

Zpráva představenstva o činnosti Bytového družstva Rozkvět

za období květen 2025 - červen 2026
Členská schůze družstva | 30.6.2026
IČ: 14614863 | Hřbitovní 1001/22, 741 01 Nový Jičín
(příloha č. 001.2 pozvánky - bod programu č. 2)

1. Úvod

Vážené členky, vážení členové družstva,

předkládám Vám zprávu o činnosti Bytového družstva Rozkvět za období od posledního shromáždění delegátů, které se konalo dne 29.5.2025, do členské schůze konané dne 30.6.2026. Jedná se o první členskou schůzi po změně stanov účinné od 1.1.2026, kterou byl zrušen systém shromáždění delegátů a zajištěno přímé rozhodování členů. Tato zpráva proto plní dvojí účel: shrnuje běžnou činnost a hospodaření družstva za uplynulý rok a současně poskytuje členům věcný podklad pro klíčové rozhodnutí, které je na program schůze zařazeno - totiž rozhodnutí o vstupu družstva do řízené likvidace s předpokládanou účinností ke dni 1.1.2027.

Představenstvo k tomuto kroku přistupuje po důkladném zvážení ekonomické struktury družstva, vývoje členské základny a dalších okolností, které jsou v této zprávě popsány. Cílem není ukončení správy domů jako takové - ta bude pokračovat v režimu samostatných společenství vlastníků - nýbrž řádné a důstojné uzavření činnosti družstva v okamžiku, kdy jeho původní účel postupně zaniká a kdy jeho další fungování přestává být ekonomicky soběstačné.

2. Přehled činnosti v uplynulém období

V uplynulém roce družstvo navázalo na kroky předchozího období a dále se posunulo od role správce vlastních objektů k roli zázemí pro celé portfolio společenství vlastníků jednotek. Počet objektů, u nichž Bytové družstvo Rozkvět koordinuje statutární, účetní a technickou agendu, dnes přesahuje třicet. K hlavním činnostem období patřily:

- Převzetí statutární funkce u čtyř dalších společenství - L61 Vlčnov 101 (od 1.6.2025), L64 Vrchlického 1624/5 (od 18.11.2025), L80 Na Lani 214 (od 14.12.2025) a nově založené L27 Máchova 428/35 (ustavující shromáždění 23.3.2026).
- Zahájení převodu vlastních lokalit do režimu samostatných společenství vlastníků - ustavující schůze Bezručova 24 (14.10.2025), Máchova 35 (23.3.2026), Na Vyhliďce 515,516,517, (11.5.2026), Bezručova 30,32,34 (20.5.2026) a následně také Bezručova 26,28 (plán 8.7.2026) a Máchova 57,59,61 (plán 9.9.2026). Čímž budou všechny lokality družstva převedeny do režimu společenství vlastníků.
- Souběžné roční vyúčtování služeb za rok 2025 pro všechna spravovaná společenství a vyplacení přeplatků v období duben - červen 2026; koordinace přibližně dvaceti shromáždění společenství v období květen 2025 - červen 2026.
- Pokračující navedení systému správy nemovitostí WAM od firmy Mikros, digitalizace dokumentace a příprava pilotních projektů na jednotlivých spravovaných společenství.

3. Hospodaření za rok 2025 a srovnání se schváleným rozpočtem

Hospodaření vlastního střediska družstva (středisko 100) za rok 2025 skončilo účetním ziskem 171 231,49 Kč. Souhrnné srovnání se skutečností roku 2024 a se schváleným rozpočtem na rok 2025 (přijatým shromážděním delegátů dne 29.5.2025) ukazuje následující přehled:

Ukazatel	Skutečnost 2024	Rozpočet 2025	Skutečnost 2025
Výnosy celkem	2 931 062 Kč	2 656 480 Kč	3 020 655 Kč
Náklady celkem	2 637 482 Kč	2 527 785 Kč	2 849 424 Kč
Hospodářský výsledek	+293 579 Kč	+128 695 Kč	+171 231 Kč

Zdroj: Výsledovka středisko 100 za období 1–12/2025; Návrh rozpočtu 2025 (skutečnost 2024 / plán 2025).

Proti schválenému rozpočtu skončilo hospodaření roku 2025 lépe - plánovaný zisk 128 695 Kč byl překročen o přibližně 42 tis. Kč. Jak je však rozebráno v následující části, tento příznivý výsledek nevznikl posílením vlastní správní činnosti, nýbrž je z podstatné části tvořen výnosy, které mají jednorázovou nebo finanční povahu a které nelze do budoucna udržet. Výnosy i náklady přitom proti plánu shodně narostly přibližně o 13 %. Nutno podotknout, že náklady byly silně ovlivněny soudními spory se členem družstva – Ing. Romanem Stopkou.

4. Struktura výnosů a ekonomická soběstačnost

Klíčem k posouzení dlouhodobé udržitelnosti družstva je struktura jeho výnosů. Z celkových výnosů roku 2025 ve výši 3 020 655 Kč připadá na vlastní opakující se činnost (správa SVJ a lokalit, pronájmy ve vlastní budově a drobné provozní výnosy) přibližně 2 364 510 Kč, zatímco zbývajících 656 145 Kč, tedy téměř 22 %, tvoří dvě položky jednorázové či finanční povahy:

Skupina výnosů 2025	Částka	Podíl	Povaha
Správa SVJ a lokalit, výkon statut. orgánu	2 021 683 Kč	66,9 %	provozní
Pronájmy a vyúčtování ve správní budově	336 020 Kč	11,1 %	provozní
Ostatní provozní výnosy	6 808 Kč	0,2 %	provozní
Úhrady za převod bytů do vlastnictví	280 000 Kč	9,3 %	jednorázové
Úroky z termínovaných vkladů	376 145 Kč	12,5 %	finanční
Výnosy celkem	3 020 655 Kč	100 %	

Zdroj: Výsledovka středisko 100 za období 1–12/2025 (účty 602, 648, 662).

Z toho plyne zásadní zjištění. Pokud z výnosů vyloučíme úroky z termínovaných vkladů (376 145 Kč) a jednorázové úhrady za převod bytů do osobního vlastnictví (280 000 Kč), pokrývá vlastní provozní činnost družstva (2 364 510 Kč) jen část jeho nákladů (2 849 424 Kč). **Samotná správní činnost družstva by tak za rok 2025 skončila ztrátou přibližně 485 tisíc Kč.** Vykázaný zisk 171 tis. Kč vzniká výhradně díky úrokům z naspořené finanční rezervy a díky poplatkům za převody bytů.

Obě tyto opory jsou však dočasné. Výnosy z převodů bytů do vlastnictví jsou ze své podstaty jednorázové a - jak je uvedeno níže - nově se uskutečňují také bez poplatku, takže do budoucna zaniknou. Úrokové výnosy pak závisí na objemu volné finanční rezervy (která se ale postupně převádí pod režim společenství vlastníků), a na aktuální úrovni úrokových sazeb; obojí bude v čase klesat, popřípadě zanikne úplně. Ekonomická struktura družstva tedy není plnohodnotně soběstačná: stojí na výnosech, které se samy postupně vyčerpávají.

Zároveň platí, že aktuální situace jednotlivých společenství vlastníků, včetně jejich dlouhodobě nahromaděných technologických, dokumentačních a organizačních „dluhů“, již není slučitelná se stávající strukturou družstva a jeho řízením. Současný model rozhodování, založený na schvalování představenstvem, kontrole kontrolní komisí (pokud byla personálně obsazena), a na rozhodování na úrovni členské schůze se stovkami členů, je pro pružné, odborné a provozně efektivní řízení jednotlivých domů stále méně a méně použitelný. Potřeby společenství vlastníků se postupně vzdalují původnímu družstevnímu modelu a vyžadují jiný typ organizačního, ekonomického i manažerského zajištění.

Z těchto důvodů se navrhuje postupná likvidace družstva jako forma řízeného ukončení struktury, která již neodpovídá současným ani budoucím potřebám spravovaných objektů. Provozní, administrativní a servisní agenda má být převzata jinak strukturovanou společností, která bude schopna reagovat pružněji, odborněji a adresněji na potřeby jednotlivých společenství vlastníků.

4.1 Finanční rezerva a další majetek družstva

Družstvo disponuje naspořenou finanční rezervou vytvořenou z nerozděleného zisku minulých let ve výši **1 494 941,28 Kč**. Tato částka představuje významnou složku majetku družstva a bude sloužit jako základ pro stanovení budoucího likvidačního zůstatku v rámci navrhovaného procesu řízené likvidace družstva.

Vedle finančních prostředků je družstvo zároveň vlastníkem nemovitého majetku, a to budovy na adrese Hřbitovní 1001/22, 741 01 Nový Jičín. Jedná se o budovu s číslem popisným 1001, evidovanou v katastrálním území Nový Jičín-Dolní Předměstí, na listu vlastnictví LV 4590. Stavba stojí na pozemku parc. č. st. 333, jehož výměra činí 292 m² a druh pozemku je veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

Vlastnické právo k uvedené nemovitosti je dle údajů z katastru nemovitostí zapsáno ve prospěch Bytového družstva Rozkvět, Hřbitovní 1001/22, 741 01 Nový Jičín. Tato nemovitost tak představuje další majetkovou položku družstva, která bude muset být v rámci přípravy likvidace samostatně vyhodnocena, zejména z hlediska jejího ocenění a případného prodeje.

Z hlediska budoucího uspořádání je nutné počítat s tím, že finanční rezerva ani uvedený nemovitý majetek nepředstavují dlouhodobý provozní model družstva, ale majetkovou základnu, která bude předmětem vypořádání v rámci postupného ukončování činnosti družstva. Při přípravě likvidačního procesu proto bude nezbytné zajistit přesnou inventarizaci tohoto majetku, jeho právní a účetní posouzení a následné zapracování do návrhu dalšího postupu.

5. Vývoj členské základny

Druhým dlouhodobým trendem je **postupný úbytek členů družstva**. Původním účelem družstva bylo zajištění družstevního vlastnictví a správy bytového fondu ve prospěch jeho členů. Tento účel se však v čase postupně naplňuje a tím zároveň fakticky zaniká, neboť družstevní byty jsou na základě žádostí jednotlivých členů převáděny do jejich osobního vlastnictví.

V minulém roce byla členskou základnou schválena možnost bezpoplatkového převodu družstevního bytu či garáže do vlastnictví člena družstva, a to za podmínky vzdání se členství po provedení zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tuto možnost v posledním období využívá přibližně 90 % zbývajících členů, kteří mají o převod zájem. Aktuálně zbývá k převodu ještě přibližně 90 bytových jednotek nebo garáží.

Tento vývoj potvrzuje, že členská základna družstva bude i nadále postupně klesat. Snižování počtu členů má přímý dopad nejen na samotný původní účel družstva, ale také na jeho organizační, rozhodovací a ekonomickou strukturu. Družstvo se tak dostává do fáze, kdy již nepůsobí jako stabilní dlouhodobý nositel družstevního bydlení, ale spíše jako subjekt, jehož hlavním úkolem je dokončení převodů, vypořádání zbývajících právních a majetkových vztahů a příprava na řízené ukončení své činnosti.

6. Soudní spory - šikanózní výkon práva

Významnou zátěží uplynulého období je **dlouhodobý spor** s Ing. Romanem Stopkou, členem družstva v lokalitě L37 (Bezručova 30,32,34), který byl v roce 2023 odvolán z funkce předsedy tamní samosprávy. Od té doby vede vůči družstvu a jeho orgánům soustavou sérii podání a žalob, kterou představenstvo na základě konzultací s právním zástupcem hodnotí jako šikanózní výkon práva ve smyslu občanského zákoníku.

Jen za rok 2025 obdrželo družstvo přes **120 podání**; souběžně je či bylo vedeno nejméně **10 soudních řízení** u Krajského soudu v Ostravě, Okresního soudu v Novém Jičíně nebo Vrchního soudu v Olomouci. Předmětem jsou mimo jiné žaloby na neplatnost usnesení 43. a 44. shromáždění delegátů, žaloby o nahlížení do seznamu delegátů a seznamu členů, žaloba na vyloučení předsedy představenstva a zákaz výkonu funkce a žaloby týkající se měsíčních předpisů a odměn, popřípadě zápisů nebo jiných administrativních principů.

U žádného z dosud vedených řízení nedosáhl žalující člen ani částečného úspěchu ve věci samé. V některých případech se soudy prohlásily za věcně nepřislušné, například u žaloby na neplatnost předpisů úhrad, část podání byla vzata zpět a některá řízení dosud nejsou pravomocně ukončena. Jednotlivá rozhodnutí jsou žalující stranou dále napadána odvoláními, případně zůstávají procesně otevřená. Spor tak i přes absenci jakéhokoli dosavadního úspěchu žalující strany nadále pokračuje a postupně eskaluje.

Pro družstvo, které spravuje řádově tisíc jednotek s minimálním personálním obsazením, představují tato řízení nepřiměřenou administrativní, časovou a finanční zátěž spojenou s nutností průběžného právního zastoupení. Tato situace je jedním z faktorů, které vedou představenstvo k závěru o vhodnosti řízeného ukončení činnosti družstva.

7. Zhodnocení a doporučení představenstva

Na základě výše uvedeného představenstvo konstatuje, že další setrvání družstva v dosavadní podobě naráží na několik souběžných a vzájemně se posilujících okolností:

- **Ekonomická nesoběstačnost** - vlastní správní činnost je sama o sobě ztrátová (mínus 485 tis. Kč za rok 2025) a vykázaný zisk je tvořen pouze úroky z rezervy a jednorázovými poplatky za převody, tedy zdroji, které se postupně vyčerpávají.
- **Zánik původního účelu** - bytový fond je postupně převáděn do osobního vlastnictví a lokality přecházejí do režimu samostatných společenství vlastníků; družstevní forma správy ztrácí opodstatnění.
- **Úbytek členů** - členská základna se trvale zmenšuje, nově i bez převodních poplatků, což oslabuje jak ekonomiku, tak smysl družstevního uspořádání.
- **Právní zátěž** - pokračující šikanózní soudní spory neúměrně zatěžují provoz družstva.

Představenstvo proto doporučuje členské schůzi rozhodnout o vstupu Bytového družstva Rozkvět do řízené likvidace s účinností ke dni 1.1.2027 a o jmenování likvidátora. Rozhodnutí o řízené likvidaci umožní spořádaně vypořádat závazky a pohledávky družstva, dokončit

převody a transformaci lokalit do samostatných společenství vlastníků a následně rozdělit případný likvidační zůstatek mezi členy v souladu se stanovami a právními předpisy. Tento postup představenstvo považuje za odpovědnější a transparentnější než pozvolné vyčerpávání rezervy při klesající členské základně.

Představenstvo zároveň upozorňuje, že pro přijetí tohoto rozhodnutí **je nezbytná usnášeníschopnost členské schůze**, k níž je třeba účasti více než poloviny všech členů družstva. Žádá proto členy, aby se schůze osobně zúčastnili, případně k zastupování zmocnili jinou osobu.

Představenstvo považuje návrh řízené likvidace družstva **za nejvhodnější a nejodpovědnější variantu** dalšího postupu, a to s ohledem na aktuální ekonomickou, členskou, organizační i právní situaci družstva. Tento návrh nepředkládá jako formální krok, ale jako výsledek dlouhodobého vyhodnocení možností, rizik a budoucího směřování družstva.

Současně však platí, že **konečné rozhodnutí náleží členské schůzi**. Pokud by většina členů družstva měla na další směřování družstva odlišný názor a návrh na vstup družstva do likvidace nepodpořila, je představenstvo na základě svého předchozího usnesení připraveno rezignovat na své funkce. V takovém případě by bylo na členech družstva, aby si zvolili nové orgány družstva a stanovili jiné řešení i další směr jeho fungování.

Představenstvo tímto dává členům družstva jasně najevo, že předkládaný návrh považuje za **nejlepší možnou variantu ze všech reálně dostupných možností**. Pokud se členská základna rozhodne pro jiný postup, bude nezbytné, aby za něj převzala odpovědnost prostřednictvím nově zvoleného vedení družstva.

8. Závěr

Uplynulé období bylo z pohledu běžné správy věcně využité - družstvo zvládlo rozsáhlou agendu vyúčtování, koordinaci shromáždění i převzetí a transformaci dalších lokalit. Současně se však jasněji ukázaly hranice dosavadního modelu: ekonomika, která se neudrží bez úroků a jednorázových poplatků, klesající počet členů a zatěžující soudní spory. Představenstvo proto předkládá členské schůzi k rozhodnutí návrh na vstup družstva do řízené likvidace.

Děkuji všem členům družstva, kolegům, partnerům a vlastníků ve spravovaných společenstvích za součinnost a za projevenou důvěru.

Tato zpráva o činnosti družstva byla projednána a schválena představenstvem družstva na jeho jednání dne 1.6.2026.

V Novém Jičíně dne 1.6.2026.

Lukáš Valocký

předseda představenstva Bytového družstva Rozkvět