



Výtisk jediný!

Počet stran: 10

Počet příloh: 3/9

VÝROČNÍ ZPRÁVA VYŠKOVSKÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA ZA ROK 2025

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
2026

ÚVOD

Výroční zpráva Vyškovského bytového družstva (dále jen družstvo) seznamuje s účetní závěrkou družstva za rok 2025 k datu 31. 12. 2025, s hospodařením družstva v roce 2025 a s organizačním uspořádáním družstva v roce 2025.

Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 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 2025, 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. 2025
- Příloha č. 2 Výsledovka k 31. 12. 2025
- Příloha č. 3 Rozvaha k 31. 12. 2025

1 VÝSLEDEK ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Ve své účetní závěrce družstvo k 31.12.2025 vykázalo závazky ve výši 2.172.589,17 Kč (jedná se o nezaplacené dodavatelské faktury ve lhůtě splatnosti, nevyúčtované zálohy na služby spojené s užíváním bytů za rok 2025, závazky z podílu na nájemném (51 %) vůči Městu Vyškov a další) a pohledávky ve výši 143.385,00 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 **9.984,20 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 -2.808.372,77 Kč a hospodářským výsledkem běžného roku po zdanění ve výši 9.984,20 Kč

Účetní zůstatek fondu oprav a mimořádných investic k 31.12.2025 je ve výši 15 977 435,66 Kč.

K 31.12. 2025 je celková výše vlastního jmění družstva 91.732.440,66 Kč.

K 31.12.2025 činí účetní zůstatková hodnota hmotného majetku družstva 94.530.829,23 Kč.

Návrh na převod zisku za rok 2025

Zisk ve výši **9.984,20 Kč** za účetní období roku 2025 bude převeden do dalšího účetního období.

2 HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA V ROCE 2025

K 31. 12. 2025 družstvo hospodařilo se všemi vybranými prostředky z nájemného a záloh za služby spojené s užíváním bytů a zároveň se i 100% podílem podílů na celkové správě a údržbě bytového fondu družstva.

Celkové příjmy z nájemného za rok 2025 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 2025 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. 2025 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 2025 dosáhly celkové výše **694.667,43 Kč**, které byly rozděleny v poměru 51% na podíl města Vyškov a 49% na podíl družstva (viz tabulka č. 2).

Náklady na běžnou údržbu bytových domů čerpané z dlouhodobé zálohy (fondu oprav) za rok 2025 dosáhly celkové výše **1.441.753,00 Kč**. Součástí byly investice do výměny vstupních dveří u tří bytových domů na ulici A. B. Svojsíka v úhrnné výši **231.656,00 Kč**. Zásadní investicí byla komplexní výměna všech měřičů spotřeby studené a teplé vody a tepla s dálkovým odečtem včetně zavedení systému centrální správy a dohledu spotřeby v jednotlivých bytech v měsíčních intervalech. Zavedení centrální správy a dohledu bylo zavedeno v souladu s novelou Vyhlášky č. 269/2015 Sb., která upravuje rozsah a způsob poskytování informací o spotřebě tepla a teplé vody, a dále novela v § 8a Zákona č. 67/2013 Sb. (zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty). Z uvedených novel vyplývá zákonná povinnost, poskytovat měsíční přehledy od 1. ledna 2024 pro všechny domy, kde jsou nainstalována měřidla spotřeby tepla nebo indikátory na radiátorech (ITN) s dálkovým odečtem.

Souhrnný přehled čerpání z fondu oprav je uveden v tabulce č. 3.

V roce 2025 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 kotelen, 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		
511001	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 1	60 907,89
511002	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 3	85 314,70
511003	Běžná údržba domu - A.B.Svojsíka 5	35 921,91
511004	Běžná údržba domu - Hybešova 109	103 273,63
511005	Běžná údržba domu - Hybešova 110	81 314,10
511006	Běžná údržba domu - Hybešova 111	119 717,07
511007	Běžná údržba domu - Hybešova 113	74 396,89
511008	Běžná údržba domu - Hybešova 115	67 820,58
511009	Běžná údržba domu - Hybešova 117	66 000,66
511100	Kotelny - údržba a opravy	224 854,99
518010	Správa nemovitostí	408 532,30
518030	Telefon	7 730,09
518050	Vedení účetnictví	59 364,37
518100	Vlastní správní činnost	8 301,00
518101	T-Mobile - kotelny Hybešova	3 771,36
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	134 681,00
548002	Pojištění odpovědnosti zaměstnavatele	400,00
591	Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	59 640,00
Celkem		1 824 754,54

V ý n o s y		
602	Nájemné	643 136,76
602001	Povolení k podnájmu	7 000,00
602002	Převod družstevního podílu	6 000,00
602100	Zúčtování nákladů na kotelny	224 854,99
602300	Zúčtování 51% nákladů - Město Vyškov	682 345,59
648	Mimořádné provozní výnosy	0,45
662006	Úroky-2202608734/2010	271 400,95
Celkem		1 834 738,74

Z i s k / z t r á t a	9 984,20
------------------------------	-----------------

Tabulka č. 1 Přehled hospodaření družstva za rok 2025

Dům	Náklady 100% [Kč]	Podíl Města Vyškov na nákladech (51%) [Kč]	Zůstatek nákladů ve VBD (49%) [Kč]
A. B. Svojsíka 725/1	60 907,89	31 063,02	29 844,87
A. B. Svojsíka 726/3	85 314,70	43 510,50	41 804,20
A. B. Svojsíka 727/5	35 921,91	18 320,17	17 601,74
Hybešova 759/109	103 273,63	52 669,55	50 604,08
Hybešova 758/110	81 314,10	41 470,19	39 843,91
Hybešova 760/111	119 717,07	61 055,71	58 661,36
Hybešova 761/113	74 396,89	37 942,41	36 454,48
Hybešova 762/115	67 820,58	34 588,50	33 232,08
Hybešova 763/117	66 000,66	33 660,34	32 340,32
Celkem	694 667,43	354 280,39	340 387,04

Tabulka č. 2 Náklady na běžnou údržbu

Dům	Náklady celkem [Kč]
A.B.Svojsíka 725/1	132 661,67
A.B.Svojsíka 726/3	132 661,67
A.B.Svojsíka 727/5	132 661,67
Hybešova 759/109	171 319,87
Hybešova 758/110	203 855,87
Hybešova 760/111	177 143,87
Hybešova 761/113	151 831,87
Hybešova 762/115	175 912,27
Hybešova 763/117	163 704,27
Celkem	1 441 753,00

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

3 ORGANIZAČNÍ USPOŘÁDÁNÍ DRUŽSTVA

Chod družstva řídilo v roce 2025 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, podnájmů 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 2025 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. 2025 mělo tři zaměstnance, kterými jsou všichni tři členové představenstva.

4 ČLENSKÁ ZÁKLADNA

V průběhu roku 2025 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 2025 se uskutečnily celkem 4 převody 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 (dědictvím) – Roman HUBÁČEK	B24	3.9.2025
Převod členského podílu ve VBD – Jana SCHWEIDLEROVÁ/Ing. Eva VOZDECKÁ, Ing. Luboš VOZDECKÝ	E9	17.9.2025
Převod členského podílu ve VBD – Mgr. Jitka SOCHOROVÁ/Mgr. Lenka OBOŘILOVÁ, Ing. Mgr. Tomáš ZIPFEL, Ph.D.	C10	17.9.2025
Převod členského podílu ve VBD – Eva ŠOPKOVÁ/Martina DOBEŠOVÁ, Petr DOBEŠ	A3	5.11.2025

Tabulka č. 6 Přehled převodů v roce 2025

V roce 2025 představenstvo obdrželo celkem 22 žádostí o povolení podnájmu družstevního bytu třetí osobě. Všechny 22 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
David BALÁK	C31	15.1.2025
Silvie MAZÁNKOVÁ	D4	15.1.2025

Strana žádající o povolení podnájmu	Číslo bytu	Datum schválení Radou
Ivana RAČANSKÁ	A1	19.2.2025
Milana DOMASOVÁ	A25	19.2.2025
Marta OPRCHALOVÁ	E17	5.3.2025
Bc. Radek HRAZDÍRA Mgr. Iva HRAZDÍROVÁ	E27	2.4.2025
Hana ZEDNÍKOVÁ	C32	2.4.2025
Marie RACLAVSKÁ	F15	11.6.2025
Jaroslav DORKO Miroslava DORKOVÁ	A3	11.6.2025
Ivana RAČANSKÁ	A1	11.6.2025
Ing. Jiří MEDEK	C33	25.6.2025
Ing. Jana ŠIROKÁ	B19	25.6.2025
Mgr. Květoslava PLIMLOVÁ Karel PLIML	B17	16.7.2025
Lenka MARŠALOVÁ	A18	16.7.2025
L'ubomír ZAJAC	B13	16.7.2025
Ing. Jiří PROSSER	E23	3.9.2025
Vyškovské nemovitosti s.r.o.	B15	17.9.2025
Vyškovské nemovitosti s.r.o.	B21	17.9.2025
Marie HOLUBOVÁ	F7	5.11.2025
Blanka BÍLKOVÁ	B12	5.11.2025
Lenka MARŠALOVÁ	A18	5.11.2025
Mgr. Lenka OBOŘILOVÁ Ing. Mgr. Tomáš ZIPFEL, Ph.D.	C10	19.11.2025

Tabulka č. 7 Přehled podaných žádostí o povolení podnájmu v roce 2025