

Družstevní nájemní bydlení



Martin Kroh

předseda ČSRB, DMS ČR a SBD Praha

Dny nájemního bydlení v ČR

7. listopadu 2024

ČSRB⁷

ČESKÁ
SPOLEČNOST
PRO ROZVOJ
BYDLENÍ

www.bydlenisprirodou.cz

Bytová družstva v České republice:

- nejzorganizovanější
správci rezidenčního bydlení
- dohromady vlastní a spravují přes
1.000.000 bytů
- za posledních 10 let se podílí na realizaci
5.000 nových družstevních bytů

**= nabízí „zdostupnění“ bydlení v České republice
a umí to realizovat**

Přehled družstevní bytové výstavby členy DMS ČR

(realizované od roku 2007)

Počet projektů	Počet projektů na SBD	SBD	Právní forma*	Název	Počet prostor		Dokončení stavby	Zahájení správy
					Celkem	Bytová jednotka		
	1	1 Pokrok	SBD	Sestajovice	20	20	2007	1.1.2008
	2	2 Pokrok	SBD	Písková	34	34	2012	1.2.2012
	3	3 Pokrok	SBD	Chudenická	56	56	2013	1.2.2014
	4	4 Pokrok	SBD	Zdiby	12	12	2016	1.5.2017
	5	1 Stavbař	SBD	Nástavby plochých střech	43	43		
	6	2 Stavbař	SBD	Koti Hyacint Modřany	82	82	2016	
	7	3 Stavbař/Sever/Sev. Město	BD	Oulu Hloubětín	90	90	2019	
	8	4 Stavbař	BD	Happi Milánská	38	38	2024	
	9	1 Sever	SBD	Bytový dům Na Poříčí Liberec	29	25	2015	1.2.2015
	10	2 Sever	SBD	Polyfunkční dům Bažantí LBC	34	15	2017	1.5.2017
	11	3 Sever	SBD	Byty Lipová Liberec	8	7	2018	1.1.2019
	12	4 Sever+OD	BD	BD Oaza Liberec	114	114	2020	1.1.2022
	13	5 Sever+OD	BD	BD Mělník	84	84	2026	
	6			Praha	305	343	55,32%	
	7			Mimopražské	217	277	44,68%	
	13 projektů			Celkem	522	620 bytů		



ČSRB

ČESKÁ
SPOLEČNOST
PRO ROZVOJ
BYDLENÍ



Přehled družstevní bytové výstavby členy DMS ČR (s podílem SBD Praha/CD)

(realizované od roku 2012)

Počet projektů	Počet projektů	SBD	Právní forma*	Název	Počet bytů	Dokončení stavby	Zahájení správy
14	1	Praha	BD	BD Habr	70	2014	1.4.2014
15	2	OD (správa Praha)	BD	BD Park IV	88	2015	1.2.2015
16	3	OD (správa Praha)	BD	BD Čty Bytová	95	2015	9.1.2017
17	4	OD (správa Praha)	BD	BD Park VI	95	2016	1.2.2015
18	5	OD (správa Praha)	BD	BD Čty Bytová II	78	2017	1.9.2017
19	6	OD (správa Praha)	BD	BD Park VIII	108	2018	1.2.2018
20	7	OD (správa Praha)	BD	BD Malý Háj	121	2019	1.3.2019
21	8	OD (správa Praha)	BD	BD Park XI	65	2018	1.8.2018
22	9	Praha+OD	BD	BD Klíčanka	45	2020	01.07.2019
23	10	Praha+OD	BD	BD Park Mlovice	34	2020	1.1.2019
24	11	OD (správa Praha)	BD	BD Kaskády VII	85	2020	01.08.2020
25	12	Praha+OD	BD	BD Malý Háj VII	72	2020	1.1.2018
26	13	OD (správa Praha)	BD	BD Malý Háj VIII	144	2020	01.04.2020
27	14	OD (správa Praha)	BD	BD Kaskády VIII	62	2021	01.11.2020
28	15	OD (správa Praha)	BD	BD Malý Háj IX	91	2021	01.03.2022
29	16	Praha+OD	BD	BD V Zahradkách, Plzeň	52	2020	30.01.2020
30	17	OD (správa Praha)	BD	BD Čty Bytová XI	101	2022	01.04.2022
31	18	OD (správa Praha)	BD	BD Kaskády XI	110	2022	01.12.2022
32	19	OD (správa Praha)	BD	BD Drnovská	41	2023	01.03.2023
33	20	OD (správa Praha)	BD	BD Harfa VII	105	2024	01.02.2024
34	21	OD (správa Praha)	BD	BD Kaskády XIV	138	2023	01.06.2023
35	22	OD (správa Praha)	BD	BD Čty Bytová XIII	121	2023	01.03.2023
36	23	OD (správa Praha)	BD	BD Drnovská III	102	2023	01.04.2023
37	24	OD (správa Praha)	BD	BD Kaskády XV	57	2023	01.05.2023
38	25	Praha+OD	BD	BD Nová Tesla, Pardubice	34	2023	01.02.2023
39	26	OD (správa Praha)	BD	BD Nad Krocínkou I	92	2024	ve výstavbě
40	27	OD (správa Praha)	BD	BD Malý Háj X	65	2024	01.11.2024
41	28	Praha+OD	BD	BD Rezidence Ríční, Svitavy	51	2023	01.04.2024
42	29	OD+Sever+Praha	BD	BD Zahrada Gallas I	94	2024	ve výstavbě
43	30	OD+Sever+Praha	BD	BD Zahrada Gallas II	77	2025	ve výstavbě
44	31	OD (správa Praha)	BD	BD Malý Háj XI	65	2024	01.11.2024
45	32	Praha+OD	BD	BD Bydlení Brandýs	132	2025	ve výstavbě
46	33	OD (správa Praha)	BD	BD Drnovská V	68	2025	01.04.2024
47	34	OD (správa Praha)	BD	BD Drnovská VI	68	2025	ve výstavbě
48	35	OD (správa Praha)	BD	BD Malý Háj XII	82	2023	ve výstavbě
49	36	OD (správa Praha)	BD	BD Harfa IX	100	2025	ve výstavbě
50	37	Praha+OD	BD	BD Na Terase, Beroun	60	2024	01.09.2024
51	38	Praha+OD	BD	BD Rezidence Sinkulova	35	2024	01.01.2024
52	39	Praha+OD	BD	BD Rezidence u Vtavy II, Kralupy	54	2026	ve výstavbě
53	40	OD (správa Praha)	BD	BD Kaskády XVIII	72	2025	ve výstavbě
54	41	Praha+OD	BD	BD Nová Tesla III, Pardubice	36	2026	ve výstavbě
55	42	Praha+OD	BD	BD Albatros Kbely	76	2026	ve výstavbě
56	43	OD (správa Praha)	BD	BD Čty Bytová XVI	81	2025	ve výstavbě
57	44	OD (správa Praha)	BD	BD Nad Krocínkou III	154	2025	ve výstavbě
58	45	OD (správa Praha)	BD	BD Kaskády XIX	118	2026	ve výstavbě
59	46	OD (správa Praha)	BD	BD Drnovská IX	102	2026	ve výstavbě

35 76,09%

11 23,91%

46 projektů

Praha

Mimopražské

Celkem

3127 82,38%

669 17,62%

3796 bytů

www.bydlenisprirodou.cz



ČSRB

ČESKÁ
SPOLEČNOST
PRO ROZVOJ
BYDLENÍ

www.bydlenisprirodou.cz

Přehled družstevní bytové výstavby členy DMS ČR

(realizované od roku 2007)

Celkem DBV v České republice	59	4 416 bytů	
z toho v Praze	41	3 470	78,58%

Celkem SBD Pokrok	4	122	
--------------------------	---	-----	--

Celkem SBD Stavbař	3	215	
---------------------------	---	-----	--

Celkem SBD Sever Liberec	7	255	
---------------------------------	---	-----	--

Celkem SBD Praha v roli zakladatele	15	922	
--	----	-----	--

Celkem SBD Praha v roli správce	31	2 874	
--	----	-------	--

Průměrná velikost projektu v ČR		74,8 bytů / projekt	
--	--	----------------------------	--

Průměrná velikost projektu v Praze		84,6 bytů / projekt	
---	--	----------------------------	--

Projekty s podílem Coop Development	47	3 924	88,86%
--	-----------	--------------	---------------

Projekty s podílem SBD Praha	46	3 796	85,96%
-------------------------------------	-----------	--------------	---------------

Projekty s podílem Finep	34	3 146	71,24%
---------------------------------	-----------	--------------	---------------



Porovnání nákladů bydlení

Porovnání nákladů bydlení	Nájemní bydlení		Družstevní nájemní bydlení		Vlastnické bydlení (hypotéka)	
	nemám úspory	mám úspory				
Dispozice bytu:	2+kk					
Velikost bytu (m2):	50 m2					
Pořizovací cena za m2 bytu:	135 000 Kč					
Pořizovací cena bytu:	6 750 000 Kč					
Splatnost úvěru:	35		40		35	
Úroková sazba:	5,00%		5,00%		5,00%	
Průměrné náklad za m2 bytu:	0 Kč					
Průměrné nájemné za byt:	20 000 Kč		20 000 Kč		0 Kč	
Splátka úvěru:	0 Kč		27 253 Kč		27 253 Kč	
Příspěvek na správu domu a pozemku:	0 Kč		992 Kč		992 Kč	
Celkový měsíční náklad bydlení / byt:	20 000 Kč		28 245 Kč		28 245 Kč	
Celkový měsíční náklad bydlení / m2:	400 Kč		565 Kč		600 Kč	
Požadavek na vlastní zdroje:	max. 3x měs. nájemné		20%		20%	
	60 000 Kč		1 350 000 Kč		1 350 000 Kč	
Počet let užívání:	1 rok					
Náklady bydlení	240 000 Kč		338 942 Kč		338 942 Kč	
Snížení daňového základu o úroky z HÚ	0 Kč		0 Kč		22 500 Kč	
Průběžné náklady bydlení	240 000 Kč		338 942 Kč		316 442 Kč	
Odečet splacené jistiny úvěru:	0 Kč		58 363 Kč		58 363 Kč	
Zhodnocení nemovitosti:	1,50%		0 Kč		0 Kč	
Zhodnocení úspor:	4,00%		0 Kč		0 Kč	
Výsledné náklady bydlení	240 000 Kč		280 579 Kč		258 079 Kč	
což odpovídá měsíčním nákladům:	20 000 Kč		23 382 Kč		21 507 Kč	
	400 Kč		468 Kč		430 Kč	

srovnatelné parametry úvěrů na pořízení bytu

Porovnání nákladů bydlení

	Nájemní bydlení		Družstevní nájemní bydlení		Vlastnické bydlení (hypotéka)	
	nemám úspory	mám úspory				
Dispozice bytu:	2+kk		<i>rovnatelné parametry úvěrů na pořízení bytu</i>			
Velikost bytu (m2):	50 m2		135 000 Kč	135 000 Kč	135 000 Kč	135 000 Kč
Pořizovací cena za m2 bytu:			6 750 000 Kč	6 750 000 Kč	6 750 000 Kč	6 750 000 Kč
Pořizovací cena bytu:						
Splatnost úvěru:			35	40	35	30
Úroková sazba:			5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Průměrné náklad za m2 bytu:						
Průměrné nájemné za byt:	20 000 Kč	20 000 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Splátka úvěru:	0 Kč	0 Kč	27 253 Kč	26 039 Kč	27 253 Kč	28 988 Kč
Příspěvek na správu domu a pozemku:	0 Kč	0 Kč	992 Kč	992 Kč	992 Kč	992 Kč
Celkový měsíční náklad bydlení / byt:	20 000 Kč	20 000 Kč	28 245 Kč	27 031 Kč	28 245 Kč	29 980 Kč
Celkový měsíční náklad bydlení / m2:	400 Kč	400 Kč	565 Kč	541 Kč	565 Kč	600 Kč
Požadavek na vlastní zdroje:	max. 3x měs. nájemné		20%	20%	20%	20%
	60 000 Kč	60 000 Kč	1 350 000 Kč	1 350 000 Kč	1 350 000 Kč	1 350 000 Kč
Počet let užívání:	4 roky					
Náklady bydlení	960 000 Kč	960 000 Kč	1 355 766 Kč	1 297 470 Kč	1 355 766 Kč	1 439 058 Kč
Snížení daňového základu o úroky z HÚ	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	90 000 Kč	90 000 Kč
Průběžné náklady bydlení	960 000 Kč	960 000 Kč	1 355 766 Kč	1 297 470 Kč	1 265 766 Kč	1 349 058 Kč
Odečet splacené jistiny úvěru:	0 Kč	0 Kč	251 987 Kč	187 599 Kč	251 987 Kč	343 980 Kč
Zhodnocení nemovitosti:	1,50%	0 Kč	308 329 Kč	308 329 Kč	308 329 Kč	308 329 Kč
Zhodnocení úspor:	4,00%	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Výsledné náklady bydlení	960 000 Kč	798 925 Kč	795 451 Kč	801 541 Kč	705 451 Kč	696 749 Kč
což odpovídá měsíčním nákladům:	20 000 Kč	16 644 Kč	16 572 Kč		14 697 Kč	
	400 Kč	333 Kč	331 Kč		294 Kč	

Porovnání nákladů bydlení

	Nájemní bydlení nemám úspory mám úspory		Družstevní nájemní bydlení		Vlastnické bydlení (hypotéka)	
Dispozice bytu:	2+kk		<i>rovnatelné parametry úvěrů na pořízení bytu</i>			
Velikost bytu (m2):	50 m2					
Požizovací cena za m2 bytu:			135 000 Kč	135 000 Kč	135 000 Kč	135 000 Kč
Požizovací cena bytu:			6 750 000 Kč	6 750 000 Kč	6 750 000 Kč	6 750 000 Kč
Splatnost úvěru:			35	40	35	30
Úroková sazba:			5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Průměrné náklad za m2 bytu:			0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Průměrné nájemné za byt:	20 000 Kč	20 000 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Splátka úvěru:	0 Kč	0 Kč	27 253 Kč	26 039 Kč	27 253 Kč	28 988 Kč
Příspěvek na správu domu a pozemku:	0 Kč	0 Kč	992 Kč	992 Kč	992 Kč	992 Kč
Celkový měsíční náklad bydlení / byt:	20 000 Kč	20 000 Kč	28 245 Kč	27 031 Kč	28 245 Kč	29 980 Kč
Celkový měsíční náklad bydlení / m2:	400 Kč	400 Kč	565 Kč	541 Kč	565 Kč	600 Kč
Požadavek na vlastní zdroje:	max. 3x měs. nájemné		20%	20%	20%	20%
	60 000 Kč	60 000 Kč	1 350 000 Kč	1 350 000 Kč	1 350 000 Kč	1 350 000 Kč
Počet let užívání:	10 let					
Náklady bydlení	2 400 000 Kč	2 400 000 Kč	3 389 416 Kč	3 243 674 Kč	3 389 416 Kč	3 597 644 Kč
Snížení daňového základu o úroky z HÚ	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	225 000 Kč	225 000 Kč
Průběžné náklady bydlení	2 400 000 Kč	2 400 000 Kč	3 389 416 Kč	3 243 674 Kč	3 164 416 Kč	3 372 644 Kč
Odečet splacené jistiny úvěru:	0 Kč	0 Kč	738 078 Kč	549 484 Kč	738 078 Kč	1 007 529 Kč
Zhodnocení nemovitosti:	1,50%	0 Kč	967 882 Kč	967 882 Kč	967 882 Kč	967 882 Kč
Zhodnocení úspor:	4,00%	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Výsledné náklady bydlení	2 400 000 Kč	1 853 928 Kč	1 683 456 Kč	1 726 307 Kč	1 458 456 Kč	1 397 233 Kč
což odpovídá měsíčním nákladům:	20 000 Kč	15 449 Kč	14 029 Kč		12 154 Kč	
	400 Kč	309 Kč	281 Kč		243 Kč	

Vidíme po 15 letech světlo na konci tunelu?

1. senátní návrh:

**umožnit členům družstva odečíst
jejich podíl na úrocích
zaplacených bytovým družstvem
za úvěr na pořízení nemovitosti**

**= první podpora pro družstevní bytovou výstavbu po 15 letech
= vyrovnání podmínkám vlastnického / hypotečního bydlení**

Dopad?

Porovnání nákladů bydlení

	Nájemní bydlení		Družstevní nájemní bydlení		Vlastnické bydlení (hypotéka)	
	nemám úspory	mám úspory				
Dispozice bytu:	2+kk		srovnatelné parametry úvěrů na pořízení bytu			
Velikost bytu (m2):	50 m2		135 000 Kč	135 000 Kč	135 000 Kč	135 000 Kč
Pořizovací cena za m2 bytu:			6 750 000 Kč	6 750 000 Kč	6 750 000 Kč	6 750 000 Kč
Pořizovací cena bytu:						
Splatnost úvěru:			35	40	35	30
Úroková sazba:			5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Průměrné náklady za m2 bytu:						
Průměrné nájemné za byt:	20 000 Kč	20 000 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Splátka úvěru:	0 Kč	0 Kč	27 253 Kč	26 039 Kč	27 253 Kč	28 988 Kč
Příspěvek na správu domu a pozemku:	0 Kč	0 Kč	992 Kč	992 Kč	992 Kč	992 Kč
Celkový měsíční náklad bydlení / byt:	20 000 Kč	20 000 Kč	28 245 Kč	27 031 Kč	28 245 Kč	29 980 Kč
Celkový měsíční náklad bydlení / m2:	400 Kč	400 Kč	565 Kč	541 Kč	565 Kč	600 Kč
Požadavek na vlastní zdroje:	max. 3x měs. nájemné		20%	20%	20%	20%
	60 000 Kč	60 000 Kč	1 350 000 Kč	1 350 000 Kč	1 350 000 Kč	1 350 000 Kč
Počet let užívání:	10 let					
Náklady bydlení	2 400 000 Kč	2 400 000 Kč	3 389 416 Kč	3 243 674 Kč	3 389 416 Kč	3 597 644 Kč
Snížení daňového základu o úroky z HÚ	0 Kč	0 Kč	225 000 Kč	225 000 Kč	225 000 Kč	225 000 Kč
Průběžné náklady bydlení	2 400 000 Kč	2 400 000 Kč	3 164 416 Kč	3 018 674 Kč	3 164 416 Kč	3 372 644 Kč
Odečet splacené jistiny úvěru:	0 Kč	0 Kč	738 078 Kč	549 484 Kč	738 078 Kč	1 007 529 Kč
Zhodnocení nemovitosti:	1,50%	0 Kč	967 882 Kč	967 882 Kč	967 882 Kč	967 882 Kč
Zhodnocení úspor:	4,00%	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Zhodnocení úspor:		546 072 Kč				
Výsledné náklady bydlení	2 400 000 Kč	1 853 928 Kč	1 458 456 Kč	1 501 307 Kč	1 458 456 Kč	1 397 233 Kč
což odpovídá měsíčním nákladům:	20 000 Kč	15 449 Kč	12 154 Kč	12 154 Kč	12 154 Kč	12 154 Kč
	400 Kč	309 Kč	243 Kč	243 Kč	243 Kč	243 Kč

Vidíme po 15 letech světlo na konci tunelu?

2. Návrh MMR na 10% přednost uspokojování pohledávek BD

s **výhradou**, že jde o pouhý krůček správným směrem
= dluhy z bydlení se platí celé!

a z pohledu družstevní bytové výstavby **jen za podmínky**, že
**pohledávky z titulu nesplaceného podílu na úvěru bytového družstva
na pořízení nemovitosti budou upřednostněny ze 100%**

= nemá logiku, aby družstevní podíl a právo nájmu bytu nabývala třetí osoba,
aniž je pořízení bytu řádně zaplaceno, resp. aby ho platili zbylí členové družstva!

= nutná podmínka pro další rozvoj družstevní bytové výstavby

= nutná podmínka jakékoliv formy dostupného bydlení spolkového typu

Vidíme po 15 letech světlo na konci tunelu?

3. Podporované družstevní bydlení

pro zvýšení dostupnosti bydlení představíme na základě reálných zkušeností

- hlavní pilíře cesty dostupnému družstevnímu bydlení,
- hlavní principy podpory dostupného družstevního bydlení a
- návrh legislativních změn pro lepší využití družstevní formy pro dostupnější bydlení

Využíváme dostupné nástroje a produkty
na principu jejich udržitelného rozvoje pro další generace.

Dopad?

ČSRBČESKÁ
SPOLEČNOST
PRO ROZVOJ
BYDLENÍwww.bydlenisprirodou.cz**NEPODPOROVANÝ DRUŽSTEVNÍ BYT**

Orientační cena průměrného bytu podle dispozice

1+kk	2+kk	3+kk	4+kk
5 320 000 Kč	6 600 000 Kč	8 370 000 Kč	9 540 000 Kč

Měsíční náklady bydlení

25 295 Kč	31 021 Kč	38 711 Kč	43 647 Kč
------------------	------------------	------------------	------------------

Rozdíl v celkových měsíčních nákladech bydlení v Kč

Rozdíl v celkových měsíčních nákladech bydlení v %

Poměr nákladů k průměrné měsíční mzdě 45.000 Kč

56,21%	68,94%	86,03%	96,99%
--------	--------	--------	--------

PODPOROVANÝ DRUŽSTEVNÍ BYT

Orientační cena průměrného bytu podle dispozice

1+kk	2+kk	3+kk	4+kk
5 035 000 Kč	6 240 000 Kč	7 905 000 Kč	9 000 000 Kč

Měsíční náklady bydlení

15 860 Kč	19 301 Kč	23 829 Kč	26 662 Kč
------------------	------------------	------------------	------------------

-9 435 Kč -11 720 Kč -14 882 Kč -16 985 Kč

-37,30% **-37,78%** **-38,44%** **-38,91%**

Poměr nákladů k průměrné měsíční mzdě 45.000 Kč

35,24%	42,89%	52,95%	59,25%
--------	--------	--------	--------



ČSRB

ČESKÁ
SPOLEČNOST
PRO ROZVOJ
BYDLENÍ

www.bydlenisprirodou.cz

Jsme aktivní, více informací přineseme na:

Kulatý stůl 20. listopadu 2024 od 16.00 hod. v **Knihovně Václava Havla**

„Bytová družstva chtějí zdostupnit bydlení“

moderovaná debata o budoucnosti dostupného bydlení v České republice.

Přední experti z akademické sféry, bankovníctví a developmentu budou společně hledat odpovědi na aktuální otázky bytové krize a možná řešení prostřednictvím družstevního bydlení

Konference 21.-22. listopadu 2024 v kongresovém sále hotelu **Hermitage** v Praze

„Fórum BD 2024“

Dopolední blok 21.11.: Bydlení jako politické téma – aktuální čísla z bydlení

Odpolední blok 21.11.: Družstevní bytová výstavba

Dopolední blok 22.11.: Legislativa bydlení – družstvo jako věřitel i dlužník

www.forumbd.cz



ČSRB⁷

ČESKÁ
SPOLEČNOST
PRO ROZVOJ
BYDLENÍ

www.bydlenisprirodou.cz

Návrh:

Bylo by ohromnou a zbytečnou ztrátou opustit model bytového družstevnictví s tradicemi sahajícími do dob Rakouska-Uherska, který opakovaně dokázal svou odolnost a efektivitu při využití kombinace vlastních úspor, veřejných podpor a úvěrových zdrojů.

**Pojďme učinit právní úpravu flexibilnější, pestřejší,
pojdme více důvěřovat tomuto typu společenstva, členské samosprávě,
pojdme učinit bytová družstva
moderními,
dostupnými,
sexy...**



„Hlídací pes“ pro SVJ

myslíme-li vážně, že chceme zjednodušovat, digitalizovat a zefektivňovat
správu a provoz bytových domů v zájmu uživatelů bytů

pak prosím (!)

Učiňme základní krok – aby osoba odpovědná za správu domu a pozemku (= SVJ)
mohla pro sebe zřídit službu hlídacího psa
a vědělo tak o automaticky o změnách v osobách vlastníků nemovitosti,
za správu jejichž společných částí odpovídá!

Přiznávám, že 3 roky mého úsilí nepřineslo posun ani o píd' ...😊

Děkuji za pozornost!

kroh@sbdpraha.cz