



Bytové družstvo Rozkvět, Hřbitovní 1001/22, 741 01 Nový Jičín
IČ: 14614863, DIČ: CZ14614863

BD ROZKVĚT

11-05-2025

č.j. 100/2505/208.1

POZVÁNKA

na 44. shromáždění delegátů Bytového družstva Rozkvět

se sídlem Nový Jičín, Hřbitovní 1001/22, PSČ 741 01, IČ: 146 14 863, které je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle DrXX, vložce 26,
**které se uskuteční dne 29. května 2025 v 16:00 hod. v salonku baru Medúza na adrese
Dvořákova 1763/33, 74101 Nový Jičín**

Program:

- 1) Zahájení
- 2) Volba orgánů shromáždění delegátů
 - a. volba mandátové komise
 - b. volba návrhové komise
 - c. volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
- 3) Zpráva mandátové komise
- 4) Změna stanov a podřízení se zákonu č. 90/2012 Sb., jako celku

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů rozhoduje, že družstvo Bytové družstvo Rozkvět se změnou obsahu svých stanov podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) jako celku. Shromáždění delegátů zároveň rozhoduje o změně obsahu stanov tak, že stanovy v celém rozsahu mění, zveřejněním zápisu o podřízení se zákonu o obchodních korporacích v obchodním rejstříku nabývají účinnosti stanovy v tomto znění(návrh znění stanov tvoří přílohu této pozvánky a stanovy budou obsaženy v notářském zápisu)

- 5) Návrh změny Jednacího a hlasovacího řádu – organizační směrnice č. 3/2025
- 6) Zpráva o činnosti Bytového družstva Rozkvět
- 7) Zpráva o činnosti kontrolní komise
- 8) Zpráva o hospodaření roku 2024 a schválení hospodaření roku 2024
- 9) Návrh změny Organizačního řádu – organizační směrnice č. 1/2025
- 10) Schválení smlouvy o výkonu funkce členů představenstva a kontrolní komise
- 11) Návrh změny čl. VIII. Mzdového předpisu - organizační směrnice č. 4/2025 a schválení výše odměny předsedy představenstva
- 12) Návrh změny Směrnice úhrad – organizační směrnice č. 5/2025
- 13) Návrh a schválení rozpočtu 2025
- 14) Diskuze
- 15) Závěr

V souladu s ust. § 689 zákona o obchodních korporacích se lze se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů seznámit v sídle družstva.

Zasedání shromáždění delegátů bude přítomná notářka Mgr. Svatava Trčková, se sídlem Nový Jičín, Štefánikova 2086/12, PSČ 741 01, tel. číslo 602 948 238, 556 730 460, která osvědčí obsah rozhodnutí shromáždění delegátů v části týkající se změny obsahu stanov. Pokud chcete při zasedání

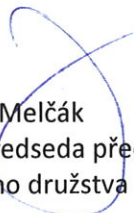
shromáždění delegátů navrhnout přijetí usnesení o změně obsahu stanov odlišného od návrhu uvedeného v příloze pozvánce, předložte přesné znění navrženého usnesení v písemné podobě předsedovi představenstva družstva, tak aby mohl být tento Váš návrh ve smyslu ust. § 80c zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád) předložen notářce nejpozději do 5 pracovních dnů přede dnem zasedání shromáždění delegátů.

V Novém Jičíně dne 11.5.2025



Lukáš Valocký
předseda představenstva
Bytového družstva Rozkvět

BYTOVÉ DRUŽSTVO ROZKVĚT
Hřbitovní 1001/22
741 01 Nový Jičín
IČ: 14614863
Tel. 552 308 030
e-mail: rozkvet@mybox.cz



Ing. Jiří Melčák
místopředseda představenstva
Bytového družstva Rozkvět

Přílohy:

- Návrh úplného znění stanov Bytového družstva Rozkvět
- Návrh úplného znění Jednacího a hlasovacího řádu – organizační směrnice č. 3/2025
- Zpráva o činnosti Bytového družstva Rozkvět
- Zpráva o činnosti kontrolní komise Bytového družstva Rozkvět
- Účetní závěrka roku 2024 Bytového družstva Rozkvět
- Smlouvy o výkonu funkce členů představenstva a kontrolní komise
- Návrh změny čl. VIII Mzdového předpisu - organizační směrnice č. 4/2025 Bytového družstva Rozkvět
- Návrh úplného znění Organizačního řádu č. 1/2025 a Směrnice úhrad č. 5/2025 Bytového družstva Rozkvět
- Návrh rozpočtu pro rok 2025 Bytového družstva Rozkvět

Odůvodnění změny stanov:

Z důvodu trvalého poklesu počtu členů družstva a postupného převodu většiny bytových jednotek do vlastnictví členů je nezbytné přistoupit ke změně stanov, která zruší systém shromáždění delegátů a nahradí jej konáním členské schůze. Tento krok reflektuje skutečný rozsah členské základny a přispívá k efektivnějšímu a pružnějšímu rozhodování. Navržené znění stanov je stručnější a přehlednější, s důrazem na aktuální potřeby družstva i jeho členů. Součástí návrhu je také snaha o zvýšení transparentnosti, zjednodušení vnitřních procesů a zkvalitnění informování členů, kteří se díky tomu budou moci lépe zapojit do správy a rozhodování o společných záležitostech.

Poznámka k organizačním směrnicím:

Na základě usnesení představenstva č. 02/04/25 bylo rozhodnuto o zavedení nového systému označování organizačních směrnic Bytového družstva Rozkvět. Nově budou směrnice označovány dle formátu: [číslo směrnice] / [rok schválení nebo poslední změny]. Výše uvedené směrnice jsou označeny v souladu s tímto systémem a nahrazují veškeré předchozí verze daných směrnic.

Prezenční listina 44. zasedání shromáždění delegátů Bytového družstva Rozkvět se sídlem Hřbitovní 1001/22, 741 01 Nový Jičín, IČ: 14614863
zapsaného v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle Dr.XX, vložce 26, konaného dne 29. května 2025

Lokalita	Delegáti	Jméno	Podpis
10	Na Vyhlídce 515-516-517	Josef Žitník	
27	Máchova 35	Petr Polách	
28	Máchova 57-59-61	Roman Kelar	
35	Bezručova 24	Ing. Pavel Čagánek	
36	Bezručova 26-28	Zuzana Žitníková	
37	Bezručova 30-32-34	Ing. Jan Rupčík	
Volební obvod č. 7		Pavel Pekar	
Volební obvod č. 8		Marcela Soviarová	

Představenstvo BDR

	předseda	Lukáš Valocký	
	místopředseda	Ing. Jiří Melčák	
	člen	Ivan Fabík	

Kontrolní komise BDR

	předsedkyně	Ing. Markéta Vavříková	
	člen	Lenka Kužílková	
	člen	Ivana Gajdová	

Zaměstnanci BDR

	účetní	Lada Pilařová	
	daňový specialista	Ing. Lucie Matějíková	

Hosté

		Vanda Krupková	



SMĚRNICE č. 3/2025

JEDNACÍ A HLASOVACÍ ŘÁD BYTOVÉHO DRUŽSTVA ROZKVĚT

Úvodní ustanovení

Článek 1

Jednací a hlasovací řád je vydáván s cílem upřesnit a ujednotit výklad Stanov Bytového družstva Rozkvět při jeho schůzích, především při prezenci, průběhu jednání a projednávání stanovených bodů programu členské schůze samosprávy nebo členské schůze družstva.

Členská schůze samosprávy

Prezence na členské schůzi samosprávy

Článek 2

1. Člen samosprávy nebo jeho zástupce je povinen se prezentovat před zahájením členské schůze samosprávy a svou přítomnost potvrdit podpisem v prezenční listině. Po zahájení členské schůze samosprávy bude prezenční listina uzavřena.
2. Členové samosprávy, kteří se dostaví k prezenci po uzavření prezenční listiny, budou výslovně uvedeni v zápisu z konání členské schůze samosprávy, včetně uvedení času jejich příchodu. Poté jim bude dána možnost svou přítomnost potvrdit podpisem v prezenční listině. U tohoto podpisu bude uvedena poznámka „p.p.“ – pozdní příchod.
3. Člen samosprávy se může zúčastnit schůze samosprávy osobně nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci. Zástupce, který zastupuje člena samosprávy na základě plné moci, je povinen plnou moc, podepsanou zastoupeným členem samosprávy, odevzdat při prezenci. V tomto případě zástupce stvrdí svou přítomnost na prezenční listině vlastnoručním podpisem a uvedením poznámky „v.z.“ – v zastoupení.
4. Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas.
5. Pokud člen samosprávy nebo jeho zástupce opustí jednání před jeho ukončením, je povinen to oznámit zapisovateli. Schůze samosprávy, bude pokračovat projednáváním dalších bodů programu s tím, že jeho hlasy nebudou do těchto bodů

započteny. Předsedající zkontroluje změnu v počtu přítomných a oznámí to členské schůzi samosprávy.

Jednání členské schůze samosprávy

Článek 3

1. Jednání členské schůze samosprávy řídí svolavatel schůze v souladu s programem, uvedeným na pozvánce, jako předsedající členské schůze samosprávy (dále jen "**předsedající**").
2. Předsedající zahájí jednání a přistoupí k volbě zapisovatele, ověřovatele zápisu.
3. Předsedající oznámí přítomným členům samosprávy, zda je členská schůze samosprávy schopná se usnášet podle stanov družstva, tedy zda jsou přítomni členové samosprávy, kteří mají alespoň 50 % všech hlasů. Nebudou-li splněny podmínky pro usnášeníschopnost schůze samosprávy, může se tato schůze konat dle čl. 83 Stanov Bytového družstva Rozkvět:

Čl. 83 bod 2) stanov družstva – Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných.

4. Každý bod programu se projednává samostatně. Projednání zahrnuje úvodní vystoupení předsedajícího, diskusi a závěrečné hlasování.
5. V rámci diskuse o projednávaném bodu má každý člen samosprávy právo uplatnit svůj názor na projednávaný bod programu. Vzhledem k udržení plynulosti schůze může být doba vystoupení diskutujícího omezena na pět minut s tím, že k danému bodu programu může tentýž člen samosprávy vystoupit maximálně jednou. O odebrání slova rozhoduje předsedající. Právo odebrat diskutujícímu slovo má předsedající i v případě, že se diskutující rámcově nedrží tématu projednávaného bodu.
6. Po ukončení diskuse předsedající přečte znění usnesení a překládá jej členské schůzi samosprávy k hlasování. Předsedající posléze oznámí výsledek hlasování.
7. Po vyčerpání programu jednání ohlásí předsedající konec jednání členské schůze samosprávy.

Uplatňování požadavků a návrhů členů samosprávy

Článek 4

1. Člen samosprávy uplatňuje svá práva, například právo požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se samosprávy, které jsou předmětem jednání schůze samosprávy, a právo uplatňovat návrhy a protinávrhy, výhradně písemně předem, a to doručením předsedajícímu schůze nejpozději před zahájením projednávání příslušného bodu. Písemné podání musí obsahovat:
 - jméno a podpis člena samosprávy,

- označení bodu programu, ke kterému se návrh vztahuje,
- návrh přesného znění usnesení.

Ústní připomínky jsou přípustné pouze ve formě doplňujících nebo upřesňujících dotazů v rámci diskuse k danému bodu programu. Ústní návrhy nebo protinávrhy na změnu usnesení nejsou přípustné.

2. Předsedající posoudí požadavek člena samosprávy uplatněný podle odstavce 1. tohoto článku a v případě oprávněnosti jej zařadí k projednání a to tak, aby byl projednán před hlasováním o usnesení k bodu programu, kterého se požadavek bezprostředně týká. Při hlasování se hlasuje nejprve o protinávru člena samosprávy.
3. Požadavky, na kterých nebude uvedeno jméno, příjmení a podpis člena samosprávy a návrh usnesení k projednávanému bodu, nebude předsedající předkládat k projednání.
4. Neuzná-li předsedající oprávněnost požadavku člena samosprávy podle odstavce 2. tohoto článku, oznámí své rozhodnutí a jeho zdůvodnění v nejbližší vhodné dobu.

Hlasování členské schůze samosprávy

Článek 5

1. Hlasování je na členské schůzi samosprávy veřejné.
2. K hlasování vyzývá přítomné členy samosprávy předsedající po ukončení diskuse k jednotlivým bodům programu.
3. Hlasuje se zvednutím ruky či lístku, na němž je vyznačen počet hlasů, kterými člen samosprávy disponuje.
4. Při hlasování o změně nebo protinávru se vždy hlasuje nejdříve o protinávru či změně.
5. Členská schůze samosprávy rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných členů samosprávy.
6. Předsedající oznámí přijetí či nepřijetí projednávaného usnesení okamžitě po zjištění, jak bylo hlasováno. Poté bude předsedající pokračovat v programu jednání.
7. Celkové výsledky každého z hlasování budou uvedeny do zápisu o hlasování k uvedenému bodu jednání. V zápise se jmenovitě uvedou členové samosprávy, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů samosprávy se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

Zápis z členské schůze samosprávy

Článek 6

Z členské schůze samosprávy se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím, zapisovatelem a ověřovatelem zápisu. Společně s prezenční listinou, včetně plných mocí, které odevzdávají zástupci člena samosprávy, a pozvánkou, se tento zápis odevzdá do kanceláře Bytového družstva Rozkvět k archivaci a je poté k dispozici každému členovi samosprávy, který o něj požádá.

Členská schůze družstva

Prezence na členské schůzi družstva

Článek 7

1. Člen družstva nebo jeho zástupce je povinen se prezentovat před zahájením členské schůze a svou přítomnost potvrdit podpisem v prezenční listině. Po zahájení členské schůze bude prezenční listina uzavřena. Členové, kteří se dostaví k prezenci po uzavření prezenční listiny, budou výslovně uvedeni v zápisu z konání členské schůze, včetně uvedení času jejich příchodu. Poté jim bude dána možnost svou přítomnost potvrdit podpisem v prezenční listině. U tohoto podpisu bude uvedena poznámka „p.p.“ – pozdní příchod.
2. Člen družstva se může účastnit členské schůze osobně nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci. Zástupce je povinen plnou moc, podepsanou zastoupeným členem družstva, odevzdat při prezenci. V tomto případě zástupce stvrdí svou přítomnost na prezenční listině vlastnoručním podpisem a uvedením poznámky „v.z.“ – v zastoupení.
3. Pokud člen družstva nebo jeho zástupce opustí jednání před jeho ukončením, je povinen to oznámit zapisovateli. Členská schůze bude pokračovat projednáváním dalších bodů programu s tím, že jeho hlasy nebudou do těchto bodů započteny. Předseda mandátové komise zkontroluje změnu v počtu přítomných a oznámí ji členské schůzi.

Jednání členské schůze družstva

Článek 8

1. Jednání členské schůze řídí pověřený člen představenstva v souladu s programem uvedeným na pozvánce, jako **předsedající členské schůze** (dále jen „předsedající“).
2. Předsedající zahájí jednání. V této chvíli oznámí všechny žádosti členů družstva nebo kontrolní komise, které byly doručeny představenstvu až po odeslání pozvánky.
3. Poté předsedající pověří zapisovatele a ověřovatele zápisu. Následně nechá členskou schůzi zvolit mandátovou a návrhovou komisi. Mandátová a návrhová komise si ze svého středu zvolí své předsedy. Pokud je mandátová či návrhová komise jednočlenná, tento člen je považován za předsedu dané komise.
4. Mandátová komise ústy svého předsedy oznámí přítomným členům družstva, zda je členská schůze schopná se usnášet podle stanov družstva, tedy zda je přítomno více než 50 % všech členů družstva. Nebudou-li splněny podmínky pro usnášeníschopnost, svolá svolavatel bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem a samostatnou pozvánkou. O dalším postupu rozhodují stanovy družstva.
5. Každý bod programu se projednává samostatně. Projednání zahrnuje úvodní vystoupení předsedajícího, diskusi a závěrečné hlasování.
6. V rámci diskuse o projednávaném bodu má každý člen družstva právo uplatnit svůj názor. Vzhledem k zajištění plynulosti jednání může být doba diskusního vystoupení omezena na pět minut s tím, že k danému bodu programu může tentýž člen vystoupit maximálně jednou. O odebrání slova rozhoduje předsedající. Právo odebrat

- diskutujícímu slovo má předsedající i v případě, že se diskutující nedrží tématu projednávaného bodu.
7. Po ukončení diskuse návrhová komise ústy svého předsedy přečte znění usnesení a předkládá jej členské schůzi k hlasování. Mandátová komise dohlíží na průběh hlasování a předsedající poté oznámí výsledek hlasování.
 8. Po vyčerpání programu jednání předsedající oznámí ukončení členské schůze.

Uplatňování požadavků a návrhů členů družstva

Článek 9

1. **Člen družstva** má právo požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se družstva, které jsou předmětem programu členské schůze, a uplatňovat návrhy a protinávrhy.
2. Veškeré návrhy a protinávrhy k projednávaným bodům musí být **předloženy písemně** předsedajícímu členské schůze nejpozději před zahájením projednávání daného bodu programu. Návrh musí obsahovat:
 - jméno a příjmení člena družstva,
 - vlastnoruční podpis,
 - přesné a jednoznačné znění návrhu usnesení.
3. Ústně mohou být během diskuse přednášeny pouze **dovysvětlující nebo doplňující dotazy a poznámky** vztahující se k projednávanému bodu programu. Ústní návrhy na změnu nebo doplnění usnesení nejsou přípustné.
4. Předsedající posoudí, zda písemný návrh splňuje formální a věcnou náležitost. Pokud ano, zařadí jej k projednání tak, aby o něm členská schůze hlasovala ještě před původním návrhem. O protinávru se vždy hlasuje jako o prvním.
5. Pokud předsedající návrh odmítne jako neoprávněný nebo nevěcný, oznámí své rozhodnutí a jeho stručné zdůvodnění členské schůzi, případně jej uvede do zápisu.

Hlasování členské schůze družstva

Článek 10

1. Hlasování na členské schůzi probíhá zásadně **veřejně**, zpravidla zvednutím ruky nebo hlasovacím lístkem, na němž je uvedeno jméno člena a počet hlasů, kterými disponuje.
2. K hlasování vyzývá předsedající po ukončení diskuse k jednotlivým bodům programu. Není-li stanoveno jinak, rozhoduje členská schůze **nadpoloviční většinou přítomných členů**.
3. V případě, že je k projednávanému bodu předložen **protinávrh**, hlasuje se nejprve o něm. Pokud je protinávrh schválen, o původním návrhu se již nehlasuje.
4. **Návrhy a protinávrhy, o nichž se hlasuje, musí být předneseny návrhovou komisí v přesném znění.** Mandátová komise dohlíží na průběh hlasování a předsedající poté oznámí výsledek hlasování.
5. Výsledky každého hlasování se zaznamenávají do zápisu. Zápis obsahuje:

- počet hlasů **pro, proti** a **zdržel se**,
- případně **jmenovitý záznam členů, kteří o to výslovně požádají před hlasováním.**

Pokud členská schůze rozhodne jinak, může být jmenovitý záznam doplněn u všech hlasujících - například při citlivých bodech nebo zvláštním rozhodnutí schůze.

6. V případě, že členská schůze rozhodne o tajném hlasování, stanoví její průběh zvláštní procedura navržená mandátovou komisí a schválená členskou schůzí.

Zápis z členské schůze družstva

Článek 11

1. Z členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - datum a místo konání členské schůze,
 - schválený program schůze,
 - jména předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu,
 - přijatá usnesení a výsledky jednotlivých hlasování.
2. Zápis podepisují předsedající, zapisovatel a ověřovatel zápisu.
3. Přílohami zápisu jsou:
 - prezenční listina,
 - pozvánka na členskou schůzi,
 - písemné návrhy a protinávrhy členů, o nichž se hlasovalo.
4. Zápis je uložen v kanceláři družstva k archivaci a je k dispozici každému členu družstva, který o něj požádá.

Závěrečná ustanovení

Článek 12

Tento jednací řád byl schválen shromážděním delegátů na zasedání shromáždění delegátů dne 29.5.2025 a nabývá platnosti dnem schválení shromážděním delegátů a účinnosti dne 1.1.2026.

V Novém Jičíně dne 9.5.2025

Lukáš Valocký

Předseda představenstva
Bytového družstva Rozkvět

Ing. Jiří Melčák

Místopředseda představenstva
Bytového družstva Rozkvět

Zpráva o činnosti Bytového družstva Rozkvět za období červen 2024 – květen 2025

„Všechno, co jste si mysleli, že víte o Bytovém družstvu Rozkvět, můžete v klidu začít zapomínat.“

Tímto silným, ale zcela oprávněným poselstvím bych rád uvedl ohlédnutí za uplynulým obdobím, které pro naše družstvo neznamenal pouze další rok rutinní správy, ale především zásadní přelom. Lze bez nadsázky říci, že se jednalo o období, které přepsalo dosavadní trajektorii fungování Bytového družstva Rozkvět, a nastavilo kurz směrem k moderní, transparentní a efektivní organizaci, která reflektuje potřeby 21. století.

Z dnešního pohledu je již zcela zjevné, že ukončení spolupráce s paní Vlčkovou bylo mnohem zásadnějším momentem, než se mohlo na první pohled zdát. Otevřelo nám totiž prostor k realizaci kroků, které byly po dlouhá léta jen součástí nekonečného koloběhu zvažování, rozpracovaných námětů a náhodně uspořádaných dokumentů, jejichž osudem bylo spíše zapadnout do šanonu než dojít k naplnění – ve stavu, kdy se místo řízení věcí udržoval systém v chodu jen silou zvyku a bez skutečné vůle něco zásadně změnit. Teprve nyní jsme mohli uvolnit kapacity, soustředit energii a systematicky zahájit změny, na které členové družstva dlouhodobě – často s rostoucí skepsí – čekali.

Během posledních dvanácti měsíců jsme rozběhli prakticky kompletní transformaci vnitřního systému družstva. Zavádíme moderní systém správy nemovitostí WAM, rozšířili jsme služby poskytované pro Společenství vlastníků, zprovoznili vlastní interní elektronickou evidenci dat a zahájili systematické převody bytů do vlastnictví členů družstva – nikoli již externě, ale v rámci interní agendy, což výrazně zjednodušilo i zpřehlednilo celý proces. Dále došlo ke změnám v oblasti zúčtování – nová forma výpočtu vyúčtování zálohových plateb pomohla odstranit opakované nejasnosti minulých let a také příliš nákladné ruční zpracování výpočtů.

Zároveň krok za krokem napravujeme celou řadu pozůstatků z minulých let – od neúplných kontaktů, chybných údajů o bytech a užívatelích až po nepřesnosti v adresách a neaktuálnosti platných smluv. Pokud bychom chod družstva popsali jako tisíce řádků programového kódu, právě teď tyto řádky postupně přepisujeme, opravujeme a zpřesňujeme. Tento proces je rozsáhlý a časově náročný, ale nezbytný – a jsme si vědomi, že nás stále čeká velké množství práce, aby byl systém plně funkční, spolehlivý a připravený na budoucnost.

Vedle oblasti provozní a metodické jsme věnovali významnou pozornost také technologickému zázemí družstva. Proběhla rozsáhlá restrukturalizace IT infrastruktury, která zahrnovala digitalizaci klíčových agend, systematickou indexaci dat, posílení bezpečnosti a celkovou revizi vnitřních procesů. Tyto změny přinesly nejen výrazné zvýšení provozní efektivity, ale současně posílily právní jistotu a transparentnost celé organizace.

V rámci legislativní oblasti jsme aktualizovali stanovy družstva a zároveň zahájili proces jejich harmonizace s ostatními interními pravidly, včetně pravidel pro přidružená SVJ. Jak již bylo řečeno dříve, výhledově připravujeme transformaci na volnotržně fungující subjekt, který si zachová silné prvky družstva, ale zároveň bude využívat nástroje a postupy odpovídající modernímu a efektivnímu správnímu modelu. Prioritou není byrokratická setrvačnost, nýbrž funkčnost, efektivita a rozhodování založené na datech, nikoliv dojmech. V neposlední řadě jsme začali budovat síť prověřených dodavatelů, kteří zajišťují odbornou technickou podporu a správu.

Významným milníkem bylo i rozšíření naší působnosti o dalších pět zákazníků z řad SVJ. Jednání s dalšími subjekty již probíhají, a není náhodou, že se na nás, poprvé za existence družstva, obrací nové domy – jsme vnímáni jako partner, který je nejen stabilní a zkušený, ale nově i pružný a otevřený inovacím. Naše práce začíná být vidět, slyšet a především – začíná dávat smysl i těm, kdo se dosud drželi stranou.

Při zpětném pohledu je až překvapující, že změny, které se za uplynulých 24 let uskutečňovaly spíše nahodile a převážně jen jako nezbytné zásahy k udržení provozu – často bez širší koncepce a dlouhodobé vize –, se nám během posledních dvou let podařilo otevřít jako systematický celek. V řadě oblastí jsme pokročili výrazně vpřed a přibližně 90 % klíčových témat bylo rozpracováno nebo připraveno k realizaci, a to jako součást jednotného transformačního rámce. Práce na jejich skutečném naplnění však teprve začíná, avšak tak výrazný posun není náhodný. Naopak – je výsledkem promyšleného, koordinovaného úsilí v oblasti metodiky, legislativy, ekonomiky i organizační struktury. Zesílili jsme kontrolní i poradní mechanismy, zpřehlednili reporting, posílili interní kompetence. Postupně odstraňujeme dlouhodobě přehlížené problémy a napravujeme chyby minulosti. Ačkoliv se některá přijatá opatření mohou z pohledu části členů jevit jako nadbytečná či neefektivní, dosažené výsledky jednoznačně naznačují, že jejich přínos se již začíná projevovat, případně bude plně zhodnocen v dohledné budoucnosti.

Finančně jsme stabilní. I přes nemalé investice do systémových změn jsme dokázali udržet výnosy nad úroveň nákladů. Úspor jsme dosáhli také ve mzdových nákladech, a přesto jsme zvýšili produktivitu i celkovou efektivitu jednotlivých činností. Takový výsledek není samozřejmý a svědčí o dobrém nastavení nového systému řízení.

Jistě, ne vše probíhalo bez potíží. Tak rozsáhlá změna s sebou nutně přináší určité komplikace – ať už v podobě drobných nedorozumění, zpoždění v implementaci nebo občasného kroku stranou. Složitě bylo i vyvažování mezi reálnými možnostmi a někdy až příliš vysokými očekáváními některých členů, která nejsou vždy v souladu s aktuálním stavem systému či našimi kapacitami. Důležité ale je, že se z těchto situací aktivně učíme a hledáme způsoby, jak podobným nejasnostem a chybám do budoucna co nejlépe předcházet. Zároveň klademe důraz na otevřenou a maximálně transparentní komunikaci směrem k členům – vysvětlujeme kroky, které podnikáme, sdílíme informace o problémech i pokroku a usilujeme o to, aby měl každý člen možnost porozumět tomu, co se v družstvu děje a proč.

Bohužel, i nadále však čelíme zvýšenému tlaku ze strany jednoho z našich dlouhodobých kritiků – pana Ing. Romana Stopky. Jeho opakované podněty a administrativní výpady vůči činnosti družstva v posledních měsících dále eskalovaly až do podoby soudní žaloby, které v současnosti čelíme. Bytové družstvo Rozkvět v této věci připravilo odpovídající právní obranu. Věříme, že celý spor bude v dohledné době objektivně posouzen a jeho vývoj přinese potřebné vyjasnění.

Z technického pohledu správy - na všech našich lokalitách v průběhu uplynulého období probíhaly, nebo nadále probíhají, konkrétní činnosti zaměřené na údržbu, modernizaci a zajištění technického i provozního rozvoje jednotlivých objektů.

V lokalitě L28 – Máchova 57–59–61 probíhá příprava rozsáhlého projektu zaměřeného na zajištění bezbariérového přístupu do domu a současně na kompletní výměnu všech tří výtahů, které již technicky ani provozně neodpovídají současným standardům.

L27 – Máchova 35 se začíná postupně připravovat na přechod do režimu samostatného Společenství vlastníků jednotek (SVJ), a to v koordinaci s legislativními i technickými podmínkami nutnými pro takový krok.

V lokalitě L35 Bezručova 24 probíhá rekonstrukce vstupních prostor, zároveň je připravován projekt instalace fotovoltaického systému, a rovněž se plánuje kompletní výměna elektroinstalace v domě. Důležitým milníkem bude také transformace tohoto objektu na SVJ, ke které by mělo dojít v červenci tohoto roku.

V rámci objektu L36 – Bezručova 26–28 došlo k výměně vstupních dveří, která přinesla vyšší bezpečnost i estetickou úroveň vstupů, a zároveň bylo provedeno komplexní seřízení oken pro zajištění lepší tepelné pohody a snížení energetických ztrát.

L37 – Bezručova 30–32–34 dokončila rekonstrukci všech vstupních prostor, byly instalovány bezpečnostní kamery, úpravy interiéru prvních podlaží byly završeny položením nového linolea. Vzhledem k havarijnímu stavu rozvodů zde navíc muselo dojít ke kompletní výměně systému rozvodu teplé vody.

V rámci rozšiřující se spolupráce s dalšími subjekty převzalo družstvo plnou správu nad několika společenstvími vlastníků jednotek, a to včetně výkonu činností statutárního orgánu. Tento model správy se v praxi osvědčuje jako efektivní, transparentní a dlouhodobě udržitelný – umožňuje totiž přenést osvědčené postupy z prostředí družstva do prostředí SVJ, které často postrádají odborné zázemí či systematické řízení.

Jedním z těchto subjektů je SVJ **L12 – Na Vyhlídce 509–510–511**, které aktuálně připravuje projekt výměny domovní kotelny, včetně veškerých potrubních rozvodů, regulačních a uzavíracích ventilů, a rovněž výměny topných těles v jednotlivých bytech. Projekt má zásadní význam nejen z hlediska provozní spolehlivosti, ale také energetické efektivity a komfortu uživatelů.

V lokalitě L60 – Vlčnov již byla úspěšně realizována oprava přístupového chodníku, stejně jako oprava vstupního schodiště a úprava přístupu z přilehlého parkoviště, což vedlo ke zlepšení bezpečnosti a celkové kvality veřejného prostoru. V současnosti se také připravuje výměna elektroinstalace a v případě potřeby bude zvažováno napojení objektu na kanalizační řád obce, jelikož objekty Vlčnov 101 a 102 stále využívají septik.

V současnosti zároveň probíhá postupný přechod pod naši komplexní správu u objektu **L58 – Komenského 58**, kde je připravována rozsáhlá rekonstrukce včetně zateplení objektu. Dále se připravuje převzetí správy v lokalitě **L61 – Vlčnov 101**, která přímo sousedí s domem ve Vlčnově 102. Kromě toho je v řešení také objekt **L62 – Poděbradova 12 a 16**, u něhož bude nezbytné navrhnout větší rekonstrukční zásah, jelikož objekt z technického hlediska dlouhodobě stagnoval a nevykazoval žádný rozvoj.

Do budoucna plánujeme nabídnout všem lokalitám postupné zařazení do systému BIM (Building Information Modeling), tedy digitálního modelu správy budov, který umožní komplexní a přehledné řízení majetku v reálném čase – od technických údajů, přes plánování údržby, až po ekonomickou správu. Zavedení BIM přinese zásadní zvýšení transparentnosti, efektivity a umožní lepší koordinaci mezi správou, členy družstva a dodavateli. Pilotní nasazení tohoto systému pravděpodobně proběhne na L35 Bezručova 24 a následně budou vyhodnoceny prvotní přínosy a dozvíme se, jak systém uchopit dále a ve větším rozsahu.

Všechny výše uvedené rekonstrukce – včetně průběžné komunikace s výbory SVJ, jimž zajišťujeme účetní služby – nám umožňují získávat přesnější přehled o skutečném technickém stavu jednotlivých objektů a jejich konkrétních potřebách. Zároveň významně přispívají k rozšiřování našich odborných znalostí v oblasti technické správy budov,

a to jak z hlediska systémového sběru důležitých dat (např. cenových relací, rizikových oblastí či typických technických nedostatků), tak i v oblasti ověřených technologických postupů a harmonogramů realizací.

Závěrem bych chtěl dodat, že to nejcennější se dá jen těžko vyjádřit čísly – je to důvěra, kterou jsme si během posledního roku začali znovu získávat. Členové družstva se aktivně zapojují, vrací se na schůze, zajímají se o dění, kladou otázky a přicházejí s podněty. Tento živý zájem a ochota spolupracovat je pro nás tím největším oceněním. Před námi je rozhodně ještě mnoho práce. Ale dnes už víme, že změna není jen možná – je uskutečnitelná. A co víc, že se dá realizovat bez zbytečně velkého stresu – trpělivě, promyšleně a krok za krokem.

Děkuji všem kolegům, partnerům a členům družstva, kteří se na této proměně podílejí a aktivně ji podporují. Zvláštní poděkování patří naší paní účetní Ladě Pilařové, která i přes zvýšený nápor spojený s rozsáhlými změnami zvládá svou agendu s mimořádným nasazením, trpělivostí a pečlivostí, na kterou se můžeme všichni spolehnout.

Lukáš Valocký

předseda představenstva BD Rozkvět



Bytové družstvo Rozkvět, Hřbitovní 1001/22, 741 01 Nový Jičín
IČ: 14614863, DIČ: CZ14614863

SMĚRNICE č. 5/2025

Směrnice o správních poplatcích a úhradách spojených se správou domů, bytů a garáží.

1. Správní poplatky v domech ve spoluvlastnictví BDR:

Poplatek na správu u družstevního bytu	250,- Kč / měsíčně / byt
Poplatek na správu u bytu ve vlastnictví – člen/nečlen	250,- Kč / měsíčně / byt
Poplatek na správu u družstevní garáže	60,- Kč / měsíčně / garáž
Poplatek na správu u garáží ve vlastnictví – člen/nečlen	60,- Kč / měsíčně / garáž
Odměna členům výboru samosprávy	200,- Kč / měsíčně / byt

2. Správní poplatky pro výkon správy SVJ (vč. DPH):

Poplatek na správu (varianta I.)	200,- Kč / měsíčně / byt 60,- Kč / měsíčně / garáž
- Administrativa, účetnictví, vyúčtování	
Poplatek na správu (varianta II.)	250,- Kč / měsíčně / byt 75,- Kč / měsíčně / garáž
- Administrativa, účetnictví, vyúčtování, organizační a technická podpora	
Poplatek za kompletní správu (varianta III.)	500,- Kč / měsíčně / byt 125,- Kč / měsíčně / garáž
- Veškerá činnost SVJ, vč. výkonu statutární správy	
- Plus výkonnostní odměna 0-100 Kč / měsíčně / byt ke schválení shromáždění – určené pro podporu vývoje a inovací správy	

3. Úhrady týkající se družstevních bytů (vč. DPH):

1) Převod bytu do vlastnictví	24 200,- Kč / jednorázově
2) Bezplatný převod bytu do vlastnictví	0,- Kč

- za předpokladu následného ukončení členství v Bytovém družstvu Rozkvět po zpracování převodu do vlastnictví

4. Úhrady týkající se družstevních garáží (vč. DPH):

1) Převod garáže do vlastnictví

6 050,- Kč / jednorázově

Změny obsahu směrnice navrhnutý a doporučený ke schválení shromážděním delegátů na představenstvu č. 04/2025.

Změny obsahu směrnice byla schválena shromážděním delegátů 2025, nabývá platnosti dne 29.5.2025 a účinnosti od 1.7.2025

.....
Lukáš Valocký
předseda představenstva
Bytového družstva Rozkvět

.....
Ing. Jiří Melčák
místopředseda představenstva
Bytového družstva Rozkvět

ROZPOČET BYTOVÉHO DRUŽSTVA ROZKVĚT V ROCE 2025

NÁKLADY		Skutečnost 2024	Plán 2025	rozdíl
účet	Provozní náklady	skutečnost	plán	rozdíl
501.03	Čistící prostředky na úklid	1 835,19 Kč	2 000,00 Kč	164,81 Kč
501.04	Ostatní majetek	67 057,91 Kč	100 000,00 Kč	32 942,09 Kč
501.05	Ostatní spotřební materiál	641,72 Kč	1 000,00 Kč	358,28 Kč
501.09	Ostatní spotřební materiál (výměna zářivek)	1 074,60 Kč	1 000,00 Kč	-74,60 Kč
	Kancelářské potřeby	13 323,58 Kč	14 000,00 Kč	676,42 Kč
	Celkem	83 933,00 Kč	118 000,00 Kč	34 067,00 Kč

účet	Opravy / energie	skutečnost	plán	rozdíl
502.01	Spotřeba elektřiny	37 842,11 Kč	40 000,00 Kč	2 157,89 Kč
502.02	Spotřeba plynu	95 120,26 Kč	100 000,00 Kč	4 879,74 Kč
502.03	Spotřeba vody	9 956,52 Kč	10 000,00 Kč	43,48 Kč
511.02	Opravy a udržování správa	21 261,00 Kč	25 000,00 Kč	3 739,00 Kč
511.03	Opravy a udržování (neuznatelné) - Kretek	7 000,00 Kč	0,00 Kč	-7 000,00 Kč
	Celkem	171 179,89 Kč	175 000,00 Kč	3 820,11 Kč

účet	Služby	skutečnost	plán	rozdíl
512.	Cestovné	0,00 Kč	2 000,00 Kč	2 000,00 Kč
513.	Reprezentace - SVJ	12 080,00 Kč	12 000,00 Kč	-80,00 Kč
518.	Ostatní služby	1 525,00 Kč	2 000,00 Kč	475,00 Kč
518.02	Poplatky za odeslání pošty	4 812,00 Kč	4 000,00 Kč	-812,00 Kč
518.04	Telefonní poplatek	5 297,64 Kč	0,00 Kč	-5 297,64 Kč
518.05	Školení	7 523,06 Kč	10 000,00 Kč	2 476,94 Kč
518.06	Pronájem místnosti	1 350,00 Kč	1 500,00 Kč	150,00 Kč
518.08	Revize (elektro, plyn, požární, komín)	1 680,50 Kč	2 000,00 Kč	319,50 Kč
518.09	Právní služby	4 905,00 Kč	12 000,00 Kč	7 095,00 Kč
518.11	IT služby - SW, aktualizace	29 867,34 Kč	50 000,00 Kč	20 132,66 Kč
518.12	Odvoz odpadu	9 156,00 Kč	9 500,00 Kč	344,00 Kč
518.13	Poplatek sporožiro, SIPO	20 746,00 Kč	21 000,00 Kč	254,00 Kč
518.22	Služby internet	1 200,00 Kč	1 200,00 Kč	0,00 Kč
518.99	Ostatní služby (projekt výztuže, skartace)	11 082,64 Kč	0,00 Kč	-11 082,64 Kč
	Celkem	111 225,18 Kč	127 200,00 Kč	15 974,82 Kč

účet	Mzdy	skutečnost	plán	rozdíl
518.19	Ostatní služby (smlouvy PBDOV)	28 600,00 Kč	0,00 Kč	-28 600,00 Kč
521.10	Mzdy zaměstnanců	762 877,00 Kč	482 000,00 Kč	-280 877,00 Kč
521.20	Mzdy zaměstnanců na VPP	243 400,00 Kč	158 400,00 Kč	-85 000,00 Kč
523.	Mzdy statutární orgány	641 000,00 Kč	902 000,00 Kč	261 000,00 Kč
524.	Zákonné soc. a zdrav. poj. Zaměstnanci	210 973,00 Kč	162 916,00 Kč	-48 057,00 Kč
524.99	Zákonné soc. a zdrav. poj. Statutár	204 109,00 Kč	304 876,00 Kč	100 767,00 Kč
527.	Zákonné soc. dávky - stravenky	24 000,00 Kč	24 000,00 Kč	0,00 Kč
527.01	Zdravotní prohlídky	0,00 Kč	200,00 Kč	200,00 Kč
568.30	Pojištění zaměstnanců Kooperativa (čtvrtletní)	2 942,00 Kč	3 000,00 Kč	58,00 Kč
568.99	Pojištění odpovědnosti Allianz (orgány družstva)	546,00 Kč	1 000,00 Kč	454,00 Kč
	Celkem	2 118 447,00 Kč	2 038 392,00 Kč	-80 055,00 Kč

účet	Daně, odpisy	skutečnost	plán	rozdíl
------	--------------	------------	------	--------

532.	Daň z nemovitosti	10 515,00 Kč	12 000,00 Kč	1 485,00 Kč
541.	ZC prodaného hm a nehm majtku	6 491,00 Kč	0,00 Kč	-6 491,00 Kč
545.	Ostatní pokuty a penále	71,00 Kč	200,00 Kč	129,00 Kč
548.31	Vypořádání odpočtu DPH	36 379,24 Kč	38 000,00 Kč	1 620,76 Kč
548.90	Ostatní provozní náklady	4,29 Kč	5,00 Kč	0,71 Kč
551.	Odpisy	25 556,25 Kč	22 000,00 Kč	-3 556,25 Kč
551.10	Odpisy SW	43 112,00 Kč	80 000,00 Kč	36 888,00 Kč
568.10	Poplatky za vedení bank.účtů	20 476,00 Kč	22 000,00 Kč	1 524,00 Kč
548.10	Pojištění majetku Allianz (mimo majetek finanční)	3 819,00 Kč	4 365,00 Kč	546,00 Kč
591.	Daň z příjmů běžné činnosti	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Celkem		146 423,78 Kč	178 570,00 Kč	32 146,22 Kč

NÁKLADY CELKEM **2 631 208,85 Kč** **2 637 162 Kč** **5 953,15 Kč**

VÝNOSY		Skutečnost 2024	Plán 2025	rozdíl
účet	Služby	skutečnost	plán	rozdíl
602.01	Tržby za služby správce pro SVJ	1 145 867,61 Kč	1 200 000,00 Kč	54 132,39 Kč
602.02	Tržby z nájmu správa BD člen	680 790,00 Kč	686 740,00 Kč	5 950,00 Kč
602.03	Tržby z nájmu správa BD nečlen	72 180,00 Kč	69 180,00 Kč	-3 000,00 Kč
602.11	Služby opatrovníka	13 636,37 Kč	0,00 Kč	-13 636,37 Kč
602.16	Služby správce domu	11 157,02 Kč	N/A	N/A
	Fond vývoje a inovací		5 800,00 Kč	5 800,00 Kč
		1 923 631,00 Kč	1 961 720,00 Kč	49 246,02 Kč

účet	Pronájmy	skutečnost	plán	rozdíl
602.04	Tržby pronájem garáže	16 800,00 Kč	16 800,00 Kč	0,00 Kč
602.05	Tržby pronájem - byt 1+1	94 999,00 Kč	85 000,00 Kč	-9 999,00 Kč
602.06	Tržby pronájem - zubaři	102 960,00 Kč	102 960,00 Kč	0,00 Kč
602.10	Vyúčtování služeb pronájmů	64 471,31 Kč	40 000,00 Kč	-24 471,31 Kč
602.15	Příjem T-MOBILE Bulharská 6	9 791,89 Kč	0,00 Kč	-9 791,89 Kč
		289 022,20 Kč	244 760,00 Kč	-44 262,20 Kč

účet	Ostatní	skutečnost	plán	rozdíl
641.	Tržby z prodeje dlouh nehmotného a hmotného majet	6 491,00 Kč	0,00 Kč	-6 491,00 Kč
648.	Ostatní provozní výnosy	7 000,00 Kč	0,00 Kč	-7 000,00 Kč
648.20	Ostatní provozní výnosy - zaokrouhlení	79,19 Kč	0,00 Kč	-79,19 Kč
648.30	Úhrady za PBD OV	173 000,00 Kč	300 000,00 Kč	127 000,00 Kč
648.40	Přijaté poštovné	300,00 Kč	0,00 Kč	-300,00 Kč
648.50	Vyúčt.nákladů za správní výkony	34 700,00 Kč	0,00 Kč	-34 700,00 Kč
662.10	Úroky z termínovaných vkladů	496 738,12 Kč	250 000,00 Kč	-246 738,12 Kč
		718 308,31 Kč	550 000,00 Kč	-168 308,31 Kč

VÝNOSY CELKEM **2 930 962 Kč** **2 756 480 Kč** **-174 481,51 Kč**
VÝNOSY - NÁKLADY **299 753 Kč** **119 318 Kč**