z toho jiné pohledávky	3	1

Konečná fakturace prodeje tepelné energie za rok 2025 byla provedena v první polovině ledna 2026 u všech 312 odběratelů, kteří v průběhu roku platí zálohové platby. Celkem máme

aktuálně uzavřeno 420 smluv na dodávku tepelné energie s 407 odběrateli. Konečná fakturace byla provedena s výsledkem 1 057 tis. Kč přeplatky a 18 190 tis. Kč nedoplatky. Přeplatky byly v průběhu ledna 2026 odeslány na účty odběratelů. V současné době máme veškeré faktury za prodané teplo v roce 2025 zaplacené.

Rozbor závazků společnosti v tis. Kč:

	K 31. 12. 2025	k 31. 12. 2024
Závazky celkem	38 433	40 651
z toho závazky k úvěrovým institucím	0	2 938
z toho odložený daňový závazek	1 633	899
z toho dlouhodobý závazek	18 118	19 364
z toho závazky z obchodních vztahů	8 612	9 802
z toho závazky ostatní	491	48
z toho závazky k zaměstnancům	2 525	2 415
z toho závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	1 454	1 403
z toho daňové závazky	3 843	2 039
z toho krátkodobé přijaté zálohy	57	61
z toho dohadné účty pasivní	201	184
z toho jiné závazky krátkodobé	1 499	1 498

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.
ve znění p.p.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu
ke dni : 31. 12. 2025
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BYTES Tábor s.r.o.
Kpt. Jaroše 2418, 390 03 Tábor - Klokoty
IČ: 62502573


2025-12

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	247 008	226 397
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba (ř.04 až 06)	003	173 804	162 675
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	005	163 672	153 749
A. 3.	Služby	006	10 132	8 926
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007		
C.	Aktivace (-)	008	-1 332	-2 254
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	54 955	48 608
D. 1.	Mzdové náklady	010	39 097	34 431
D. 2.	Náklady na soc. zabezpečení, zdrav. poj. a ost. náklady (ř.12+13)	011	15 858	14 177
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	13 020	11 489
D. 2. 2.	Ostatní náklady	013	2 838	2 688
E.	Úpravy hodnot v provozní činnosti (ř.15+18+19)	014	13 878	16 222
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhod. nehmot. a hmot. majetku (ř.16+17)	015	13 974	16 175
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmot. a hmot. majetku - trvalé	016	13 974	16 175
E. 1. 2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmot. a hmot. majetku - dočasné	017		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-96	47
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	8 407	8 634
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	022	6 529	8 151
III. 3.	Jiné provozní výnosy	023	1 878	483
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	5 730	6 796
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025		
F. 2.	Prodaný materiál	026	5 514	6 664
F. 3.	Daně a poplatky	027	54	129
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	150	
F. 5.	Jiné provozní náklady	029	12	3
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.01+02-03-(+/-07)-08-09-14+20-24)	030	8 380	2 984



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř.32+33)	031	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř.36+37)	035	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037		
H.	Náklady související s ostatními dlouhodobým finančním majetkem	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40+41)	039	308	368
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná a ovládající osoba	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	308	368
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	54	227
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	54	227
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	6	
K.	Ostatní finanční náklady	047	545	535
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	-285	-394
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	8 095	2 590
L.	Daň z příjmů (ř.51+52)	050	1 693	555
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	959	416
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	734	139
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.30+48-50)	053	6 402	2 035
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	6 402	2 035
*	Čistý obrat za účetní období	056	253 537	235 398



Sestaveno dne: 20. 4. 2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky <small>společnost s ručením omezeným</small>	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)
Předmět podnikání výroba a prodej tepelné energie správa nemovitostí	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) 

Minimální závazný výčet informací uvedený
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.ve znění p.p.

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni : 31. 12. 2025
(v celých tisících Kč)

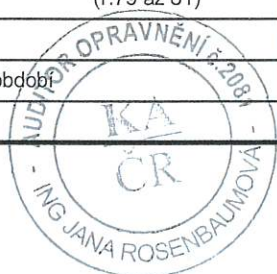
Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
BYTES Tábor s.r.o.
Kpt.Jaroše 2418
390 03 Tábor - Klokoty
IČ: 62502573

2025-12

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min.úč.obd.
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.02+03+37+78)=ř.82	001	491 297	245 010	246 286	228 614
A.	Pohledávky za upsany základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř.04+14+27)	003	416 969	244 804	172 164	159 479
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek(ř.05+06+09+10+11)	004	1 721	1 721		
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B. I. 2.	Ocenitelná práva (ř.07+08)	006	1 721	1 721		
	B.I.2.1. Software	007	1 721	1 721		
	B.I.2.2. Ostatní ocenitelná práva	008				
B. I. 3.	Goodwill	009				
B. I. 4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B. I. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmot. maj. (ř.12+13)	011				
	B.I.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
	B.I.5.2. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	415 248	243 083	172 164	159 479
B. II. 1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	174 914	80 554	94 359	100 760
	B.II.1.1. Pozemky	016	3 562		3 562	3 562
	B.II.1.2. Stavby	017	171 352	80 554	90 797	97 198
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	209 965	160 822	49 143	52 896
B. II. 3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	5 120	1 707	3 413	3 755
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř.21 až 23)	020				
	B.II.4.1. Pěstíelské celky trvalých porostů	021				
	B.II.4.2. Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
	B.II.4.3. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hm. Majetek (ř.25+26)	024	25 249		25 249	2 068
	B.II.5.1.Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
	B.II.5.2.Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	25 249		25 249	2 068
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027				
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B. III. 2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B. III. 3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B. III. 4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B. III. 5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B. III. 6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B. III. 7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř.35+36)	034				
	B.III.7.1. Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
	B.III.7.2. Poskytnuté zálohy na dlouh.fin. majetek	036				



Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min.úč.obd.
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	73 976	206	73 770	68 906
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	4 676	193	4 483	5 090
C.I.1.	Materiál	039	4 676	193	4 483	5 090
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř.42+43)	041				
	C.I.3.1. Výrobky	042				
	C.I.3.2. Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	48 407	13	48 394	36 884
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	1 313		1 313	1 313
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 (ř.53 až 56)	052	1 313		1 313	1 313
	C.II.1.5.1. Pohledávky za společníky	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	1 313		1 313	1 313
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	47 094	13	47 081	35 571
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	31 831	13	31 818	20 237
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní (ř.62 až 67)	061	15 263		15 263	15 334
	C.II.2.4.1. Pohledávky za společníky	062				
	C.II.2.4.2. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
	C.II.2.4.3. Stát daňové pohledávky	064	77		77	296
	C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	15 183		15 183	15 037
	C.II.2.4.5. Dohadné účty aktivní	066				
	C.II.2.4.6. Jiné pohledávky	067	3		3	1
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv (ř.69 až 71)	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř.73+74)	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	20 893		20 893	26 932
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	112		112	99
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	20 781		20 781	26 833
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	352		352	229
D.1.	Náklady příštích období	079	351		351	229
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081	1		1	



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř.83+104+147)=ř.001	082	246 286	228 614
A.	Vlastní kapitál (ř.84+88+96+99+102+103)	083	181 929	162 629
A. I.	Základní kapitál (ř.85 až 87)	084	181 395	181 395
A. I. 1.	Základní kapitál	085	181 395	181 395
A. I. 2.	Vlastní podíly (-)	086		
A. I. 3.	Změny základního kapitálu	087		
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.89+90)	088	26 984	14 065
A. II. 1.	Ážio	089		
A. II. 2.	Kapitálové fondy (ř.91 až 95)	090	26 984	14 065
	A. II.2.1. Ostatní kapitálové fondy	091	26 984	14 065
	A. II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
	A. II.2.3. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
	A. II.2.4. Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
	A. II.2.5. Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A. III.	Fondy ze zisku (ř.97+98)	096	2 387	1 806
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	097	1 897	1 795
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	098	490	11
A. IV.	Výsledek hospodaření min. let (+/-) (ř.100 až 101)	099	-35 239	-36 672
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-35 239	-36 672
A. IV. 2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného úč.období (+/-) (ř.01-84-88-96-99-103-105-110-147)=ř.55 VZZ	102	6 402	2 035
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B + C	Cizí zdroje (ř.105+110)	104	38 733	40 801
B.	Rezervy (ř.106 až 109)	105	300	150
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B. 2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B. 3.	Rezervy podle zvláštních předpisů	108		
B. 4.	Ostatní rezervy	109	300	150
C	Závazky (ř.111+126+144)	110	38 433	40 651
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř.112+115 až 122)	111	19 751	20 263
C. I. 1.	Vydané dluhopisy (ř.113+114)	112		
	C. I. 1. 1. Vyměnitelné dluhopisy	113		
	C. I. 1. 2. Ostatní dluhopisy	114		
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	115		
C. I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116		
C. I. 4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
C. I. 5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C. I. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
C. I. 7.	Závazky - podstatný vliv	120		



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C. I. 8.	Odložený daňový závazek	121	1 633	899
C. I. 9.	Závazky - ostatní (ř.123až 125)	122	18 118	19 364
	C.I.9.1. Závazky ke společníkům	123		
	C.I.9.2. Dohadné účty pasivní	124		
	C.I.9.3. Jiné závazky	125	18 118	19 364
C. II.	Krátkodobé závazky (ř.127+130 až 136)	126	18 682	20 388
C. II. 1.	Vydané dluhopisy (ř.128+129)	127		
	C.II.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	128		
	C.II.1.2. Ostatní dluhopisy	129		
C. II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	130		2 938
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	57	61
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	132	9 103	9 850
C. II. 5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
C. II. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
C. II. 7.	Závazky - podstatný vliv	135		
C. II. 8.	Závazky ostatní (ř.137 až 143)	136	9 522	7 539
	C.II.8.1. Závazky ke společníkům	137		
	C.II.8.2. Krátkodobé finanční výpomoci	138		
	C.II.8.3. Závazky k zaměstnancům	139	2 525	2 415
	C.II.8.4. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	1 454	1 403
	C.II.8.5. Stát - daňové závazky a dotace	141	3 843	2 039
	C.II.8.6. Dohadné účty pasivní	142	201	184
	C.II.8.7. Jiné závazky	143	1 499	1 498
C. III.	Časové rozlišení pasiv (ř.145+146)	144		
C. III. 1.	Výdaje příštích období	145		
C. III. 2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.148+149)	147	25 624	25 184
D. 1.	Výdaje příštích období	148	25 624	25 184
D. 2.	Výnosy příštích období	149		

Pozn. :

Sestaveno dne: 20. 4. 2026

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

Právní forma účetní jednotky
společnost s ručením omezeným

Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)

Předmět podnikání
výroba a prodej tepelné energie
správa nemovitostí

Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)

tel.

linka:



[Handwritten signature]

CASH FLOW

(základní)

Sestavený k: 31. 12. 2025

(v celých tisících Kč)

2025 - 12

Název: BYTES Tábor s.r.o.

Sídlo: Kpt. Jaroše 2418, 390 03 Tábor - Klokoty, IČ: 62502573

Číslo řádku	Označení	Text	Stav v období	
			Běžné	Minulé
001	P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	26932	26839
002				
003	A.	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
004				
005	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	8095	2590
006				
007	A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	13775	16081
008	A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+), s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	13974	16175
009	A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	56	47
010	A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) (vyúčtování do výnosů -, do nákladů +)		
011	A. 1. 4.	Výnosy z podílů na zisku (-)		
012	A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)	-255	-141
013	A. 1. 6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
014				
015	A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	21870	18671
016				
017	A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-12195	-4528
018	A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-11536	-13815
019	A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-1266	9903
020	A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)	607	-616
021	A. 2. 4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů		
022				
023	A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	9675	14143



024				
025	A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-53	-227
026	A. 4.	Přijaté úroky (+)	308	368
027	A. 5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)	-960	-416
028	A. 6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimořádný výsledek hospodaření včetně splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti		
029	A. 7.	Přijaté podíly na zisku (+)		
030				
031	A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	8970	13868
032				
033	B.	Peněžní toky z investiční činnosti		
034	B. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-26660	-12269
035	B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
036	B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
037				
038	B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-26660	-12269
039				
040	C.	Peněžní toky z finanční činnosti		
041	C. 1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry), na peněžní prostředky a ekvivalenty	-1246	-4311
042				
043	C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12898	2805
044	C. 2. 1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, event. fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	12919	2817
045	C. 2. 2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		
046	C. 2. 3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
047	C. 2. 4.	Úhrady ztráty společníky (+)		
048	C. 2. 5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-21	-12
049	C. 2. 6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u komanditních společností (-)		
050				
051	C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	11652	-1506
052				
053	F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	-6038	93
054				
055	R.	Stav peněžních prostředků na konci účetního období	20894	26932



1. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK

2025

Druh účetní závěrky:

řádná

Datum uzavření účetních knih (závěrky):

31.12.2025

2. OBECNÉ ÚDAJE

2.1. Popis účetní jednotky:

- 2.1.1. Obchodní název: **BYTES Tábor s.r.o.**
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Sídlo: Kpt. Jaroše 2418, 3910 03 Tábor - Klokoty
Základní kapitál: 181 395 tis. Kč
Z toho:
Základní kapitál zaps. v OR: 181 395 tis. Kč
IČ: 62502573
Datum vzniku: Společnost byla založena 1. ledna 1995 Městem Tábor, jako jediným zakladatelem a tím 100 % vlastníkem.

- 2.1.2. Předmět činnosti (rozhodující předměty činnosti):
Výroba tepelné energie (licence č.3100100839)
Výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci
Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
Vodoinstalatérství, topenářství
Montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení
Zámečnictví, nástrojářství
Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
Správa a údržba nemovitostí
Velkoobchod a maloobchod
Pronájem a půjčování motívových věcí
Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných posudků
Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

- 2.1.3. Statutární orgán - jednatel společnosti - Ing. Ondřej Semerák - jedná jménem společnosti v plném rozsahu

- 2.1.4. Dozorčí rada má 7 členů.
Pavel Dvořák
Doc. RNDr. Jiří Vaníček Csc.
Ing. Olga Bastlová
Ing. Ilona Hraňová
Petr Dvořák
Miroslav Novák
Ing. arch. Jan Hubička

- 2.1.5. Popis změn a dodatků provedených v uplynulém roce 2025 v obchodním rejstříku: nebyly

2.2. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců během účetního období.

Ukazatel	2025
Přepočtený počet pracovníků	73
Osobní náklady (mzdy, zákon. pojištění a sociál. náklady bez odměn statut. orgánu a dozorčí rady) v tis. Kč.	53 364,5

- 2.3. Výše odměn, záloh, půjček a ostatních pohledávek, závazků a ostatních plnění, záruk, příslibů poskytnuté v peněžní, tak v naturální formě akcionářům, společníkům, družstevníkům a členům statutárních, dozorčích a řídicích orgánů včetně zákonných odvodů zdravotního a sociálního pojištění.
Odměna jednatele a odměny členů dozorčích orgánů činila celkem 1 560 tis. Kč

3. INFORMACE O POUŽITÝCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ

- 3.1. Informace o aplikaci obecných, účetních zásad a použitých účetních metodách, jejichž znalost je významná pro posouzení finanční, majetkové a důchodové pozice podniku a pro analýzu údajů obsažených v rozvaze a výkazu zisků a ztrát.

3.2.1. ZPŮSOB OCENĚNÍ

- 3.2.1.1. Způsob ocenění zásob nakupovaných a vytvořených ve vlastní režii:
Účetní jednotka ve sledovaném období neměla zásoby vytvořené ve vlastní režii.
Zásoby jsou oceňovány v průměrných skladových cenách a účtují se metodou A.
- 3.2.1.2. Způsob ocenění hmotného a nehmotného investičního majetku vytvořeného vlastní činností:
Hmotný dlouhodobý majetek pořízen vlastní činností ve výši 1 332 tis. Kč byl oceněn v cenách na úrovni přímých výrobních nákladů a podílu výrobní režie.
- 3.2.1.3. Součástí pořízení dlouhodobého majetku nejsou úroky z úvěru.
- 3.2.1.4. Způsob ocenění cenných papírů a majetkových účastí: Nemá.



- 3.2.2. Způsob stanovení reprod. poř. ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu období:
Účetní jednotka v průběhu období nepořídila majetek, který bylo nutno ocenit v reprodukční pořizovací ceně.
- 3.2.3. Druhy pořizovacích nákladů, které se obvykle zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob a druhy nákladů zahrnované do cen zásob, stanovených na úrovni vlastních nákladů:
Na konci účetního období evidujeme zásoby v celkové hodnotě 4 483 tis. Kč
Jako vedlejší pořizovací náklady jsou do hodnoty zásob zahrnovány například náklady na přepravu.
- 3.2.4. Způsob stanovení opravných položek k majetku:
Společnost v roce 2025 tvořila opravnou položku k rizikovým pohledávkám. Opravná položka k pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek.
- 3.2.4. Způsob stanovení odpisových plánů pro investiční majetek a použití odpisové metody při stanovení účetních odpisů:
Společnost odepisuje majetek rovnoměrně - v souladu s vnitřním předpisem 5/2012.
Účetní odpisy jsou stanoveny individuálně dle očekávané životnosti majetku.
- 3.2.5. Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu (uplatnění směnných kurzů vyhlášených Českou národní bankou jak běžných či stálých kurzů s uved. termínů jejich změn):
Účetní jednotka v průběhu období prováděla operace v EUR. Platby v EUR byly přepočteny aktuálním platným kurzem ČSOB a.s. Ke konci roku společnost nemá závazky a pohledávky v cizí měně.
- 3.2.6. V roce 2025 jsme obdrželi dotaci na zakládání energetických společenství ze Státního fondu životního prostředí v celkové výši 1 294 tis. Kč.
- 3.2.7. V roce 2025 jsme obdrželi rozhodnutí o poskytnutí finančních prostředků ze Státního fondu životního prostředí ČR v rámci Národního plánu obnovy na nákup tří užitkových automobilů s elektrickým pohonem max. ve výši 1 355 tis. Kč. Nákup vozidel byl realizován v dubnu 2026.

4. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁT

- 4.1.1. Popis hmotného majetku, který je zatížen zástavním právem, popř. u nemovitosti věcným břemenem (tis. Kč). Nemá.
- 4.1.2. Pohledávky po lhůtě splatnosti:
Ke konci účetního období společnost vykázala pohledávky po lhůtě splatnosti ve výši 383 tis. Kč.
- 4.1.3. Závazky:
Ke konci účetního období společnost vykazovala závazky po lhůtě splatnosti ve výši 58 tis. Kč.
- 4.1.4. Závazky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem (tis. Kč):
Účetní jednotka uzavřela s peněžním ústavem ČSOB a.s. dohodu o právu směnečném na vystavení blankosměny na zajištění úvěru.
- 4.1.5. Závazky (peněžní i nepeněžní) nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze (např. záruky apod.):
Účetní jednotka ke konci období neměla závazky neuvedené v účetnictví a rozvaze.
- 4.1.6. Společnost má k dispozici kontokorentní úvěr u bankovního ústavu ČSOB ve výši 5 mil. Kč.
- 4.1.7. Společnost v průběhu roku 2025 splatila oba investiční úvěry.
V průběhu roku 2025 bylo celkem splaceno 2 938 tis. Kč.
- 4.1.8. Společnost účtuje o odložené dani, která vychází z rozdílu účetní a daňové zůstatkové ceny dlouhodobého majetku.
- 4.1.9. Společnost v roce 2025 netvoří zákonnou rezervu na opravu dlouhodobého majetku.
- 4.1.11. Dne 28. 4. 2025 usnesením č. 2357/51/2025 schválila Rada města poskytnutí peněžního příplatku ve výši 10 mil. Kč. O uzavření smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo města dne 5. 5. 2025 usnesením č. 563/23/2025. Příplatek byl poskytnut na provedení sanace energokanálu na Sídlišti nad Lužnicí. Druhý příplatek ve výši 3 781 tis. Kč byl schválen Radou města dne 15. 9. 2025 usnesením č. 2704/60/2025 a o jeho poskytnutí rozhodlo Zastupitelstvo města dne 8. 9. 2025 usnesením č. 598/25/2025. Příplatek byl poskytnut na výstavbu plynového zdroje vytápění čp. 1586 a čp. 446 v Lužnické ulici a na změnu vytápění čp. 1632 v ul. Politických vězňů.

5. DALŠÍ ÚDAJE

- 5.1.1. Společnost v průběhu roku 2025 zařadila do HIM majetek v hodnotě 3 479 tis. Kč.
Pořízený hmotný majetek byl tvořen:
- | | v Kč |
|-------------------------------------------------------------------|--------|
| 1) měřiče tepla | 956,00 |
| 2) nábytková sestava | 89,00 |
| 3) osobní automobil ŠKODA ENYAQ | 858,00 |
| 4) osobní automobil ŠKODA FABIA COMBI | 142,00 |
| 5) technické zhodnocení - teplovod VÝCHOD z VS32 do VS 34 | 872,00 |
| 6) technické zhodnocení - modernizace střešní krytiny budovy VS34 | 562,00 |
- 5.1.2. Řádná inventarizace majetku proběhla na základě pokynu jednatele společnosti v průběhu 4. čtvrtletí roku.
- 5.1.3. Uložení výroční zprávy - výroční zprávy společnosti jsou k dispozici v sídle společnosti a dále k nahlédnutí ve Sbírce listin, která je součástí Obchodního rejtríku vedeného Krajským soudem v Č. Budějovicích a na webových stránkách společnosti.
Všechny skutečnosti požadované pro přílohu k účetní uzávěrce za sledované období byly uvedeny výše.
- 5.1.4. Auditor: AUDIT&CONSULTING, s.r.o. oprávnění 346, odměna auditora 62 346 Kč bez DPH.
- 5.1.5. Vykazovaný zisk společnosti ve výši 6 402 tis. Kč bude rozdělen do fondů dle návrhu společnosti schváleného Radou města

V Táboře, dne 20. 4. 2026

Ing. Ondřej Semerák
jednatel společnosti




PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2025 DO 31. 12. 2025

Název a sídlo účetní jednotky: BYTES Tábor s.r.o., Kpt. Jaroše 2418, Tábor - Klokoty
IČ: 62502573

Položka	Text	stavy uvedené v tis. Kč			
		Počáteční stav k 1.1.2025	Zvýšení	Snížení	Konečný stav k 31.12.2025
A.I.1.	Základní kapitál	181 395,00			181 395,00
A.I.2.	Vlastní podíly				
A.I.3.	Změny základního kapitálu				
A.II.1.	Ážio				
A.II.2.	Kapitálové fondy	14 065,00	13 781,00	862,00	26 984,00
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	1 795,00	102,00		1 897,00
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	11,00	500,00	21,00	490,00
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	-36 672,00	1 433,00		-35 239,00
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	2 035,00	6 402,00	2 035,00	6 402,00
	Součet	162 629,00	22 218,00	2 918,00	181 929,00

NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU SPOLEČNOSTI ZA ROK 2025

Hospodaření společnosti vykazuje k 31. 12. 2025 zisk je výši 6 402,0 tis. Kč.

Navrhujeme rozdělení zisku tímto způsobem:

- zákonný příděl do rezervního fondu 320,0 tis. Kč
- příděl do sociálního fondu 500,0 tis. Kč
- příděl do nerozděleného zisku minulých let 5 582,0 tis. Kč

Zpráva o činnosti DR BYTES Tábor s.r.o. za rok 2025

Dozorčí rada (DR) společnosti BYTES Tábor s.r.o. plnila své úkoly v souladu se Stanovami společnosti, ustanoveními Obchodního zákoníku, dle pokynů Rady města - valné hromady, eventuálně Zastupitelstva města Tábora a vlastního ročního plánu práce.

Dozorčí rada zasedala ve složení odrážející velikost politického zastoupení jednotlivých stran v zastupitelstvu Města Tábora. Dozorčí rada pracovala ve složení: Pavel Dvořák jako předseda, Doc. RNDr. Jiří Vaníček CSc., Ing. arch. Jan Hubička, Miroslav Novák, Ing. Ilona Hraňová, Ing. Olga Bastlová a Petr Dvořák. Jako hosté byli u jednotlivých zasedání přítomni: jednatel společnosti Ing. Ondřej Semerák, vedoucí BH Mgr. Jana Jelenová, ekonomka společnosti Jitka Vachtová a místostarosta Města Tábora Mgr. Martin Mareda, v jehož gesci je společnost BYTES Tábor s.r.o. Za rok 2025 se sešla DR na 11 řádných jednáních.

Přítomnost jednotlivých členů na zasedáních dozorčí rady byla na velmi dobré úrovni:

Pavel Dvořák	11 x
Doc. RNDr. Jiří Vaníček CSc.	11 x
Ing. arch. Jan Hubička	9 x
Miroslav Novák	11 x
Ing. Ilona Hraňová	11 x
Ing. Olga Bastlová	8 x
Petr Dvořák	5 x

Mimo obvyklé kontroly plnění hlavních úkolů společnosti BYTES Tábor s.r.o. vyplývajících z mandátní smlouvy pro zabezpečení správy a provozu bytových domů v majetku Města Tábora a třetích osob se dozorčí rada pravidelně zabývala těmito úkoly:

- Měsíční průběžné vyhodnocování hospodařením společnosti BYTES Tábor s.r.o. Rok 2025 byl, co do hospodářských výsledků, zatím nejúspěšnějším rokem v historii společnosti. Společnost BYTES Tábor s.r.o. za rok 2025 vykázala, čistý zisk ve výši 6 402,0 tis. Kč.
- Projednávala rozpočet bytového hospodářství (BH) jako součást rozpočtu Města Tábora a dodržování finančního plánu společnosti BYTES Tábor s.r.o..
- Projednala návrh finančního plánu společnosti na rok 2026 spolu se stanovením předběžné ceny tepla pro tento rok. Vzhledem k teplotnímu průběhu roku 2025 schválila předpokládané navýšení prodeje tepelné energie pro rok 2026 V plánu je počítáno se zachováním společensky udržitelné ziskovosti společnosti.
- Sledovala vývoj prodeje tepla během roku v závislosti na finančním a prodejním plánu a dopad do ekonomiky společnosti. Teplotní průběh roku 2025 byl pro společnost příznivý, vykázal 3.722 denostupňů (oproti roku 2024 – 3.293 denostupňů). Rok byl výrazně chladnější, což je pro dodavatele tepla výhodné.
- Posuzovala stav pohledávek v bytovém i nebytovém hospodářství kde lze konstatovat, že pokračoval kladný trend postupného snižování pohledávek, které však nejsou příjmem společnosti, ale jsou příjmem rozpočtu Města Tábora.
- DR kontrolovala plnění příjmů a čerpání výdajů v rozpočtu bytového hospodářství. Největší část výdajů rozpočtu tvoří prostředky na opravy a údržbu bytových domů, bytů a nebytových prostor. V roce 2025 byly vynaloženy tyto prostředky na opravy:

- opravy bytových domů a bytů – 58.958 tis. Kč,
 - opravy nebytových prostor – 1.315 tis. Kč,
 - opravy Azylového domu pro matky s dětmi – 734 tis. Kč.
- Sledovala průběh vyúčtování služeb, důvody a opodstatněností zaslaných reklamací. Správce BH provedl celkem 3.494 ks vyúčtování služeb spojených s užíváním prostoru za rok 2024 a obdržel 8 reklamací na vyúčtování. Jedna podaná reklamacie byla vyhodnocena jako oprávněná. Důvodem byla fyzická záměna podružných bytových vodoměrů na teplou a studenou vodu při jejich montáži, přičemž tato skutečnost byla zjištěna právě díky provedenému vyúčtování. Dál pokračuje odesílání vyúčtování formou e-komunikace, k čemuž byl uzpůsoben softwarový systém společnosti. V roce 2025 využilo systém elektronické komunikace celkem 1.588 nájemníků, v současné době tuto komunikaci využívá 1.725 nájemníků.
 - Zabývala se personální situací ve společnosti.
 - Přibližně v polovině roku 2025 se začal objevovat nárůst závad v rekonstruovaných bytech. Dařilo se dodržovat předpokládané ceny rekonstrukcí, avšak docházelo k výraznému propadu kvality odváděné práce (zvláště u dvou externích zhotovitelských firem). DR se tímto začala zabývat a prodiskutovávat možný způsob nápravy. Jelikož v dalším průběhu šetření vzniklo na straně mandanta (Města Tábora) podezření, že některé práce těchto firem byly sice vyfakturovány, avšak neodvedeny, byla problematika řešena na jednání valné hromady společnosti. Valná hromada společnosti se rozhodla podat v této věci trestní oznámení na neznámého pachatele. Šetření zatím není ukončeno a pokračuje v roce 2026.
 - Na základě tohoto šetření bylo na straně společnosti přijato personální opatření a začala probíhat, spolu s členy DR a zástupcem města jako mandanta, odborná diskuse nad změnou způsobu a obsahu poptávaných prací, jakož i nad způsobem dozorování a přebírání externě prováděných prací. Ke konečné úpravě systému bude přikročeno, po schválení DR a Valnou hromadou společnosti, v průběhu roku 2026.
 - Jelikož jsou externí práce spojené s rekonstrukcemi bytů prováděny na základě uzavřené mandátní smlouvy a to ve formě cituji:“ zařizovat jménem mandanta a na jeho účet...“, nepředpokládáme žádný dopad do ekonomických výsledků společnosti pro rok 2025 a dalších období.
 - Byla informována o průběhu soudního sporu se společností Conte s.r.o.

Na závěr DR doporučuje valné hromadě společnosti BYTES Tábor s.r.o. schválit účetní závěrku za rok 2025.

V Táboře, dne 28. 4. 2026



Pavel Dvořák
předseda dozorčí rady

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovaná v souladu s ustanoveními § 82, odst. 2 zákona o korporacích – 2025

1. **Ovládající osoba:** Město Tábor, se sídlem Žižkovo náměstí 3, IČ 00253014 se 100 % podílem na základním kapitálu.
2. **Další osoby ovládané ovládající osobou:**
 - Technické služby Tábor s.r.o., se sídlem Kpt. Jaroše 2418, Tábor, IČ 62502565
 - Tělovýchovné zařízení města Tábor s.r.o., Václava Soumara 2300, Tábor, IČ 25171127
 - Správa lesů města Tábora s.r.o., U Čápova dvora 2712, Tábor, IČ 62502656
3. **Subjekty zřizované Městem Tábor:**
 - Mateřská škola, Kollárova 2497, Tábor, IČ 75001195
 - Základní škola a Mateřská škola, Helsinská 2732, Tábor, IČ 70877785
 - Mateřská škola, Sokolovská 2417, Tábor, IČ 75001179
 - Mateřská škola a Základní škola, ČSA 925, Tábor, IČ 60061821
 - Základní škola, Zborovská 2696, Tábor, IČ 00582859
 - Základní škola a Mateřská škola, Husova 1570, Tábor, IČ 70877807
 - G-Centrum Tábor, kpt. Jaroše 2958, Tábor, IČ 67189393
4. **Uzavřené obchodní vztahy s ovládající osobou v roce 2025**

V roce 2025 byla plněna obchodní jednání na základě již dříve uzavřené mandátní smlouvy. Předmětem smlouvy je zařizování a provádění záležitostí týkajících se správy, údržby a provozu obytných domů včetně pozemků s nimi souvisejícími, jakož i ostatních součástí a příslušenství a zařízení a provádění plnění spojených s nájmem bytů či nebytových prostor. Uvedená smlouva byla uzavřena na základě požadavků ovládající osoby, která vznikla podle potřeb péče o uvedený majetek. Celkový objem tržeb dle této smlouvy za rok 2025 činil 14 977,1 tis. Kč bez DPH.

 - a) Dále v roce 2025 pokračovala nájemní smlouva na nebytové prostory za účelem provádění podnikatelské činnosti společnosti. Celkový objem nájemného činil 970 tis. Kč bez DPH.
 - b) V roce 2025 pokračovala smlouva za dodávku tepla a ohřev teplé užitkové vody pro byty a nebytové prostory formou věčně usměrňovaných cen. Ceny těchto úkonů jsou řešeny cenovými ujednáními na příslušný rok. Tyto obchodní smlouvy byly realizovány ve výši 39 594 tis. Kč bez DPH.
 - c) Mimo již uvedené obchodní smlouvy byly v roce 2025 prováděny další práce na základě objednávek v celkové výši 24 515 tis. Kč bez DPH (jednalo se o topenářské práce, elektrikářské práce a stavební práce, vyklízení bytů, domovníckou činnost, zajištění havarijní služby, chemické čištění rozvodů TUV, stavební dozor atd.).
 - d) V roce 2025 jsme plnili smlouvu na zajišťování energetické problematiky pro město Tábor. Celkový objem plnění činil 817 tis. Kč bez DPH.

5. Smlouvy uzavřené mezi dalšími osobami dle článku 2.

- a) V roce 2025 byly plněny 2 obchodní smlouvy se společností Technické služby s.r.o. se sídlem Kpt. Jaroše 2418, Tábor IČ 62502565. Smlouvy se týkají zabezpečení dodávek tepla a TUV a rozúčtování režie areálu v Klokotech, kde výše uvedená firma sídlí. Tyto obchodní smlouvy byly realizovány ve výši 1 703 tis. Kč bez DPH.
- b) V roce 2025 jsme dále Technickým službám Tábor vyúčtovali materiál ze skladu ve výši 93,5 tis. Kč bez DPH.
- c) V roce 2025 jsme pro Technické služby Tábor zajišťovali služby ve výši 13 tis. Kč.
- d) V roce 2025 jsme od Technických služeb Tábor nakupovali služby ve výši 128 tis. Kč bez DPH.
- e) V roce 2025 byly plněny 2 obchodní smlouvy se společností Tělovýchovné zařízení města Tábora s.r.o. Smlouvy se týkaly zajištění dodávek tepla a TUV. Celkový objem služeb činil 8 972 tis. Kč bez DPH.

6. Hospodaření střediska Bytové hospodářství vykazuje vyšší ztrátu, než byla ztráta plánovaná. Za účelem zlepšení hospodaření střediska jsme v průběhu roku přijali některá opatření např. optimalizace nákladů, revize dodavatelských smluv atd. I přes navýšení ceny za správu bytových a nebytových městských jednotek od 1. 1. 2025 se nepodařilo hospodaření střediska dostat do zisku. Ztráta skutečná byla proti ztrátě plánované čtyřnásobně vyšší. Náklady na středisko Bytové hospodářství jsou hrazeny z mandátní smlouvy pro správu bytových a nebytových jednotek uzavřené mezi společností BYTES Tábor s.r.o. a 100 % vlastníkem spravovaných jednotek Městem Tábor. Přes požadavky naší společnosti na navýšení této mandátní smlouvy nebylo toto ze strany Města Tábor akceptováno.

Hospodaření střediska Správa SVJ skončilo ve sledovaném období také se záporným výsledkem. Výsledek hospodaření ukazuje na potřebu optimalizace nákladů a posílení výnosů. Cena za správu byla také od 1. 1. 2025 navýšena o 5 %, i přesto středisko nedosáhlo na úroveň potřebnou pro kladný výsledek hospodaření. Ztráta skutečná byla proti ztrátě plánované nižší cca o 28 %.

Záporné výsledky hospodaření obou výše uvedených středisek jsou dlouhodobě negativní. Finanční nerovnováha středisek je stabilizována příznivými výsledky jiných středisek.

7. Smlouvy uzavřené s osobami dle článku 3.

Se subjekty dle článku 3. jsme v roce 2025 plnili smlouvy o dodávce tepla a TUV v celkovém objemu 11 835,0 tis. Kč.

S jinými osobami uvedenými pod bodem 2. a 3. žádné obchodní smlouvy v roce 2025 uzavřeny nebyly.

V Táboře dne 20. 4. 2026

Ing. Ondřej Semerák
Jednatel společnosti



REKAPITULACE

		Skutečnost 2023	Skutečnost 2024	Skutečnost 2025
AKTIVA CELKEM		217 996	228 614	246 286
Stálá aktiva		163 385	159 479	172 164
	Dlouh. nehm. majetek	91	0	0
	Dlouh. hm. majetek	163 294	159 479	172 164
	Dlouh. finanční majetek	0	0	0
Oběžná aktiva		54 163	68 906	73 770
	Zásoby	4 474	5 090	4 483
	Dlouhodobé pohledávky	1 313	1 313	1 313
	Krátkodobé pohledávky	21 537	35 571	47 081
	Krátkodobý finanční majetek	26 839	26 932	20 893
Ostatní aktiva		448	229	352

		Skutečnost 2023	Skutečnost 2024	Skutečnost 2025
PASIVA CELKEM		217 996	228 614	246 286
Vlastní kapitál		157 789	162 629	181 929
	Základní kapitál	181 395	181 395	181 395
	Kapitálové fondy	11 248	14 065	26 984
	Fondy ze zisku	1 800	1 806	2 387
	Výsledek hospodaření mín. let	-37 018	-36 672	-35 239
	Výsledek hospodaření běž. roku	364	2 035	6 402
Cizí zdroje		55 972	40 801	38 733
	Rezervy	150	150	300
	Dlouhodobé závazky	21 497	20 263	19 751
	Krátkodobé závazky	31 387	20 388	18 682
	Dlouhodobý bankovní úvěr	2 938	0	0
Ostatní pasiva		4 235	25 184	25 624



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Společníkům společnosti BYTES Tábor s.r.o.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti BYTES Tábor s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2025 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 2. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti BYTES Tábor s.r.o. k 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými



právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat



dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Příbrami dne 15.5.2026

Auditorská společnost:
AUDIT & CONSULTING, s.r.o.
Klatovská 371, Příbram
Oprávnění KAČR č. 346



Auditor:
Jana Rosenbaumová
Oprávnění č. 2081

*Příloha: Roční účetní závěrka 2025
Výroční zpráva 2025 (koncept)*

