



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 2024

Projednáno a schváleno představenstvem družstva dne 15. 5. 2025

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 2024	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 2024*
- *Zpráva auditora o ověření účetní závěrky za rok 2024*
- *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

- ➔ *realitní činnost, správa a údržba nemovitostí,*
- ➔ *provádění staveb, jejich změn a odstraňování,*
- ➔ *vodoinstalatérství, topenářství,*
- ➔ *montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení,*
- ➔ *montáž, opravy, revize a zkoušky zdvihacích zařízení,*
- ➔ *činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,*
- ➔ *poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků.*

2. Vývoj činnosti družstva v roce 2024

Členská základna družstva dle majetkové účasti členů v družstvu

	k 31.12.2022	k 31.12.2023	k 31.12.2024
počet členů celkem	4 322	4 120	3 884
<i>z toho: nebydlící - DČV nebydlícího člena</i>	<i>407</i>	<i>401</i>	<i>399</i>
<i>bydlící - pořizovací DČV</i>	<i>1 844</i>	<i>1 631</i>	<i>1 445</i>
<i>vlastníci - zákl. členský vklad</i>	<i>1 873</i>	<i>1 881</i>	<i>1 807</i>
<i>nebydlící - zákl. členský vklad</i>	<i>198</i>	<i>207</i>	<i>233</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 2024).

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

☀ dne 18. června 2024, které schválilo zejména:

- ⇒ Řádnou účetní závěrku, Výroční zprávu za rok 2023 a rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2023
- ⇒ Koncepci rozvoje družstva v roce 2024
- ⇒ Návrh na rozdělení hospodářského výsledku (zisk) družstva za rok 2023 ve výši 3 052 214,22 Kč dle čl. 13 Zásad hospodaření, tvorby a použití fondů družstva
- ⇒ Návrh na přiděl nerozděleného zisku minulých let do nedělitelného fondu družstva ve výši 5 193 380,35 Kč dle čl. 13 Zásad hospodaření, tvorby a použití fondů družstva
- ⇒ Změnu Zásad převodů družstevních bytů (NP) do vlastnictví členů družstva
- ⇒ Stanovení výše odměn členům představenstva a kontrolní komise za rok 2023

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 4 mimořádné jednání.

Kontrolní komise družstva uskutečnila 10 řádných jednání, 1 mimořádné jednání a provedla dle plánu 8 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 6 399 byty a ateliéry, 222 garážemi a dalšími byty a nebytovými prostory:

Rozsah správy bytového fondu

a) ve vlastnictví družstva z DBV

	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2023	k 31. 12. 2024
■ 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. 2022	k 31. 12. 2023	k 31. 12. 2024
■ bytových objektů	136	134	134
bytových jednotek družstva	1 813	1 595	1 590
bytových jednotek jiných vlastníků	3 914	4 094	4 082

výkon funkce statutárního orgánu PO SVJ - předsedy společenství vlastníků k 31. 12. 2023
zajišťován v 125 PO SVJ, z toho 10 PO SVJ bez spoluvlast. podílu (členství)

c) ve správě družstva ve vlastnictví jiných vlastníků

	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2023	k 31. 12. 2024
■ bytových objektů	30	32	31
bytových jednotek	676	745	721

d) ve vlastnictví jiných subjektů s bytovými jednotkami družstva

	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2023	k 31. 12. 2024
■ bytových objektů	1	1	2
bytových jednotek družstva	1	1	6

→ provedlo, popř. zajistilo servisní činnosti, údržbu, opravy, modernizace a rekonstrukce bytových a nebytových objektů ve vlastnictví a spoluvlastnictví družstva v celkovém finančním objemu cca 73 026 tis. Kč,
z toho:

↳ vlastními středisky	ve výši	10 057 tis. Kč
↳ dodavatelsky	ve výši	62 969 tis. Kč

→ převedlo do vlastnictví členů družstva s vkladem do katastru nemovitostí 185 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku – garáž v bytových domech a uzavřelo dalších 124 smluv o převodu bytových jednotek a 1 smlouvu o převodu nebytových jednotek – garáží do vlastnictví s vkladem do katastru nemovitostí v roce 2025;

→ 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. 2024, 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	42
Závazky 180 dnů po lhůtě splatnosti	0
DHM (úč. zůst. hodn.) zatížený zástavním právem nebo věcnými břemeny	107 616

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 řídicí nebo ovládající osobou.

Družstvo v souladu se zák. o účetnictví provedlo řádně a v předepsaném rozsahu inventarizaci majetku a závazků za rok 2024.

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 2 854 tis. Kč, který byl ovlivněn proúčtováním odloženého daňového závazku ve výši 145 tis. Kč. Hospodářský výsledek po zdanění za účetní období v roce 2024 činí 2 085 tis. Kč.

Uvedeného výsledku bylo dosaženo při realizaci celkových výnosů včetně vnitropodnikových ve výši 146 731 tis. Kč, při vynaložených celkových nákladech včetně vnitropodnikových nákladů v hodnotě 144 646 tis. Kč.

Vlastní kapitál družstva za období od 31. 12. 2023 do 31. 12. 2024 zaznamenal snížení o 44 009 tis. Kč.

V průběhu roku 2024 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 2023, 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 2023 (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 2025 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,
- ➡ realizace výstavby nových družstevních bytů v obci M. Hoštice a bytů do nájmu v Opavě, Sv. Trojici 3 přestavbou bytového domu ve vlastnictví družstva s využitím programů podpor bydlení a bankovních úvěrů.

Vlastní kapitál družstva v roce 2025 by se měl zejména snížit o hodnotu jednotek (bytů a garáží) a podílu pozemků převedených do vlastnictví členů družstva – předpoklad cca 99 jednotek.

5. Činnosti v oblasti výzkumu a vývoje

Družstvo v roce 2024 neuskutečnilo žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Radovan Peterka
předseda družstva

Sestaveno dne: 15. 4. 2025