

## Z á p i s

### ze shromáždění delegátů ROZKVĚT SBD Jihlava konaného dne 19.5.2026

v zasedací místnosti ROZKVĚTU, stavebního bytového družstva, Havlíčkova 44, Jihlava

Přítomno: 25 delegátů z celkového počtu 28 zvolených delegátů, viz. prezenční listina

Program jednání:

1. Zahájení, jmenování zapisovatele, volba ověřovatelů zápisu, volba mandátové komise a návrhové komise
2. Zpráva předsedy družstva
3. Zpráva předsedy kontrolní komise družstva
4. Zpráva mandátové komise
5. Zpráva o stavu majetku, řádné účetní závěrce za rok 2025 a návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2025
6. Schválení řádné účetní závěrky a rozdělení výsledku hospodaření za rok 2025
7. Diskuse
8. Zpráva mandátové komise
9. Usnesení
10. Závěr

#### **1. Zahájení**

Shromáždění delegátů bylo svoláno na 19.5.2026 v 15,30 hodin do zasedací místnosti ROZKVĚTU, stavebního bytového družstva, Havlíčkova 44, Jihlava.

Úvodní slovo pronesl místopředseda představenstva pan Pavel Janisch, který byl pověřen řízením shromáždění, přivítal přítomné a seznámil je s navrženým programem tak, jak bylo uvedeno na předem zaslané pozvánce. Bylo konstatováno, že při zahájení jednání shromáždění delegátů je přítomno 25 delegátů, což je nadpoloviční většina delegátů. K navrženým bodům programu neměl nikdo připomínku ani jiný návrh.

Následně bylo hlasováno o navrženém programu:

pro: 100 % přítomných                      proti: nikdo                      zdržel se: nikdo  
Program shromáždění delegátů byl schválen 100 % přítomných delegátů.

Zapisovatelkou byla jmenována paní Lenka Blažková. Ověřovateli zápisu byli navrženi a jednohlasně zvoleni paní Věra Skořepová a pan JUDr. Ladislav Krédl. Do mandátové komise byly navrženy a jednohlasně zvoleny paní Ing. Marie Čumrová a Petra Jarošová Dis., do návrhové komise byli navrženi a jednohlasně zvoleni pánové Ing. Josef Kodet a Zdeněk Moravec.

## **2. Zpráva předsedy družstva**

Předseda představenstva pan Dušan Magura ve své zprávě hodnotil činnost družstva za rok 2025. Popsal práci představenstva, které jedná každý měsíc a na jeho zasedáních je přítomen předseda kontrolní komise. Na jednáních představenstva družstva byly projednány veškeré dokumenty nutné pro uzavření hospodářského roku 2025.

V průběhu roku došlo ke změnám v členské základně v souvislosti s převody bytů do osobního vlastnictví členům, ale i ke změnám v počtu bytů, které družstvo vlastní nebo spravuje. K 31.12.2025 družstvo spravuje majetek 192 SVJ. Družstvo má ve vlastnictví 424 družstevních bytů a 202 družstevních garáží. Družstvo v roce 2025 dále spravovalo 1356 bytů v osobním vlastnictví členů družstva, 3778 bytů nečlenů družstva, 79 garáží v osobním vlastnictví členů, 341 garáží nečlenů a 171 bytů převzatých z cizí správy. Do osobního vlastnictví bylo v roce 2025 převedeno 89 bytů a 5 garáží.

Činnosti správy družstva provádělo 18 technickohospodářských zaměstnanců, drobné opravy jsou řešeny spoluprací s externími firmami. Právní zastoupení je řešeno smlouvou s advokátní kanceláří Mgr. Homolky.

V uplynulém roce byly na družstvu provedeny kontroly na dodržování splatnosti anuit ze strany ČSOB, Erste ČS prováděla pravidelný dohled na dodržování splatnosti poskytnutých úvěrů, na to samé dohlížely i stavební spořitelny Modrá Pyramida a Wüstenrot. Žádná z těchto bank neshledala závady. Inventarizace majetku byla provedena bezchybně a termínově.

Dceřiná společnost ROZKVĚT – pro SVJ zajišťuje výkon funkce profesionálního předsedy v 15 společenstvích vlastníků, což představuje péči o celkem 263 bytových jednotek a rok 2025 uzavřela kladným hospodářským výsledkem.

Zpráva předsedy družstva v plném znění je přílohou č. 1 originálu zápisu.

## **3. Zpráva předsedy kontrolní komise**

Slova se ujal člen kontrolní komise pan Ing. Jaroslav Nechvátal, aby přednesl zprávu kontrolního orgánu družstva. Předseda kontrolní komise se pravidelně měsíčně zúčastňuje jednání představenstva a následně seznamuje členy komise se závěry z jednání. Kontrolní komise se minimálně 1x za čtvrtletí zabývá hospodařením SBD s hlavním důrazem na řešení a vývoj pohledávek za nájemným starším 180 dní, které se snížily oproti roku 2024 o 289 tis. Kč a dále se zabývá mzdovým a personálním vývojem. Za uplynulé období kontrolní komise neobdržela žádné podněty ani stížnosti.

Zpráva kontrolní komise je přílohou č. 2 originálu zápisu.

## **4. Zpráva mandátové komise**

Mluvčí mandátové komise paní Ing. Marie Čumrová oznámila, že je přítomno 25 delegátů z 28 pozvaných delegátů, což představuje 89,30 procentní účast. Konstatovala, že shromáždění delegátů je usnášeníschopné.

Zpráva mandátové komise a prezenční listina je přílohou č. 3 originálu zápisu.

## **5. Zpráva o stavu majetku, řádné účetní závěrce za rok 2025 a návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2025**

Předseda představenstva pan Dušan Magura se ujal bodu č. 5 programu jednání, ve svém přednesu hodnotil hospodaření družstva v roce 2025, které skončilo ziskem 1 974 tis. Kč.

Tento pozitivní výsledek byl ovlivněn především následujícími faktory:

- podařilo se dosáhnout poklesu mzdových nákladů
- i přes investice do oprav správní budovy družstva a zavedení nového softwaru pro správu bytů zůstalo hospodaření vyrovnané
- k výsledku přispěla úprava ceníku poplatků a také výnosy z tržního pronájmu 8 bytových jednotek v přímém vlastnictví družstva

V oblasti investic do dlouhodobého majetku bylo vynaloženo 149 tis. Kč na obnovu výpočetní techniky, což je nezbytný krok pro plné využití nového informačního systému pro správu bytů.

Vedení družstva věnuje trvalou pozornost finanční stabilitě a platební disciplíně. Byla přijata taková opatření pro vymáhání dluhů, aby nedocházelo ke zneužívání finančních zdrojů družstva, což vedlo k velmi dobré stabilizaci krátkodobých pohledávek.

- Dluhy u nájemníků se podařilo snížit na 601 080,-- Kč.
- Pohledávky na nájemném starší 180 dní klesly na částku 199 261,-- Kč.
- Objem pohledávek řešených skrze advokátní kancelář dosáhl ke konci roku historicky nízké úrovně 146 584,-- Kč.

Hlavními cíli pro nadcházející období jsou:

1. Pokračování v převodech bytů do osobního vlastnictví v dohodnutých lhůtách pro všechny žadatele.
2. Důsledná správa pohledávek a trvalé zajišťování likvidity družstva.
3. Investice do provozní budovy družstva: V rámci plánu na rok 2026 se zaměříme na nezbytnou údržbu našeho zázemí, která zahrnuje vyčištění severní části fasády a opravu omítek v kancelářích ve 2. nadzemním podlaží.
4. Optimalizace provozních procesů s cílem snižovat náklady a zvyšovat produktivitu práce.

Členové družstva mají možnost nahlédnout do dokumentů týkajících se výsledku hospodaření družstva v sídle družstva. Poté byl přednesen návrh na rozdělení výsledku hospodaření a to převedení na neuhrazenou ztrátu minulých let.

## **6. Schválení řádné účetní závěrky a rozdělení výsledku hospodaření za rok 2025**

Delegáti byli vyzváni k hlasování o schválení řádné účetní závěrky a o rozdělení výsledku hospodaření za rok 2025 tak, jak byl přednesen návrh v předchozím projednávaném bodě:

– převést na neuhrazenou ztrátu min. let (účet 429.000) KČ 1 974 051,31 Kč

Účetní závěrku a rozdělení výsledku hospodaření za rok 2025 schválilo 25 (tj. 100 %) přítomných delegátů.

Materiál je přílohou č. 4 originálu zápisu.

### **7. Diskuse**

Do diskuse se přihlásil delegát pan Moravec s dotazem, jaká se výše neuhrazené ztráty z minulých let. Na jeho dotaz bylo odpovězeno, že částka se stále snižuje o kladný výsledek hospodaření. Přesná částka je uvedena v rozvaze ke dni 31.12.2025.

### **8. Zpráva mandátové komise**

Mluvčí mandátové komise oznámila, že je přítomno stále 25 delegátů, což je 89,30 procentní účast, shromáždění delegátů je usnášeníschopné a může být přistoupeno k přijetí závěrečného usnesení.

Zpráva mandátové komise je přílohou č. 5 tohoto zápisu.

### **9. Usnesení**

Mluvčí návrhové komise pan Ing. Josef Kodet seznámil přítomné s návrhem na usnesení shromáždění delegátů konaného dne 19.5.2026. Přítomní byli vyzváni k hlasování o usnesení jako celku. Usnesení schválilo 100 % přítomných delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Zpráva návrhové komise a usnesení je přílohou č. 6 tohoto zápisu.

### **10. Závěr**

Místopředseda představenstva pan Pavel Janisch poděkoval přítomným delegátům za jejich práci a účast a jednání shromáždění delegátů ukončil.

V Jihlavě dne 19. května 2026

Zapsala: Lenka Blažková .....

Předsedající: Pavel Janisch .....

Ověřovatelé zápisu: Věra Skořepová .....

JUDr. Ladislav Krédl .....