

ZÍTŘEK, stavební bytové družstvo
Janáčkova 1497, Moravské Budějovice, 676 02

POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ,

které se bude konat **ve středu 27. května 2026 v 15.00 hod.**
v restauraci Bílý dům, Janáčkova 1331, Moravské Budějovice

Program:

1. Zahájení, schválení programu.
2. Volba předsednictva, pracovních komisí a ověřovatelů zápisu, jmenování zapisovatele.
3. Kontrola usnesení ze SD konaného dne 26. 11. 2025.
4. Zpráva mandátové komise.
5. Zpráva o činnosti představenstva družstva.
6. Zpráva o činnosti kontrolní komise.
7. Zpráva o hospodaření družstva a seznámení s účetní závěrkou za rok 2025.
8. Schválení účetní závěrky za rok 2025.
9. Projednání a schválení finančního plánu na rok 2026.
10. Diskuze.
11. Usnesení.
12. Občerstvení, závěr.

Prezence přítomných proběhne od 14.30 hod. Přílohou pozvánky je zpráva o hospodaření družstva, přehled hospodaření za rok 2025 a finanční plán na rok 2026. **Příložené materiály si vezměte s sebou.**

Podkladové materiály jsou zveřejněny na www.zitreksbd.cz a jsou k nahlédnutí na ústředí bytového družstva v pondělí a ve středu v úředních hodinách.

Jednání s hlasovacím právem se může zúčastnit pouze zvolený delegát nebo jeho náhradník.

V Moravských Budějovicích 07.05.2026

.....
Ladislav Krejča
předseda představenstva

.....
Jiří Prokop
místopředseda představenstva

Zpráva o hospodaření za rok 2025

ZÍTRĚK, stavební bytové družstvo (dále jen „družstvo“) v roce 2025 vykonávalo správu družstevních bytových domů a bytů ve vlastnictví družstva, a současně zajišťovalo správu bytových domů ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek (SVJ), a to na základě uzavřených smluv o správě domu a pozemku. Pro správu bytové a ekonomické agendy využívá družstvo informační systém Integri.

Postupně se činnost družstva přesouvá do správní činnosti pro vlastníky bytů a společenství vlastníků jednotek. Tomu odpovídá i podíl na celkových výnosech střediska správy, kdy výnos ze správního poplatku od nájemců družstevních bytů činil pouze 9 %, naproti tomu výnos ze správního poplatku společenství vlastníků i jednotlivých vlastníků, vč. výnosů za zastupování SBD ve statutárním orgánu SVJ, měl v roce 2025 podíl 49 %.

Hospodaření družstva v roce 2025 skončilo ztrátou ve výši 288 tis. Kč před zdaněním. Tato ztráta byla způsobena zejména neočekávaným nárůstem provozních nákladů a odpisem nevymahatelných pohledávek.

Ekonomická situace družstva zůstává i přes dosaženou ztrátu stabilní a družstvo je schopno plnit své závazky a zajišťovat řádnou správu svěřeného majetku. Jedná se o jednorázovou ztrátu, která je s ohledem na celkový obrat nízká.

Stř. 900 - Správa

Příjmy správy byly v roce 2025 tvořeny především nájemným z družstevních bytů, úhradami za služby spojené s užíváním bytů, vnitropodnikovými a ostatními provozními výnosy.

Náklady zahrnovaly zejména náklady na správu a administrativní činnost družstva, energie, provoz a údržbu nemovitostí.

Výsledkem hospodaření družstva za rok 2025 je ztráta ve výši 288 tis. Kč před zdaněním. Navrhuje se, aby byla tato ztráta uhrazena z nerozděleného zisku minulých let.

Stř. 002 – 792 Správa domů ve vlastnictví SVJ

Družstvo v roce 2025 zajišťovalo správu 80 bytových domů ve vlastnictví SVJ, z toho 24 bytových domů, ve kterých ještě stále zůstaly také družstevní byty. Finanční prostředky SVJ byly vedeny odděleně od hospodaření družstva a byly používány výhradně na úhradu nákladů spojených s provozem, správou a opravami jednotlivých domů.

Vybrané zálohy odpovídaly skutečně vynaloženým nákladům. Odměna družstva za výkon správy byla účtována v souladu se smluvními ujednáními.

Hospodaření jednotlivých bytových domů bylo ke konci roku vyrovnané.

Celkové hospodaření za rok 2025:

2025	Náklady	Výnosy	Celkem
Správa	4 796 tis. Kč	4 507 tis. Kč	-288 tis. Kč
Bytové hospodářství	2 930 tis. Kč	2 930 tis. Kč	- Kč
Celkem	7 725 tis. Kč	7 437 tis. Kč	-288 tis. Kč

Dne 29. 10. 2025 schválilo představenstvo družstva směrnici SV 02 ve verzi 04 o odměně správci, která z důvodu inflace navyšuje poplatek za správu domu a pozemku na 220 Kč bez DPH. Na základě této směrnice byly sepsány nové smlouvy o správě domu a pozemku, které upravují výši poplatků za správu s účinností od 1. 1. 2026.

Kontrolní činnost

Účetnictví družstva bylo vedeno v souladu s platnými právními předpisy. Hospodaření družstva bude přezkoumáno kontrolní komisí.

Výhled do dalšího období

V následujícím období se družstvo zaměří na optimalizaci nákladů, stabilizaci hospodaření a pokračování v řádné správě nemovitostí, s ohledem na očekávaný vývoj cen energií a služeb.

V Moravských Budějovicích dne 20. 4. 2026

Ing. Barbora Horecká

ředitelka

ZÍTRĚK, stavební bytové družstvo

Janáčkova 1497, 676 02 Moravské Budějovice

Plnění finančního plánu za rok 2025 a návrh plánu na rok 2026 (v tis. Kč)

Účet	ZÍTRĚK celkem			Správa celkem			Bytové hospodářství			
	2025		2026	2025		2026	2025		2026	
	Plán	Skut.	Plán	Plán	Skut.	Plán	Plán	Skut.	Plán	
501	Spotřební materiál	85	97	49	55	82	32	30	15	17
502	Spotřeba energie	161	164	165	161	164	165	0	0	0
511	Opravy a údržba	315	408	365	15	11	15	300	397	350
512	Cestovné	1	1	1	1	1	1	0	0	0
513	Náklady na reprezentaci	18	25	18	18	25	18	0	0	0
518	Ostatní služby	490	496	371	405	446	312	85	50	59
521	Mzdové náklady	3 036	3 361	3 656	1 985	2 174	2 469	1 051	1 187	1 187
523	Funkcionářské odměny	611	553	669	361	339	455	250	214	214
524	Zákonné pojištění	858	912	1 043	758	814	935	100	98	108
527	Zákonné socialní náklady	98	117	118	98	117	118	0	0	0
531	Daň silniční	0	0	0	0	0	0	0	0	0
532	Daň z nemovitosti	108	119	118	0	18	18	108	101	100
538	Ostatní daně	0	0	0	0	0	0	0	0	0
541	Zúst. cena prod DNM a DHM	0	1	0	0	1	0	0	0	0
546	Odpis pohledávky	0	100	0	0	100	0	0	0	0
548	Ostatní provozní náklady	480	433	168	410	376	112	70	57	56
551	Odpisy	104	104	102	104	104	102	0	0	0
552	Tvorba rezerv	0	0	0	0	0	0	0	0	0
559	Tvorba a zúčtování opravných položek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
561	Prodané cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0	0	0	0	0
562	Úroky	40	33	20	0	0	0	40	33	20
564	Náklady na přecenění cenných papírů	0	0	0	0	0	0	0	0	0
568	Ostatní finanční náklady	4	27	25	0	23	23	4	4	2
582	Škody	0	0	0	0	0	0	0	0	0
591	Daň z příjmu běžné činnosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
593	Daň z příjmu mimořádné činnosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
599	Vnitropodnikové náklady	554	775	780	0	0	0	554	775	780
Náklady celkem		6 963	7 725	7 667	4 371	4 796	4 775	2 592	2 930	2 892

602	Služby	5 018	5 590	6 428	3 129	3 158	3 983	1 889	2 432	2 445
641	Tržby dlouhodobý majetek	0	14	0	0	14	0	0	0	0
644	Smluvní pokuty	96	0	0	96	0		0	0	
646	Výnosy z odepsaných pohledávek	0	0	0	0	0		0	0	
648	Ostatní provozní výnosy	737	636	522	78	176	97	659	460	425
649	Mimořádné provozní výnosy	0	0	0	0	0		0	0	
661	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0	0	0	0		0	0	
662	Úroky	290	247	182	246	210	160	44	37	22
664	Výnosy z přecenění cenných papírů	140	77	85	140	77	85	0	0	0
665	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	128	40	40	128	40	40	0	0	0
669	Mimořádné finanční výnosy	0	58	0	0	58	0	0	0	0
688	Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
699	Vnitropodnikové výnosy	554	775	780	554	775	780	0	0	0
Výnosy celkem		6 963	7 437	8 037	4 371	4 507	5 145	2 592	2 930	2 892

Zisk		0	-288	370	0	-288	370	0	0	0
-------------	--	----------	-------------	------------	----------	-------------	------------	----------	----------	----------