



Rozvoj
stavební bytové družstvo
U Cukrovaru 1282/9, Kateřinky, 747 05 Opava

zapsané dne 16. 10. 1963 u OR KS v Ostravě, oddíl Dr XXII, vložka 148

IČ 00053104

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2025

Projednáno a schváleno představenstvem družstva dne 6. 5. 2026

Radovan Peterka
předseda družstva

Obchodní firma: **Rozvoj, stavební bytové družstvo**

Sídlo: **U Cukrovaru 1282/9, Kateřinky, 747 05 Opava**

Právní forma: **družstvo**

IČ: **00053104**

DIČ: **CZ00053104**

Zápis do obchodního rejstříku: **Krajský soud v Ostravě,
oddíl Dr XXII, vložka 148**

OBSAH Výroční zprávy	strana
1. Základní charakteristika družstva a jeho činnost	3
2. Vývoj činnosti družstva v roce 2025	3 – 5
3. Řádná účetní závěrka a stav hospodářského vývoje	6
4. Předpokládaný vývoj činnosti družstva	7
5. Činnosti v oblasti výzkumu a vývoje	8

PŘÍLOHY Výroční zprávy

- *Příloha tvořící součást účetní závěrky pro družstvo za rok 2025*
- *Zpráva auditora o ověření účetní závěrky za rok 2025*
- *Výkazy - rozvaha*
 - výkaz zisku a ztráty*

1. Základní charakteristika (profil) družstva a jeho činnosti

Rozvoj, stavební bytové družstvo (dále jen „družstvo“) se sídlem U Cukrovaru 1282/9, Kateřinky, 747 05 Opava, je družstvem bytovým.

Nejvyšším orgánem družstva je shromáždění delegátů volené členy a z řad členů družstva.

Statutárním orgánem, jenž řídí činnost družstva a jedná jeho jménem, je představenstvo volené shromážděním delegátů.

Kontrolním orgánem, jenž je oprávněn kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů, je kontrolní komise volená shromážděním delegátů.

Členové představenstva, předseda družstva a 1 místopředseda představenstva družstva a členové kontrolní komise, předsedkyně a 1 místopředseda kontrolní komise zapsáni do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě se vznikem členství v orgánu družstva (funkce) od 14. června 2021 na dobu 5 let.

Hlavním předmětem činnosti družstva je v souladu se stanovami družstva zajišťování bytových potřeb svých členů, zejména

- ➔ *správa a provoz bytových a nebytových objektů a plnění spojených s jejich užíváním,*
- ➔ *údržba, opravy a modernizace bytových a nebytových objektů,*
- ➔ *výstavba bytů, rodinných domů a nebytových prostorů,*
- ➔ *nájem družstevních bytů, rodinných domů a nebytových prostorů, jejich převádění do vlastnictví členů a uzavírání příslušných smluv.*

Družstvo vykonává i další činnosti na základě příslušných živnostenských oprávnění, zejména

- ➔ *provádění staveb, jejich změn a odstraňování,*
- ➔ *vodoinstalatérství, topenářství,*
- ➔ *montáž, opravy, revize a zkoušky plynových zařízení, elektrických zařízení a zdvihacích zařízení,*
- ➔ *činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,*
- ➔ *výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci,*
- ➔ *výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,*
 - *zprostředkování obchodu a služeb,*
 - *nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,*
 - *velkoobchod a maloobchod,*
 - *poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků,*
 - *služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské činnosti.*

2. Vývoj činnosti družstva v roce 2025

Členská základna družstva dle majetkové účasti členů v družstvu

	k 31.12.2023	k 31.12.2024	k 31.12.2025
počet členů celkem	4 120	3 884	3 711
<i>z toho: nebydlící - DČV nebydlícího člena</i>	<i>401</i>	<i>399</i>	<i>399</i>
<i>bydlící - pořizovací DČV</i>	<i>1 631</i>	<i>1 445</i>	<i>1 324</i>
<i>vlastníci - zákl. členský vklad</i>	<i>1 881</i>	<i>1 807</i>	<i>1 739</i>
<i>nebydlící - zákl. členský vklad</i>	<i>207</i>	<i>233</i>	<i>249</i>

Odpovídá evidenci vedené v Seznamu členů družstva (založené v sídle družstva).
Družstvo zabezpečilo jednání členských schůzí samospráv bydlících na bytových domech z družstevní bytové výstavby družstva (září – listopad 2025).

Nejvyšší orgán družstva – shromáždění delegátů svolalo v souladu s čl. 67 odst. 5 a 10 stanov družstva představenstvo k jednání:

☛ dne 17. června 2025, které schválilo zejména:

- ⇒ Řádnou účetní závěrku, Výroční zprávu za rok 2024 a rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2024
- ⇒ Změnu Stanov družstva
- ⇒ Koncepte rozvoje družstva v roce 2025
- ⇒ Návrh na rozdělení hospodářského výsledku (zisk) družstva za rok 2024 ve výši 2 084 592,21 Kč dle čl. 13 Zásad hospodaření, tvorby a použití fondů družstva
- ⇒ Převod prostředků Zajišťovacího fondu družstva do Nedělitelného fondu družstva
- ⇒ Stanovení správních příspěvků na činnost družstva
- ⇒ Stanovení výše odměn členům představenstva a kontrolní komise za rok 2024

Proti usnesením shromáždění delegátů nebyly z řad členů družstva podány námitky dle § 702 zákona o obchodních korporacích a čl. 71 stanov družstva.

Představenstvo družstva v souladu s plánem práce uskutečnilo 11 řádných jednání a 3 mimořádné jednání.

Kontrolní komise družstva uskutečnila 10 řádných jednání, 1 mimořádné jednání a provedla dle plánu 6 kontrolních akcí k činnosti a hospodaření družstva. Kontrolní komise neuplatnila postup dle čl. 79 odst. 3 a 6 stanov družstva.

Podle základních oblastí předmětu činnosti družstvo

- ➔ zajišťovalo správu, provoz, plnění (služby) spojené s jejich užíváním a vedení účetnictví pro 167 bytových objektů (domů) a nebytových objektů ve vlastnictví nebo správě družstva v obcích Opava, Hlučín, Vítkov, Háj ve Slezsku, Otice,

Chuchelná a Hrabyně okresu Opava s 6 367 byty a ateliéry, 214 garážemi a dalšími byty a nebytovými prostorami:

Rozsah správy bytového fondu

a) ve vlastnictví družstva z DBV

	k 31. 12. 2023	k 31. 12. 2024	k 31. 12. 2025
■ bytových objektů	0	0	0
bytových jednotek	0	0	0

b) ve spoluvlastnictví družstva nebo s výkonem funkce stat. org. PO SVJ družstva z DBV

	k 31. 12. 2023	k 31. 12. 2024	k 31. 12. 2025
■ bytových objektů	134	134	134
bytových jednotek družstva	1 595	1 405	1 276
bytových jednotek jiných vlastníků	4 094	4 267	4 373

výkon funkce statutárního orgánu PO SVJ - předsedy společenství vlastníků k 31. 12. 2025 zajišťován v 128 PO SVJ, z toho 14 PO SVJ bez spoluvlast. podílu (členství)

c) ve správě družstva ve vlastnictví jiných vlastníků

	k 31. 12. 2023	k 31. 12. 2024	k 31. 12. 2025
■ bytových objektů	32	31	31
bytových jednotek	745	721	709

d) ve vlastnictví jiných subjektů s bytovými jednotkami družstva

	k 31. 12. 2023	k 31. 12. 2024	k 31. 12. 2025
■ bytových objektů	1	2	3
bytových jednotek družstva	1	6	9

- ➔ provedlo vlastními středisky servisní činnosti, údržbu, opravy, modernizace a rekonstrukce bytových a nebytových objektů ve správě družstva v celkovém finančním objemu cca 14 987 tis. Kč,
- ➔ převedlo do vlastnictví členů družstva s vkladem do katastru nemovitostí 123 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku – garáž v bytových domech a uzavřelo dalších 89 smluv o převodu bytových jednotek do vlastnictví s vkladem do katastru nemovitostí v roce 2026;
- ➔ neuzavřelo smlouvu o nájmu uvolněného družstevního bytu dle čl. 33 odst. 1 stanov s členy družstva.

3. Řádná účetní závěrka a stav hospodářského vývoje

Družstvo sestavilo řádnou účetní závěrku k 31. 12. 2025, kterou tvoří

- ROZVAHA
- VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
- PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

které jsou součástí výroční zprávy.

Místo uložení výroční zprávy: v sídle družstva

v tis. Kč

Osoby s více než 20 % podílu na ZJ (+ výše vkladu v %):	0
Pohledávky nad 180 dnů po lhůtě splatnosti	55
Závazky 180 dnů po lhůtě splatnosti	0
DHM (úč. zůst. hodn.) zatížený zástavním právem nebo věcnými břemeny	72 871

Družstvo není povinno sestavovat konsolidovanou účetní závěrku ve smyslu zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, když jeho majetková účast v jiné podnikající účetní jednotce není nejméně 20 % a nevykonává v ní podstatný vliv a není řídící nebo ovládající osobou.

Družstvo v souladu se zák. o účetnictví provedlo řádně a v předepsaném rozsahu inventarizaci majetku a závazků za rok 2025.

Účetní závěrka byla ověřena auditorskou společností V4 Audit s. r. o., Ostrava, IČ 48390861, auditorské oprávnění č. 064.

Družstvo, jako plátce daně z přidané hodnoty, s platností od 1. 1. 2001 neuplatňuje nárok na odpočet daně z přijatých zdanitelných plnění (mimo střediska vlastních kotelen).

S platností od 1. 7. 2001 družstvo uplatňuje osvobození od daně u pronájmu nebytových prostorů.

Družstvo, mimo středisek domovního hospodářství, vytvořilo hospodářský výsledek před zdaněním (zisk) ve výši 7 046 tis. Kč, který byl ovlivněn proúčtováním odloženého daňového závazku ve výši 58 tis. Kč. Hospodářský výsledek po zdanění za účetní období v roce 2025 činí 5 479 tis. Kč.

Uvedeného výsledku bylo dosaženo při realizaci celkových výnosů včetně vnitropodnikových ve výši 126 219 tis. Kč, při vynaložených celkových nákladech včetně vnitropodnikových nákladů v hodnotě 120 740 tis. Kč.

Vlastní kapitál družstva za období od 31. 12. 2024 do 31. 12. 2025 zaznamenal snížení o 28 618 tis. Kč.

V průběhu roku 2025 bylo družstvo vždy v dostatečné platební schopnosti.

Závazky vůči státu (daně, poplatky, odvody zdravotního a sociálního pojištění apod.), bankovnímu sektoru, zaměstnancům a dodavatelům, plnilo v termínech splatnosti.

Závazky vůči nájemcům a vlastníkům bytů (garáží), vyplývající z vyúčtování plnění (služeb) spojených s užíváním za rok 2024, plnilo v termínech stanovených právními předpisy, stanovami a ostatními vnitrodružstevními předpisy a smlouvami o správě v bytových domech ve společenství vlastníků bez právní subjektivity v průběhu celého roku 2024 (platby přes účty družstva).

Hospodářský vývoj družstva lze souhrnně charakterizovat jako dlouhodobě stabilní a ekonomicky soběstačný.

4. Předpokládaný vývoj činnosti družstva

Pozornost družstva v roce 2026 a dalších letech bude zaměřena na:

- ➡ optimalizaci potřeby a zajištění rozvoje lidských zdrojů k zabezpečení všech činností nezbytně spojených se správou domů a bytů (NP) v dalším období,
- ➡ realizaci požadovaných opatření v oblasti energetické hospodárnosti budov, odstraňování rizik a modernizaci výtahových zařízení a elektrických, elektronických a plynových soustav v bytových domech,
- ➡ dostatečnost tvorby a použití prostředků na provoz, opravy a investice spravovaného domovního majetku s využitím programů podpor bydlení a bankovních úvěrů,
- ➡ zabezpečení vyváženosti nákladů a výnosů družstva a využívání vytvořené tvorby zisku pro přiděl do zajišťovacích fondů k realizaci energetických úsporných opatření, rozvoji využití obnovitelných zdrojů a elektromobility a zavádění chytré digitalizace a komunikace správy domů a bytů v oblasti hospodaření družstva, mimo domovní hospodářství,
- ➡ organizační zabezpečení vzniku nových společenství vlastníků jednotek domů z DBV dle zákona č. 311/2013 Sb., v platném znění,
- ➡ zahájení realizace výstavby nových družstevních bytů v obci M. Hoštice a dokončení přestavby bytového domu s 6 byty do nájmu v Opavě, Sv. Trojici 3 ve vlastnictví družstva s využitím programů podpor bydlení a bankovních úvěrů.

Vlastní kapitál družstva v roce 2026 by se měl zejména snížit o hodnotu jednotek (bytů a garáží) a podílu pozemků převedených do vlastnictví členů družstva – předpoklad cca 89 jednotek.

5. Činnosti v oblasti výzkumu a vývoje

Družstvo v roce 2025 neuskutečnilo žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Radovan Peterka
předseda družstva

Sestaveno dne: 24. 4. 2026