

Bytové družstvo U Jatek Žamberk

Masarykovo nám.166, 564 01 Žamberk

Výroční zpráva

za rok 2025

Vypracováno pro vnitřní potřebu organizace.

1. Činnost družstva

V roce 2025 probíhala běžná údržba bytového fondu. Během roku se nevyskytly žádné závažné problémy s provozem ani platební morálkou. Chod družstva probíhal plynule bez organizačních nebo finančních problémů. Byly provedeny opravy, dle rozhodnutí členské schůze. Opraveno úžlabí na č.p. 963. V bytě 975/6 (Pavelka) byly vyměněny balkónové dveře a trojúhelníkové okno, v bytě 963/1 (Nedělová) byla vyměněna okna, vše za schválených podmínek úhrady 50 % družstvo a 50 % člen družstva. Byl proveden servis oken u pana Hlaváče v č.p. 973/7 a balkónových dveří u paní Otevřelové 972/4, tam bylo opraveno místo zatékání. Byly odstraněny drobné závady z kontroly BOZP a PO. Do všech vchodů byly pořízeny nástěnky pro zveřejnění požárních předpisů a domovních řádů a doplněny klíče k hlavním uzávěrům vody. Byl zveřejněn záměr prodeje družstevního podílu k bytu č.p. 973/7, na tento byt byla uzavřena smlouva o převodu družstevního podílu v Bytovém družstvu s Ing. Miroslavou Lerchovou a Rostislavem Lerchem za cenu 1 760 001 Kč (z této částky byly odečteny náklady zpeněžení a částka na daň z příjmů právnických osob, zbytek byl odeslán na účet insolvenčního správce). V bytě 973/7 byla vyměněna okna a radiátory za schválených podmínek úhrady 50 % družstvo a 50 % člen družstva. Dále byla z prostředků družstva uhrazena pouze tepelná izolace v šikminách a části stropu, kde zatékalo (veškerou práci si Lerchovi dělaly a hradily ze svých zdrojů). Byl předložen zálohový kalendář ke smlouvě o dodávce tepelné energie se společností Správa budov Žamberk s.r.o., kde je kalkulovaná cena 1019,65 Kč/GJ pro rok 2026, oproti roku 2025 je to o 156,81 Kč/GJ nižší. Na základě požadavků z kontroly BOZP a PO byly zveřejněny informace o odstranění překážek zastavěné únikové cesty, dostupnosti hydrantů a o zajištění dostupnosti hasicích přístrojů.

Vlastní provoz domů, vybírání nájemného a záloh na služby a rozúčtování společných nákladů nám i nadále provádí firma Správa budov Žamberk s.r.o. Spolupráce je bez problémů, pokud je třeba, vše je řešeno na místě nebo telefonicky.

2. Členské schůze a schůze představenstva

Během roku 2025 se konala jedna členská schůze.

V období mezi členskými schůzemi se pravidelně scházelo představenstvo družstva, které řešilo aktuální potřeby družstva, především souhlasy s podnájem bytů, uzavírání smluv, platby faktur, opravy, provozní záležitosti, stížnosti apod. (veškeré zápisy z jednání jsou k dispozici u předsedkyně představenstva).

Činnost kontrolní komise je popsána v samostatné zprávě.

3. Členská základna

V roce 2025 se změnila členská základna. Novými členy družstva jsou Michal Hrabáček a Miroslava Lerchová. K 31. 12. 2025 má družstvo celkem 41 řádných členů.

4. Hospodaření družstva

Mezi hlavními úkoly pro rok 2025, stejně jako v minulosti, bylo zajištění dostatku prostředků na vlastní chod družstva. Vklady do fondu oprav jsou samostatnou přílohou této zprávy.

Výsledky hospodaření za uplynulý rok jsou dobré a prostředků je dostatek. Další financování ze strany členů družstva bylo bez problémů.

Náklady na provoz družstva nepřesáhly odsouhlasenou výši a nebylo tak nutné čerpat další prostředky z členských vkladů. Z pronájmu plynových kotlen bylo opět získáno 40 000,- Kč.

Stav aktiv družstva ke konci roku 2025 byl 27 267 000 Kč. Největší část tvoří pozemky a budovy – 22 513 000 Kč, dále pak hotovost na bankovních účtech.

Základní kapitál družstva je ve výši 205 000 Kč a v nedělitelném fondu je 53 500 Kč.

Nerozdělený zisk z minulých let je ve výši 528 075 Kč. Byl zvýšen o hospodářský výsledek za rok 2024 ve výši 53 626,32 Kč.

Po celý rok byla dodržována platební schopnost družstva. Faktury byly propláceny včas a družstvo splnilo všechny své závazky. Pravidelně je kontrolován fyzický stav pokladny a výše účtů v bance. Na obnoveném terminovaném účtu a spořicí účtu byly za rok 2025 připsány úroky ve výši 61 036 Kč.

Hlavní údaje z Rozvahy a Výsledovky:

Celkové výnosy za rok 2025	365 818,18 Kč
Celkové náklady za rok 2025	279 621,81 Kč
Výsledek hospodaření před zdaněním	86 196,37 Kč

Podrobné podklady jsou uloženy u předsedkyně představenstva a jsou k nahlédnutí.

5. Zhodnocení

Členská základna je stabilizovaná, nové byty nejsou plánovány.

Trvalým úkolem družstva pro další období je udržení příznivého podílu provozu a údržby.

Návrh na rozdělení zisku za rok 2025 je ponechat ho jako nerozdělený zisk minulých let.

Žamberk, květen 2025

Přílohy: Rozvaha Bytové družstvo U Jatek Žamberk (k 31. 12. 2025)

Výkaz zisku a ztráty Bytové družstvo U Jatek Žamberk (k 31. 12. 2025)

Daňové přiznání za rok 2024

Fond oprav – stav jednotlivých účtů po vchodech (k 31. 12. 2025)