



Výtisk jediný!

Počet stran: 9

Počet příloh: 3/7

VÝROČNÍ ZPRÁVA VYŠKOVSKÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA ZA ROK 2024

Zpracoval: Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.
předseda představenstva

VYŠKOVSKÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO
A.B. Svojsíka 726/3, Vyškov, 682 01
tel: 775 670 100, IČO: 259 617 30 ①

VYŠKOV
2025

ÚVOD

Výroční zpráva Vyškovského bytového družstva (dále jen družstvo) seznamuje s účetní závěrkou družstva za rok 2024 k datu 31. 12. 2024, s hospodařením družstva v roce 2024 a s organizačním uspořádáním družstva v roce 2024.

Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 bylo účetnictví družstva vedeno firmou Vrtílek s.r.o. a to na základě smlouvy o vedení účetnictví. Podrobnější informace, týkající se výsledků hospodaření družstva v roce 2024, lze, po prokázání se členstvím v družstvu (předložením průkazu totožnosti), shlédnout na firmě Vrtílek s.r.o. se sídlem ve Vyškově na ulici Masarykovo nám. 350/31.

Výroční zpráva a účetní závěrka družstva jsou k dispozici ke stažení i ze zabezpečené oblasti na webových stránkách družstva www.vybydr.cz.

Výroční zpráva obsahuje přílohy:

- Příloha č. 1 Obratová předvaha k 31. 12. 2024
- Příloha č. 2 Výsledovka k 31. 12. 2024
- Příloha č. 3 Rozvaha k 31. 12. 2024

1 VÝSLEDEK ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Družstvo ve své účetní závěrce k 31. 12. 2024 vykázalo závazky ve výši **1.554.294,30 Kč** (jedná se o nezaplacené dodavatelské faktury ve lhůtě splatnosti, nevyúčtované zálohy na služby spojené s užíváním bytů za rok 2024, závazky z podílu na nájemném 51 % vůči Městu Vyškov, dohadné položky a další) a pohledávky ve výši **173.848,00 Kč** (nezaplacené nájemné, faktury vydané, zálohy na plyn a elektřinu a nedoplatek záloh).

Z účetní závěrky vyplynul hospodářský výsledek běžného roku po zdanění, kterým je **zisk** ve výši **20.776,05 Kč**.

Vlastní kapitál družstva je tvořen základním kapitálem ve výši 1.750.000,00 Kč, bytovým fondem ve výši 92.579.829,23 Kč, nedělitelným fondem ve výši 201.000,00 Kč, výsledkem hospodaření minulých let ve výši **-2.829.148,82 Kč** a hospodářským výsledkem běžného roku ve výši **20.776,05 Kč**.

Účetní zůstatek fondu oprav a mimořádných investic k 31. 12. 2024 je ve výši **14.147.676,66 Kč**.

K 31. 12. 2024 je celková výše vlastního jmění družstva **91.722.456,46 Kč**.

K 31. 12. 2024 činí účetní zůstatková hodnota hmotného majetku družstva **94.530.829,23 Kč**.

Návrh na úhradu ztráty za rok 2024

Zisk ve výši **20.776,05 Kč** za účetní období roku 2024 převést do dalšího účetního období ke snížení ztráty z předchozích let.

2 HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA V ROCE 2024

K 31. 12. 2024 družstvo hospodařilo se všemi vybranými prostředky z nájemného a záloh za služby spojené s užíváním bytů a zároveň se i 100% podílem podílí na celkové správě a údržbě bytového fondu družstva.

Celkové příjmy z nájemného za rok 2024 dosáhly výše **1.312.524,00 Kč**, z toho podíl města Vyškov činil **669.387,24 Kč** (51%) a podíl VBD činil **643.136,76 Kč** (49%).

Uváděné výsledky hospodaření družstva vyplývají z účetní závěrky. Základní přehled hospodaření družstva v roce 2024 je uveden v tabulce č. 1. Všechny uvedené finanční částky jsou v Kč.

Podrobnější ekonomické údaje jsou obsaženy v účetních výkazech zpracovaných k datu účetní závěrky, tj. 31. 12. 2024 a jsou k dispozici k nahlédnutí u představenstva družstva nebo firmy Vrtílek s.r.o a dále jsou ke stažení ze zabezpečené oblasti na webových stránkách družstva www.vybydr.cz.

Náklady na běžnou údržbu bytových domů v roce 2024 dosáhly celkové výše **655.931,33 Kč**, které byly rozděleny v poměru 51% na podíl města Vyškov a 49% na podíl družstva (viz tabulka č. 2). Zásadní investicí byla generální oprava řídicí jednotky výtahu v domě na ulici Hybešova 759/109 ve výši 172.942,00 Kč.

Náklady na běžnou údržbu bytových domů čerpané z dlouhodobé zálohy (fondu oprav) za rok 2024 dosáhly celkové výše **1.166.818,00 Kč**. Součástí byly zásadní investice do **opravy střešní krytiny a svodů dešťové vody** v bytových domech Hybešova 761/113 a 762/115. Bližší přehled je uveden v tabulce č. 3.

V roce 2024 byly v bytových domech družstva realizovány zákonem vyžadované revize plynových zařízení, požární revize, revize elektrických zařízení, revize nouzového osvětlení, provozní revize, revize výtahů, kontrola spalinových cest, údržba a opravy kotlen, jarní a podzimní deratizace a další. V rámci běžné údržby byla dále zajištěna dodávka tabletové soli, prováděna kontinuální výměna LED žárovek, oprava elektrozařízení ve společných prostorech (vypínače, svítidla), podhledy a další.

N á k l a d y		
501010	Kancelářský materiál	1 828,00
511001	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 1	27 119,90
511002	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 3	40 568,12
511003	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 5	32 482,22
511004	Běžná údržba domu - Hybešova 109	224 412,04
511005	Běžná údržba domu - Hybešova 110	59 316,52
511006	Běžná údržba domu - Hybešova 111	70 268,43
511007	Běžná údržba domu - Hybešova 113	70 518,08
511008	Běžná údržba domu - Hybešova 115	69 685,50
511009	Běžná údržba domu - Hybešova 117	61 560,52
511100	Kotelny - údržba a opravy	218 253,25
518010	Správa nemovitostí	396 889,12
518020	Poštovné	1 088,00
518030	Telefon	6 492,79
518050	Vedení účetnictví	57 642,84
518100	Vlastní správní činnost	8 280,85
518101	T-Mobile - kotelny Hybešova	3 588,31
521	Odměny členům družstva - DPP	114 024,00
523	Odměny členům družstva	77 976,00
532	Daň z nemovitých věcí	30 812,00
548001	Pojištění nemovitostí	135 768,00
548002	Pojištění odpovědnosti zaměstnavatele	400,00
568	Ostatní finanční náklady	0,06
591	Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	58 800,00
Celkem		1 767 774,55

V ý n o s y		
602	Nájemné	643 136,76
602001	Povolení k podnájmu	13 000,00
602002	Převod družstevního podílu	12 000,00
602100	Zúčtování nákladů na kotelny	218 253,25
602300	Zúčtování 51% nákladů - Město Vyškov	646 429,74
648	Mimořádné provozní výnosy	1,23
662006	Úroky-2202608734/2010	255 729,62
Celkem		1 788 550,60

Z i s k / z t r á t a		20 776,05
------------------------------	--	------------------

Tabulka č. 1 Přehled hospodaření družstva za rok 2024

Dům	Náklady 100% [Kč]	Podíl Města Vyškov na nákladech (51%) [Kč]	Zůstatek nákladů ve VBD (49%) [Kč]
A. B. Svojsíka 725/1	27.119,90	13.831,15	13.288,75
A. B. Svojsíka 726/3	40.568,12	20.689,74	19.878,38
A. B. Svojsíka 727/5	32.482,22	16.565,93	15.916,29
Hybešova 759/109	224.412,04	114.450,14	109.961,90
Hybešova 758/110	59.316,52	30.251,43	29.065,09
Hybešova 760/111	70.268,43	35.836,90	34.431,53
Hybešova 761/113	70.518,08	35.964,22	34.553,86
Hybešova 762/115	69.685,50	35.539,61	34.145,90
Hybešova 763/117	61.560,52	31.395,87	30.164,65
Celkem	655.931,33	334.524,98	321.406,35

Tabulka č. 2 Náklady na běžnou údržbu

Dům	Náklady celkem [Kč]
A.B.Svojsíka 725/1	0,00
A.B.Svojsíka 726/3	0,00
A.B.Svojsíka 727/5	0,00
Hybešova 759/109	126.353,00
Hybešova 758/110	0,00
Hybešova 760/111	0,00
Hybešova 761/113	514.947,00
Hybešova 762/115	525.518,00
Hybešova 763/117	0,00
Celkem	1.166.818,00

Tabulka č. 3 Celkové náklady na běžnou údržbu s fondu oprav

3 ORGANIZAČNÍ USPOŘÁDÁNÍ DRUŽSTVA

Chod družstva řídilo v roce 2024 tříčlenné představenstvo. Přehled členů představenstva je uvedeno v tabulce č. 4.

Funkce	Jméno a příjmení
Předseda představenstva	Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.
Místopředseda představenstva	doc. Ing. Aleš OLEJNÍČEK, Ph.D.
Člen představenstva	Pavel DUDA

Tabulka č. 4 Přehled členů představenstva družstva

K rozhodování ve věcech převodů členských práv a povinností, podnájmu a dalších operativních záležitostí představenstvo využívalo v souladu s obchodním zákoníkem elektronických způsobů komunikace (e-mail, SMS) a hlasování per-rollam.

Dalším statutárním orgánem družstva je Kontrolní komise družstva, která je tříčlenná. V roce 2024 nedošlo ke změně členů v Kontrolní komisi. Přehled členů kontrolní komise je uvedeno v tabulce č. 5.

Funkce	Jméno a příjmení
Předseda kontrolní komise	David KUSALA
Člen kontrolní komise	Petr KULÍŠEK
Člen kontrolní komise	Ladislav HEJDUŠEK

Tabulka č. 5 Přehled členů kontrolní komise družstva

Družstvo k datu 31. 12. 2024 mělo tři zaměstnance, kterými jsou všichni tři členové představenstva.

4 ČLENSKÁ ZÁKLADNA

V průběhu roku 2024 nedošlo k početním změnám v členské základně družstva. Členská základna družstva má celkem **175 členů a společných členů**, přičemž společnými členy jsou jen ti manželé, kteří se po dobu manželství stali společnými vlastníky členského podílu v družstvu, nebo o společné vlastnictví družstevního podílu požádali.

V roce 2024 se uskutečnily celkem 7 převodů členských práv a povinností. Celkový přehled provedených převodů je uveden v tabulce č. 6.

Strany převodu členských práv a povinností (Převodce / Nabyvatel)	Číslo bytu	Datum schválení Radou
Převod členského podílu ve VBD – Martin SNÍDAL/Martin DOLEŽEL	D 17	24. 4. 2024
Převod členského podílu ve VBD – Pavel a Františka KROMBHOLZOVÍ/Kateřina ŠEBELOVÁ	C 17	24. 4. 2024
Převod členského podílu ve VBD (dědictvím) – Jarmila REŽNÁ	C 26	19. 6. 2024
Převod členského podílu ve VBD (dědictvím) – Jaromír LUKÁŠEK/Bc. Aleš SIGMUND	F 8	10. 7. 2024
Převod členského podílu ve VBD – Mgr. Ivana Moravcová/Ondřej MELUZÍN	D 3	31. 7. 2024
Převod členského podílu ve VBD – Zdeňka LIČKOVÁ/Petr ZEMÁNEK	D 14	30. 10. 2024
Převod členského podílu ve VBD (jiný způsob) – Jiří KOTYZA	A 13	30. 10. 2024

Tabulka č. 6 Přehled převodů v roce 2024

V roce 2024 představenstvo obdrželo celkem 24 žádostí o povolení podnájmu družstevního bytu třetí osobě. Z těchto 24 žádostí bylo 13 žádostí o povolení prodloužení podnájmu. Všechny 24 žádostí bylo představenstvem schváleno a dále postoupeno k odsouhlasení Radě města Vyškova. Všechny žádosti, které byly

představenstvem a Radou města Vyškov schváleny, byly povoleny s platností na jeden rok. Přehled povolených podnájmu je uveden v tabulce č. 7.

Strana žádající o povolení podnájmu	Číslo bytu	Datum schválení Radou
Marta OPRCHALOVÁ	E 17	14. 2. 2024
Radek ŠVÉDA (prodloužení)	D 20	14. 2. 2024
Ing. Dita JAKUBÍKOVÁ	D 13	14. 2. 2024
Markéta KOMÁNKOVÁ (prodloužení)	C 9	14. 2. 2024
Hana ZEDNÍKOVÁ	C32	28. 2. 2024
Ing. Bohdana ŠTASTNÁ	F 21	27. 3. 2024
Ing. Jaroslav JAŠEK	E 11	27. 3. 2024
Mgr. Květoslava PLIMLOVÁ, Karel PLIML (prodloužení)	B 17	27. 3. 2024
Lenka MARŠÁLOVÁ	A 18	27. 3. 2024
Blanka JELÍNKOVÁ, Igor JELÍNEK	E 26	24. 4. 2024
Jaroslav a Miroslava DORKOVI	A 3	24. 4. 2024
Terezie RACLAVSKÁ (zastoupená Marií RACLAVSKOU) (prodloužení)	F 15	9. 5. 2024
L'ubomír ZAJAC (prodloužení)	B 13	5. 6. 2024
Ing. Jana ŠIROKÁ (prodloužení)	B 19	5. 6. 2024
Marie HOLUBOVÁ (prodloužení)	F 7	19. 6. 2024
Pavla POSPÍŠILOVÁ, Milan POSPÍŠIL (prodloužení)	C 19	10. 7. 2024
VYŠKOVSKÉ NEMOVITOSTI s.r.o. (prodloužení)	B 21	31. 7. 2024
VYŠKOVSKÉ NEMOVITOSTI s.r.o. (prodloužení)	B 15	31. 7. 2024
Ing. Jiří PROSSER (prodloužení)	E 23	31. 7. 2024
Pavel a Kristýna MĚRÍNŠTÍ	D 10	18. 9. 2024
Blanka BÍLKOVÁ	B 12	18. 9. 2024
Ing. Petr KOZÁK (prodloužení)	E 7	18. 9. 2024
Danuše POLÁKOVÁ (prodloužení)	F 11	18. 9. 2024
Bc. Aleš SIGMUND	F 8	30. 10. 2024

Tabulka č. 7 Přehled podaných žádostí o povolení podnájmu v roce 2024