

Pochopení činnosti LBD Praha 4.

LBD Praha 4 (kancelář a v představenstvo) **spravuje nemovitý majetek družstevníků** a dále **vykonávají komerční správu bytových jednotek** pro další SVJ. Z těchto činností pak plynou odpovídající tržby – nájem z **pronájmu** majetku a **fakturace za správu** pro SVJ. Oproti tomu vznikají náklady na vykonávání těchto činností. Pokud budeme hodnotit efektivitu činnosti z pohledu člena LBD pak i přesto, že družstvo vlastní značný majetek (značné hodnoty) a vykonává komerční správu pro více než 400 jednotek (mělo by se jednat o ziskovou činnost), tak zisk nedosahuje žádný (pomineme-li roky kdy se prodával nějaký majetek). Jako samozřejmé otázky se nabízí „**Jak je možné, že nedosahuje zisku a máme se s tím spokojit?**“ nebo „**K čemu mi družstvo vlastně je, jaké mi poskytuje výhody?**“. Pokusíme se v dalším textu vysvětlit některé aspekty a vlastní úvahy k jednotlivým oblastem. Zjištění o tom, kde nastává chyba pak ponecháme na úvaze jednotlivých členů.

Jaký je majetek LBD Praha 4 a možný výnos z něho?

Již dlouhou dobu se členové opozice snaží zjistit jaký majetek vlastní LBD Praha 4 a jaká je jeho skutečná hodnota. Představenstvo trvale ignoruje otázky ohledně majetku, snad ve snaze zakrýt svojí „schopnost“ využívat tento majetek pouze ve svůj prospěch.

Členové spolku LBDP4opo provedli, na základě dostupných údajů, jakousi inventuru se zjištěními uvedenými dále.

Vzhledem k tomu, že předseda představenstva na členské schůzi v listopadu 2024 veřejně sdělil, že majetek LBD Praha 4 má **majetek pojištěn na 2.5 miliardy Kč**, jeví se naše analýza jako více než reálná a dosvědčuje totální neznalost/neschopnost předsedy ohledně majetku, jeho ceny či případných možností jeho využití. Jiným vysvětlením pak může být, že je zakrýváno hluboké zneužívání (tunelování) majetku vedením kanceláře LBD Praha 4 a členy představenstva. Zejména s ohledem na hluboký střed zájmů jednotlivých členů představenstva/kanceláře (Svoboda+ Strnad) lze toto zneužívání vnímat jako reálné.

Majetek LBD Praha 4, vycházejí z údajů Katastrálního úřadu, je kumulovaně definován v následující tabulce spolu s komentáři a vysvětlivkami. Pro přehlednost a uvědomění si cenové reality uvádíme data pro situaci na trhu ke konci roku 2025 (detailní rozbor je k dispozici na vyžádání):

Majetek LBD P4

dle tab.
majetek

Druh	Počet	Výměra celkem m2	Hodnota majetku tržní odhad 10/25
byty - nedružstevník nájem	88	3 730	552 040 000
byty družstevník	22	1 000	148 000 000
nebyty	45	1 791	161 190 000
kancelář LBD	7	144	12 960 000
garáže	10	171	5 000 000
park místo Reforma (á ?15m2-)	17	250	8 500 000
zahradní terasa (rekolaudace garáž)	9	132	4 500 000
park.stání/místo	8	120	4 000 000
			896 190 000
			600 447 300

Pro zachování maximální korektnosti jsme celkovou cenu kalkulovanou pro tržní podmínky konce roku 2025 ponížili o 33 % a vychází tak tržní hodnota majetku cca 600 mil.Kč. Pokud bychom uvažovali o majetku připadajícím **na jednoho člena činí tato hodnota 1.460 mil.Kč**. Lze pouze spekulovat, avšak pokud by každý člen svůj podíl v penězích uložil na termínovaný vklad s výnosem 4 % p.a., pak každoroční **výnos člena by byl 58 tis.Kč** (bez danění).

Dalším možným pohledem je pak pronájem tohoto majetku a srovnání těchto hodnot s údaji uváděnými představenstvem (kanceláři). Zde uvádíme pro srovnání pouze kumulované údaje (představenstvo/kancelář odmítá sdělit jakékoliv detailní údaje) dle údajů (plán 2026 a srovnání 2025) z poslední členské schůze:

- | | |
|---|-----------------|
| • Plánované tržby z pronájmů cca | 15.2 mil.Kč/rok |
| • Ostatní tržby cca | 6.0 mil.Kč/rok |
| • Náklady Kanceláře a představenstva | 19.7 mil.Kč/rok |
| • Odhad tržby při dosažení prům.tržní ceny v lokalitě | 30.4 mil.Kč/rok |
| • Ponížení o 33% (tržní rizika atd.) | 20.4 mil.Kč/rok |
| • Pro představu, na člena při tržní ceně cca | 50 tis.Kč/rok |

Jak si pak máme vysvětlit rozdíl mezi činností kanceláře (představenstva a kontrolní komise) a tržní realitou? Jako zřejmý požadavek se pak jeví pro družstevníka prodej veškerého majetku a rozdělení mezi jednotlivé členy, kdy tito budou určitě lepšími hospodáři. Dalším možným řešením je pak podívat se na hospodaření kanceláře a efektivitu její práce, možná i hledat „Kam se peníze ztrácí?“

K zamyšlení je pak i tvrzení ekonomky družstva „Možná se v roce 2026 dostaneme z hlediska správy pro cizí subjektu na „černou“ nulu.“. Nabízí se tak otázka „proč děláme správu pro cizí, když je ztrátová?“.

Ve světle výše uvedeného se pak nabízí zásadní otázka „**Jaká je role kanceláře a představenstva LBD Praha 4**“?