

Zápis

z řádného shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Třebíč, družstva, konaného dne 27.5.2026

Řádné shromáždění delegátů se konalo dne 27.5.2026 v 15:00 hod. v zasedací místnosti SBD Třebíč, Nerudova 1190/3, Třebíč. Dle čl. 60 Stanov družstva bylo řádně svoláno písemnými pozvánkami, zaslányými všem delegátům na jejich adresu bydliště, a to 15 dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň byla pozvánka zveřejněna na internetových stránkách družstva a vývěsce družstva od 11.5.2026 do 27.5.2026. Společně s pozvánkou obdrželi delegáti program jednání, přehled hospodaření za rok 2025, návrh na rozdělení zisku, návrh usnesení, návrh směrnice č. 02/2022 ve znění dodatku č. 1.

Jako hosté byli na řádné shromáždění delegátů pozváni členové představenstva, členové kontrolní komise a vedení družstva. Pozvánka s uvedením programu je přílohou č. 1 zápisu.

Na řádné shromáždění delegátů bylo pozváno 17 delegátů. Jednání bylo přítomno 15 delegátů, což je 88 % z celkového počtu pozvaných delegátů. (viz zpráva mandátové komise). Dle čl. 61 Stanov družstva na shromáždění delegátů náleží každému delegátu jeden hlas.

Řádné shromáždění delegátů bylo usnášení schopné. Prezenční listina delegátů a hostů je přílohou č. 2 zápisu.

K bodu 1 - Zahájení

Jednání řádného shromáždění delegátů zahájila a řídila místopředsedkyně představenstva pí Helena Špejtková. Přivítala přítomné delegáty a hosty, omluvila Ing. Veškmu Zdeňka, předsedu představenstva, který se ze zdravotních důvodů nemohl jednání zúčastnit.

Seznámení s programem

Program dle pozvánky, kterou obdrželi delegáti:

1. Zahájení
2. Volba pracovních komisí – mandátové, návrhové, ověřovatelů zápisu, jmenování zapisovatele
3. Zpráva o činnosti představenstva, plnění usnesení ze shromáždění delegátů 28.5.2025
4. Výroční zpráva o hospodaření družstva za rok 2025, návrh na rozdělení zisku, plán nákladů a výnosů na rok 2026
5. Zpráva kontrolní komise, plán práce na rok 2026
6. Zpráva mandátové komise
7. Smlouva o výkonu funkce členů představenstva
8. Směrnice č. 02/2022 ve znění dodatku č. 1 – úplné znění o odměňování členů orgánů družstva
9. Seznámení se zněním Směrnice č. 01/2013 ve znění dodatku č. 5 – úplné znění o stanovení odměny za správu domu a pozemku, příspěvků na ostatní provozní náklady a náhrad nákladů za úkony, prováděných z podnětu nebo v zájmu uživatelů ve vlastnictví a správě SBD Třebíč
10. Různé
11. Diskuse
12. Usnesení
13. Závěr

K bodu 2 - Volba pracovních komisí – mandátové, návrhové, ověřovatelů zápisu, jmenování zapisovatele

Byly zvoleny pracovní komise a ověřovatelé zápisu ve složení:

<u>Mandátová:</u>	Mgr. Roman Čapka	- předseda	(pro 14 hlasů, proti 0, zdrželo se 1)
	Ing. Lubomír Mejzlík	- člen	(pro 14 hlasů, proti 0, zdrželo se 1)
	Jiří Gbelec	- člen	(pro 14 hlasů, proti 0, zdrželo se 1)
<u>Návrhová:</u>	Pavel Šikl	- předseda	(pro 14 hlasů, proti 0, zdrželo se 1)
	Anna Chlubnová	- člen	(pro 14 hlasů, proti 0, zdrželo se 1)
	Ing. Jiří Vašíček	- člen	(pro 14 hlasů, proti 0, zdrželo se 1)

Ověřovatelé zápisu: Ing. Josef Petr
Kamil Gorčík

(pro 14 hlasů, proti 0, zdrželo se 1)
(pro 14 hlasů, proti 0, zdrželo se 1)

Zapisovatelem byl jmenován:

Mgr. Rudolf Zelený

K bodu 3 - Zpráva o činnosti představenstva, plnění usnesení ze shromáždění delegátů 25.5.2025

Zprávu o činnosti představenstva družstva, jeho komisí a plnění usnesení z minulého shromáždění delegátů přednesla místopředsedkyně představenstva pí Helena Špejtková.

Členové představenstva byli zvoleni na shromáždění 28.5.2025 s datem vzniku funkce od 29.7.2025:

Předseda Ing. Zdeněk Veškma

Místopředsedkyně pí Helena Špejtková

Členové Marie Nováková, Ing. Josef Petr, Mgr. Rudolf Zelený.

Představenstvo jmenovalo pomocné orgány - členy bytové komise, členy ekonomické komise a technické komise z řad členů představenstva a zaměstnanců družstva.

Plnění usnesení ze shromáždění delegátů 28.5.2025 byla průběžně plněna:

Hospodaření družstva je projednáváno na každé schůzi představenstva. Stav dlužníků, stavy DZ a postup revitalizace se projednávají vždy v měsíci následujícím o uplynutí čtvrtletí.

Porada pro statutární orgány SVJ se uskutečnila dne 13.4.2026, přítomní byli seznámeni s hospodařením družstva, SVJ, dotačními programy, změnou stanov SVJ, cenami médií, vyúčtováním služeb za rok 2025, atd. Na poradu bylo pozváno 254 zástupců, přítomno bylo 137 zástupců, tj. 53,93%. Představenstvo se řídí na svých jednáních schváleným plánem práce. Plán práce na období 07-12/2025 byl schválen na schůzi představenstva 30.7.2025, plán práce na rok 2026 byl schválen na schůzi představenstva 17.12.2025.

Schůze představenstva se konají pravidelně, vždy poslední středu v měsíci, schůze se účastní jako hosté předseda kontrolní komise, ředitelka družstva a zapisovatelka. Před konáním schůze představenstva zasedají pomocné orgány - komise. Za hodnocené období se konalo 11 schůzí představenstva, účast členů byla takřka stoprocentní.

Pravidelně jsou projednávány zprávy všech komisí. Byly připraveny pravidla pro formální sjednocení zápisů komisí.

Technická komise připravila aktualizaci pravidel pro údržbu, opravy a stavební úpravy v bytech. Po připomínkách byla pravidla schválena na schůzi představenstva a následně zveřejněna na webových stránkách družstva.

Představenstvo družstva ve spolupráci s vedením družstva připravilo novelizaci některých zásadních směrnic a návrhy smluv o výkonu funkce členů PD, které budou předloženy ke schválení na shromáždění delegátů. Dále představenstvo družstvo připravilo návrh usnesení ze shromáždění.

Na závěr místopředsedkyně představenstva poděkovala všem členům představenstva, kontrolní komise, členům komisí a pracovníkům družstva, zástupcům bytových domů a právní zástupkyni za dobrou a kvalitní spolupráci.

Zpráva je přílohou č. 3 zápisu.

K bodu 4 - Výroční zpráva o hospodaření družstva za rok 2025, návrh na rozdělení zisku, plán nákladů a výnosů na rok 2026

Výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2025 předložila ředitelka družstva Bc. Jana Roupcová.

4.1 Činnost družstva

Hlavní činnost družstva v roce 2025 spočívala zejména ve správě, provozu a údržbě vlastních bytových domů a domů ve vlastnictví společenství vlastníků, dále v převodech bytů a garáží do vlastnictví členů, ve výkonu funkce předsedy ve vybraných společenstvích vlastníků a v hospodaření jednotlivých středisek družstva.

Ke konci roku 2025 družstvo zajišťovalo správu a údržbu pro 264 bytů ve vlastnictví družstva, z toho 255 bytů družstevních, dále pro 8 nebytových prostor včetně garáží. Celkem družstvo zajišťovalo správu pro 6 559 bytů a 381 nebytových prostor včetně garáží.

V roce 2025 bylo převedeno do osobního vlastnictví 83 bytů. Celkově tak bylo do 31. prosince 2025 převedeno 5 522 bytů, tedy 95,59 procenta původního celkového počtu. K převodu zbývá 255 bytů.

Družstvo ke konci roku 2025 spravovalo 254 společenství vlastníků. V průběhu roku převzalo do správy 4 cizí společenství vlastníků a současně vznikla 4 nová společenství vlastníků z původních družstevních domů.

Družstvo současně vykonávalo funkci předsedy ve 12 společenstvích vlastníků.

4.2 Výsledky hospodaření za rok 2025

Hospodaření družstva za rok 2025 skončilo hospodářským výsledkem před zdaněním ve výši 594 205,45 Kč. Po zdanění, kdy daň z příjmů právnických osob činila 30 870 Kč, dosáhl hospodářský výsledek částky 563 335,45 Kč.

Hospodaření jednotlivých středisek:

Stř. 920 – bytové hospodářství, které tvoří 95 samostatných středisek.

Do výnosů bytových domu bylo v roce 2025 zaúčtováno:

- 44 tis. Kč úroků z vnitropůjček;
- 95 tis. Kč z pronájmů společných prostor bytových domu;
- Celkem tedy 139 tis. Kč.

Hospodaření jednotlivých domů bylo k 31.12.2025 vyrovnané. Celkové náklady a výnosy činily 1 967 432,28 Kč.

Stř. 960 – tepelné hospodářství

Celkové náklady střediska tepelného hospodářství k 31.12.2025 činily 65 430 876,88 Kč a Celkové výnosy rovněž 65 430 876,88 Kč. Hospodaření tohoto střediska bylo vyrovnané a hospodářský výsledek činil 0 Kč.

Stř. 970 – správa družstva

Středisko 970 - správa vykázalo k 31.12.2025 zisk před zdaněním ve výši 470 347,09 Kč. Na tomto středisku byla zaúčtována daň z příjmů právnických osob za družstvo ve výši 30 870 Kč.

Celkový zisk střediska po zdanění činil 439 477,09 Kč, tj. plnění plánu na 139 %. Celkové náklady dosáhly výše 24 781 136,81 Kč a výnosy 25 220 613,90 Kč.

Příznivý hospodářský výsledek byl dosažen zejména z výnosů správy společenství vlastníků, dále z pronájmů nebytových prostor a z činností souvisejících s revitalizací bytových domů.

Významným faktorem promítnutým do výnosů střediska správy bylo také zhodnocení volných finančních prostředků. Výnosy ze spořicí a termínovaných vkladů za rok 2025 činily 1 528 tis. Kč. Dalším zhodnocením bylo uložení volných finančních prostředků do dluhopisů, přičemž výnos za rok 2025 činil 326 tis. Kč. Celkové finanční výnosy tak dosáhly 1 854 tis. Kč a jejich podíl na celkových výnosech správy činil 7,35 %.

Celkové výnosy ze správních činností byly ve výši 17 330 tis. Kč, tj. 68,72 % z celkových výnosů střediska správy z toho: SV 60,95 %, správní poplatek vlastníci 4,65 % a správní poplatek nájemci 3,11 %.

Výnosy z pronájmů a ostatních výkonů správy představovaly 23,93 % z celkových výnosů střediska správy.

V roce 2025 byla provedena celková oprava elektroinstalace a datových rozvodů, dále oprava sanitárního zařízení, výmalba kanceláří a chodeb, výměna podlahové krytiny a částečná instalace klimatizačních jednotek. Na tuto rekonstrukci a opravy byla vynaložena částka 2 772 tis. Kč. Klimatizační jednotky byly pořízeny v hodnotě 244 tis. Kč a byly zařazeny do dlouhodobého hmotného majetku. Na tuto akci byly rozpuštěny zákonné rezervy ve výši 2 100 tis. Kč tvořené v letech 2022 až 2024.

Stř. 984 – ubytovna Revoluční

Středisko ubytovna Revoluční 960 hospodařilo v roce 2025 se ziskem ve výši 108 411,03 Kč, což představovalo plnění plánu na 111 %. Celkové náklady dosáhly výše 5 504 344,49 Kč a výnosy 5 612 755,52 Kč.

V roce 2025 pokračovaly opravy sociálního zařízení v hodnotě 1 286 tis. Kč. Na tyto opravy byly v minulých účetních obdobích tvořeny účetní rezervy.

Běžné opravy včetně porevizních činily 83 tis. Kč. Stejně jako v předchozích letech byly i v roce 2025 vynaloženy náklady ve výši 51 tis. Kč na desinsekcii štěnic.

V roce 2025 byla pořízena fotovoltaická elektrárna o výkonu 21,5 kWp v hodnotě 1 031 741 Kč, z toho do dlouhodobého majetku bylo zaúčtováno 891 tis. Kč a technické zhodnocení budovy činilo 141 tis.

Kč. Úspora el.energie po uvedení do provozu v září 2025 byla ve výši 18 tis. Kč. Předpokládaná návratnost investice je 9 let.

Stř. 985 – areál Hrotovická

Středisko MZV Hrotovická 176 hospodařilo v roce 2025 se ziskem ve výši 15 447,33 Kč, přičemž plnění plánu činilo 42 %. Nepříznivý vývoj hospodaření byl ovlivněn zejména volnou kapacitou prostor v budově A po odchodu firmy Varitex. V průběhu roku, resp. koncem roku, se kapacita postupně zaplnila a v plánu roku 2026 se předpokládá plné využití této části areálu.

V průběhu roku byly provedeny běžné opravy ve výši 79 tis. Kč. Současně proběhlo technické zhodnocení budovy B – výměna vrat v hodnotě 600 tis. Kč, která byla zaúčtována do technického zhodnocení budovy.

Ke změně nájemného nebytových prostor v roce 2025 nebylo přistoupeno s ohledem na volné kapacity v okolí a riziko uvolnění těchto prostor.

4.3 Majetek, závazky a fondy

V roce 2025 došlo ke snížení celkových aktiv o 58 118 tis. Kč. Hlavním důvodem snížení byl, obdobně jako v předešlých letech, převod bytů a garáží do osobního vlastnictví, tedy úbytek staveb v hodnotě 29 024 tis. Kč a pozemků v hodnotě 181 tis. Kč. U hmotného majetku došlo současně k navýšení o 1 791 tis. Kč, zejména pořízením fotovoltaické elektrárny, osobního automobilu Škoda Karoq a klimatizačních jednotek.

U dlouhodobého finančního majetku došlo k navýšení o 14 685 tis. Kč. V průběhu roku 2025 družstvo nakoupilo korporátní dluhopisy ve výši 14 mil. Kč a hodnota dříve nakoupených dluhopisů vzrostla o 685 tis. Kč oproti roku 2024.

V oblasti pohledávek došlo ke snížení o 11 915 tis. Kč, a to u krátkodobých pohledávek a krátkodobě poskytnutých záloh. V oblasti krátkodobého finančního majetku došlo ke snížení o 33 344 tis. Kč z důvodu přesunu prostředků do dlouhodobého finančního majetku a k finančnímu vypořádání nově vzniklých společenství vlastníků.

V roce 2025 došlo ke snížení celkových pasiv o 58 118 tis. Kč, a to úbytkem vlastního kapitálu. Nejvyšší úbytek byl zaznamenán v ostatních kapitálových fondech a to 27 997 tis. Kč, což souviselo s převody bytů a garáží do osobního vlastnictví. Úbytek cizích zdrojů o 30 216 tis. Kč. Snížení rezervy zákonné i účetní. Celkové čerpání v roce 2025 bylo ve výši 3 085 tis. Kč a týkalo se oprav správní budovy a ubytovny Revoluční.

Dlouhodobé závazky se oproti roku 2024 snížily o 11 682 tis. Kč. Snížení dlouhodobé zálohy na opravy u bytových domů souviselo s vypořádáním společenství vlastníků, další snížení závazků u úvěrů na revitalizace bytových domů a úvěrů souvisejícími s pořízením bytových domů.

Vybrané ukazatele hospodaření za období roků 2020-2025 a vybrané ukazatele finanční analýzy za stejné období ukazují, že družstvo dlouhodobě vykazuje kladný výsledek hospodaření a je finančně stabilní.

4.4. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2025

Na shromáždění delegátů je předložen návrh na rozdělení zisku ve výši 563 335,45 v poměru 60 a 40 % do statutárního fondu ostatního hospodaření přiděl ve výši 225 335,45 Kč a do sociálního fondu přiděl ve výši 338 tis. Kč.

4.5 Hospodářský plán na rok 2026

Pro rok 2026 představenstvo družstva schválilo finanční plán, kde celkové výnosy jsou plánované ve výši 108 477 tis. Kč, náklady jsou plánované ve výši 107 077 tis. Kč a hospodářský výsledek zisk ve výši 400 tis. Kč.

4.6 Dlouhodobá záloha na opravy.

Dlouhodobá záloha stav ke konci roku 2025 byl ve výši 27 mil. 251 tis. Kč.

4.7 Revitalizace bytových domu

Významným faktorem ovlivňující hospodaření družstva je revitalizace bytových domů s využitím dotačních programy – družstvo realizovalo v rámci dotačních titulů Nová zelená úsporám opravy pro společenství vlastníků v objemu 23 mil. 902 tis. Kč a dotace na tyto opravy byla vyplacena ve výši 9 mil. 113 tis. Kč.

Další dotační titul byly BDBB, kde, celkové náklady na novou vestavbu výtahů v počtu 19 výtahů činily výši 30 mil. 405 tis. Kč. Domy obdrželi dotaci ve výši 12 mil. 350 tis. Kč.

4.8 Pojištění majetku a odpovědnosti za škodu

Celková pojistná výše za rok 2025 činila částku 3 mil. 82 tis. Kč. V roce 2025 družstvo obdrželo od pojišťovny finanční prostředky na opravu vozu Octavia ve výši 5 214 Kč.

Další škodní události byly u SV, kde došlo k 15 škodním událostem. Pojistné plnění bylo v roce 2025 vyplaceno ve výši 1 324 tis. Kč. Nejvyšší částka byla vyplacena ještě vyplacena v souvislosti s požárem na SV Novodvorská 1044-5 ve výši 942 tis. Kč. U všech pojistných plnění je spoluúčast ve výši 1.000 Kč. Žádnou škodní událost nemusela řešit škodní komise.

4.9 Nájemné, služby spojené s bydlením, pohledávky

Roční předpis nájemného a záloh na služby včetně společenství vlastníků představuje objem finančních prostředků ve výši 348 mil. 930 tis. Kč.

Tak jak se postupně převádí byty do vlastnictví, tak se snižují i pohledávky za dlužníky. V roce 2025 družstvo řešilo pohledávky ve výši 37 tis. Kč. Při vyúčtování zálohových plateb za rok 2025 došlo k zápočtům a většina pohledávek byla uhrazena.

Celkové náklady na služby spojené s bydlením:

Pol.	Druh	tis. Kč
1	Teplo na vytápění	54 694
2	Teplo na přípravu TV	28 973
3	Teplá voda surovina	17 003
4	Studená voda	37 619
5	Elektřina společných prostor	6 660
6	Výtahy	3 849
7	Internet, odečty	34
8	Úklid	6 989
9	Stočné	229
	Celkem	156 050
10	(pojištění)	2 015
10	Plyn (náklady zahrnutý v teple na vytápění)	7 982

4.10 Zajišťování servisů, revizí a pravidelných kontrol

Servis a údržbu výtahů zajišťuje firma Trebillft a Otis. Nárůst cen v roce 2025 byl ve výši 3,3 % oproti roku 2024. Požární ochranu provádí firma Pyros – zde byly ceny na úrovni roku 2024, rovněž jako u havarijní služby, kterou provádí firma Instalatérství VTK. Revize elektro provádí firma ZAME, která rovněž zajišťuje i porevizní opravy, kde byl nárůst cen o 8 % oproti roku 2024. Revize plynu provádí firma Miroslav Coufal za ceny stejné jako v roce 2024. A firma DDD Třebíč, zajišťující pravidelné deratizace a ceny pro rok 2025 nezvyšovala.

4.11 Zajišťování služeb spojených s užíváním bytů

Studená voda a stočné – cena se zvýšila o 1,9 % oproti roku 2024. Průměrná měsíční spotřeba vody na osobu činila v roce 2025 2,42 m³ z toho studená voda 1,57 m³ a TV 0,85 m³ na osobu. Průměrná odchylka v roce 2025 se pohybovala ve výši 5,72 %, maximální pak 25 % a odchylka vyšší než 15 % byla zjištěna u 12 bytových domů.

Dodávky el.energie – cena za MWh pro rok 2025 byla sesmluvněna na částku 2 709 Kč. Cena plynu pro rok 2025 rovněž zafixována na částku 1 025 Kč za MWh.

Celkové náklady na teplo a ohřev TV byly v roce 2025 ve výši 83mil. 205 tis. Kč

Družstvo zajišťuje dodávky tepla z centrálního zdroje tepla Třebíč a Náměšť nad Oslavou.

Cena tepla - dodavatel TTS energo byla ve výši 750,18 Kč včetně DPH a konečná cena pro uživatele byla pro rok 2025 ve výši 800,34 Kč/GJ – snížení o 13,8 % oproti roku 2024.

Cena tepla v Náměšti – dodavatel Tepelné hospodářství byla ve výši 995,67 Kč/GJ včetně DPH a konečná cena pro uživatele byla ve výši 1 024,10 Kč/GJ – snížení o 7,5 % oproti roku 2025.

Přehled úspory tepla v porovnání s rokem 2005, kdy byla zahájena revitalizace bytových domů a k datu 3.12.2025 došlo ke snížení spotřeby tepla v průměru o 56 %.

4.12. Závěr

Vzhledem k tomu, že většina bytových domů družstevních i společenství vlastníků prošla v předchozích letech rozsáhlou revitalizací, bude hlavním cílem družstva v dalším období zejména pokračování v údržbě, technickém zhodnocování a efektivní správě tohoto majetku.

Dotace Nová zelená úsporám byla ukončena na podzim roku 2025. Připravuje se nová forma podpory, zaměřená na poskytování dotace formou dotovaných úroků a na nízkopříjmové domácnosti. Podmínky programu by měly být známy v nejbližší době. Družstvo připravuje projekty Nová zelená úsporám zaměřené na solární ohřev a solární panely.

Program Úsporné domy, připravený rovněž formou snížené úrokové sazby SFPI, má být spuštěn od 1. 7. 2026. Alokace finančních prostředků je nízká a lze předpokládat rychlé vyčerpání. Pro tento dotační titul družstvo zatím nemá připraven žádný projekt.

U dotačního programu Bytové domy bez bariér se v blízké době nepředpokládá nové vyhlášení, ačkoli i pro tento program má družstvo připraveny projekty společenství vlastníků.

Družstvo dále připravuje menší projekty zaměřené na částečné opravy společných částí domů, zejména střech, výměny otvorových prvků a opravy elektroinstalací společných prostor.

Prvořadým úkolem družstva zůstává dokončení převodů bytů a garáží do osobního vlastnictví. Současně družstvo reaguje na trend, kdy vlastníci jednotek nemají zájem vykonávat funkce statutárních orgánů společenství vlastníků. Družstvo proto tuto službu nabízí a bude usilovat o její další rozvoj a zkvalitňování.

B. Roupcová závěrem konstatovala, že družstvo v roce 2025 hospodařilo stabilně, plnilo své základní úkoly a pokračovalo v činnostech, které podporují řádnou správu majetku, ekonomickou stabilitu i další rozvoj poskytovaných služeb.

Poděkovala všem za pozornost a poděkovala všem za spolupráci.

Výroční zpráva o hospodaření družstva je přílohou č. 4 zápisu.

K bodu 5 - Zpráva kontrolní komise družstva, plán práce na rok 2026

Zprávu kontrolní komise přednesl p. Jiří Vejrosta, předseda kontrolní komise.

Komise je tříčlenná a vykazuje stoprocentní účast na jednáních. Schůze se konaly každý měsíc a hodnotily se na nich výsledky jednotlivých kontrol, které probíhaly podle plánu a aktuální situace.

Za uplynulé období byly provedeny následující kontroly:

Kontrola účetních dokladů tvorby a čerpání dlouhodobých záloh u samospráv – nebyly zjištěny žádné nedostatky.

Kontrola hospodaření družstva za II. čtvrtletí 2025 - nebyly zjištěny žádné nedostatky.

Kontrola stavu pokladny družstva. Ani zde nebyly zjištěny žádné nedostatky.

Kontrola činnosti samospráv, tzv. kontrola konání schůzí samospráv a správnost vyhotovení zápisů, jako podklady pro úpravu odměn samosprávám. Vše bez závad.

Kontrola účetních dokladů, tvorba a čerpání dlouhodobých záloh (fond oprav) u samospráv, při kterých nebyla zjištěna žádná nedostatky.

Kontrola hospodaření družstva za III. čtvrtletí 2025 – nebyly zjištěny žádné nedostatky.

Plán práce KK na rok 2026.

Kontrola hospodaření družstva za IV. čtvrtletí 2025 - nebyly zjištěny žádné nedostatky.

Kontrola pokladen - SBD + ubytovna - nebyly zjištěny žádné nedostatky.

Kontrola pronájmů prostor ve vlastnictví SBD a jejich úhrada - vše bez závad.

Kontrola hospodaření družstva za I. čtvrtletí 2026 - nebyly zjištěny žádné nedostatky.

V roce 2025 nebyla podána žádná stížnost.

O výsledcích všech kontrol informujeme družstvo prostřednictvím předsedy komise, který se pravidelně zúčastňuje zasedání představenstva družstva dle stanovených pravidel.

Plán činností kontrolní komise na další období roku 2026

Červen kontrola hospodaření samospráv – stav DZ za II. pololetí 2025

Srpen kontrola hospodaření družstva za II. čtvrtletí 2026

Září kontrola pokladen – SBD + ubytovny

Říjen	kontrola nákladů a evidence jízd os. vozidel v majetku SBD
Listopad	kontrola zápisů ze schůzí samospráv
	Kontrola hospodaření družstva za III. čtvrtletí 2026
Prosinec	kontrola hospodaření samospráv – stav DZ za I. pololetí 2026

Dalším bodem zprávy bylo stanovisko kontrolní komise k výsledkům hospodaření, účetní závěrce a návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2025. Kontrolní komise doporučuje schválit výsledek hospodaření za rok 2025 a rozdělení zisku takto:

Plán hospodaření předpokládal pro rok 2025 hrubý zisk před zdaněním 452 000,- Kč.

Ke dni 31.12.2025 byly dosaženy následující hodnoty:

- Zisk před zdaněním	594 205,45
- Daň z příjmu právnických osob	30 870,00
- Zisk po zdanění	563 335,45

Navrhované rozdělení zisku:

- Do statutárního fondu ostatního hospodaření	225 335,45
- Do sociálního fondu	338 000,00

Delegáti obdrželi s pozvánkou zprávu o hospodaření družstva za rok 2025 a návrh na rozdělení zisku – příloha č. 5 zápisu.

Kontrolní komise předkládá výrok auditora:

„Podle mého názoru účetní uzávěrka Stavebního bytového družstva Třebíč k 31.12. 2025 podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv, nákladů, výnosů a výsledků hospodaření za rok končící 31.12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.“

Kontrolní komise děkuje všem zaměstnancům družstva za vstřícnost a příkladnou spolupráci při řešení všech záležitostí.

Zpráva kontrolní komise tvoří přílohu č. 6 zápisu.

K bodu 6 - Zpráva mandátové komise

Předseda mandátové komise Mgr. Roman Čapka podal zprávu o počtu přítomných delegátů na řádném shromáždění delegátů. Na řádné shromáždění delegátů bylo pozváno 17 delegátů, dle prezenční listiny bylo přítomno jednání 15 delegátů, což je 88 % z celkového počtu pozvaných delegátů. Řádné shromáždění delegátů bylo usnášeníschopné.

Zpráva mandátové komise je přílohou č. 7 zápisu.

K bodu 7. Smlouva o výkonu funkce členů představenstva

Práva a povinnosti mezi družstvem a členem voleného orgánu upravuje zákon o obchodních korporacích. Do působnosti shromáždění delegátů právě spadá schválení smluv o výkonu funkce každého člena představenstva.

Předložené smlouvy zejména potvrzují, že dotčená osoba byla zvolena členem představenstva a funkci přijala. Dále upravuje samotný výkon funkce, tedy že člen, členka, místopředseda, předseda představenstva vykonává funkci osobně, s loajalitou, potřebnými znalostmi a pečlivostí, tedy s péčí řádného hospodáře, a v souladu se zákonem, stanovami a vnitřními předpisy družstva.

Smlouva dále stanoví pravidla pro výkon funkce v praxi, tedy účast na činnosti představenstva, informování o výkonu funkce, pravidla jednání za družstvo, povinnost mlčenlivosti a dodržování zákazu konkurence podle stanov.

Další významnou částí smlouvy je úprava odpovědnosti člena představenstva za škodu způsobenou porušením povinností při výkonu funkce. Současně smlouva řeší i některé související otázky ochrany člena orgánu, například náhradu určitých nákladů a navázání na pojištění odpovědnosti členů orgánů. Podstatnou částí smlouvy je rovněž odměňování. Smlouva upravuje nárok na odměnu za výkon funkce, způsob její výplaty, návaznost na vnitřní předpis družstva o odměňování a také další plnění, například

cestovní náhrady, náhradu hotových výdajů a další související plnění. Vedle toho smlouva obsahuje i úpravu volna, překážek ve výkonu funkce, dobu trvání smlouvy, důvody jejího ukončení a okamžik nabytí její účinnosti.”

Vedle smluv ostatních členů představenstva je předkládána také samostatná smlouva o výkonu funkce předsedy představenstva. Důvodem je to, že předseda představenstva nevykonává jen běžnou funkci člena statutárního orgánu, ale má i další konkrétní pravomoci, odpovědnost a vyšší rozsah činností, které je třeba ve smlouvě výslovně upravit.

Vedle toho má sjednán i pravidelný rozsah osobního výkonu funkce v sídle družstva, a to minimálně 4 hodiny týdně, včetně účasti na dalších jednáních souvisejících s činností družstva.

Z tohoto důvodu smlouva předsedy obsahuje nejen základní úpravu povinností, odpovědnosti, mlčenlivosti a péče řádného hospodáře, ale i specifická plnění a podmínky, které se od smluv ostatních členů liší. Jde zejména o konkrétně stanovenou roční odměnu, dále o poskytnutí pracovních prostředků pro výkon funkce, tedy například služební vozidla pro služební účely, služební telefonu, počítače nebo notebooku a užívání kanceláře a jejího vybavení. Smlouva dále upravuje i náhrady nákladů, pojistné krytí odpovědnosti a také pravidla pro případ dočasné zdravotní neschopnosti.

Předložení návrhu smluv, návrh smlouvy je přílohou č. 8 zápisu, schválení těchto smluv bude v usnesení.

K bodu 8. Směrnice č. 02/2022 ve znění dodatku č. 1 – úplné znění o odměňování členů orgánů družstva

Návrh Směrnice č. 02/2022 ve znění dodatku č. 1 – úplné znění o odměňování členů orgánů družstva přednesla Bc. Jana Roupcová, ředitelka družstva. Návrh Směrnice č. 02/2022 ve znění dodatku č. 1 byl zaslán delegátům s pozvánkou a tvoří přílohu č. 9 zápisu. Byla přednesena změna směrnice v čl. 4 odst. 1, ostatní znění zůstává beze změny. K předloženému návrhu nebyly připomínky. Ke schválení byl předložen návrh beze změn, bude schváleno v usnesení.

K bodu 9. Seznámení se zněním Směrnice č. 01/2013 ve znění dodatku č. 5 – úplné znění o stanovení odměny za správu domu a pozemku, příspěvků na ostatní provozní náklady a náhrad nákladů za úkony, prováděných z podnětu nebo v zájmu uživatelů ve vlastnictví a správě SBD Třebíč

Směrnici č. č. 01/2013 ve znění dodatku č. 5 – úplné znění o stanovení odměny za správu domu a pozemku, příspěvků na ostatní provozní náklady a náhrad nákladů za úkony, prováděných z podnětu nebo v zájmu uživatelů ve vlastnictví a správě SBD Třebíč přednesla Bc. Jana Roupcová, ředitelka družstva. Směrnice č. 01/2013 ve znění dodatku č. 5 byla zaslána delegátům s pozvánkou a tvoří přílohu č. 10 zápisu. Byla přednesena změna směrnice a to doplnění čl. 15 – náhrada nákladů spojených s převodem bytu a garáže do vlastnictví člena družstva dle zvláštního zákona, změny v poplatcích v čl. 16 (dříve 15), ostatní znění zůstává beze změny.

Směrnice č. 01/2013 ve znění dodatku č. 5 byla schválena představenstvem družstva dne 29.4.2026, usn. č. 84 s účinností od 1.7.2026. Shromáždění delegátů je předložena na vědomí.

K bodu 10. Různé

Nebyly předloženy žádné příspěvky.

K bodu 11 - Diskuse

Připomínka ke Směrnici č. 01/2013 ve znění dodatku č. 5 – v čl. 16, odst. B/6 a 7 není uvedeno, zda se jedná o kopírování dokumentů černobíle nebo barevné, bude upřesněno.

Nebyly předloženy žádné další příspěvky.

K bodu 12 - Usnesení

Návrh usnesení obdrželi všichni delegáti v materiálech s pozvánkou, je přílohou č. 11.

Byly podány návrhy na změnu usnesení takto:

Změnu v bodu A Shromáždění delegátů schvaluje; odst. 5 rozepsat na jednotlivé smlouvy pro členy představenstva a účinnost těchto smluv, přečíslování odstavců.

Změnu v bodu C Shromáždění ukládá kontrolní komisi družstva takto:

Zrušit původní znění v odst. 5:

Nové znění odst. 5)

5. provádět kontrolu pronájmů prostor ve vlastnictví SBD a úhrady nájemného.

Žádné další doplnění usnesení nebylo předloženo.

Usnesení řádného shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Třebíč, družstva, které se konalo dne 27.5.2026 v zasedací místnosti družstva:

A. Shromáždění delegátů schvaluje:

1. Zprávu o činnosti představenstva družstva a plnění usnesení ze shromáždění delegátů dne 28.5.2025
2. Zprávu kontrolní komise
3. Výroční zprávu o hospodaření družstva a hospodářské výsledky za rok 2025
4. Řádnou účetní závěrku za rok 2025 a rozdělení zisku dle návrhu
- 5.1 Smlouvu o výkonu funkce s panem Ing. Zdeňkem Veškrnou, nar. 9.1.1953, bytem Fr. Hrubína 735/9, Nové Dvory, 674 01 Třebíč, s roční odměnou ve výši 187 920 Kč hrubého.
- 5.2 Smlouvu o výkonu funkce s paní Helenou Špejtkovou, nar. 27.6.1974, bytem Rudíkov 190, 675 05 Rudíkov, s roční odměnou ve výši 91 872 Kč hrubého,
- 5.3 Smlouvu o výkonu funkce s panem Ing. Josefem Petrem, nar. 24.8.1957, bytem Mládežnická 982/4, Nové Dvory, 674 01 Třebíč, s roční odměnou ve výši 45 936 Kč hrubého,
- 5.4 Smlouvu o výkonu funkce s panem Mgr. Rudolfem Zeleným, nar. 23.9.1955, bytem Fr. Hrubína 726/24, Nové Dvory, 674 01 Třebíč, s roční odměnou ve výši 45 936 Kč hrubého,
- 5.5 Smlouvu o výkonu funkce s paní Marií Novákovou, nar. 24.11.1952, bytem Novodvorská 1092/17, Nové Dvory, 674 01 Třebíč s roční odměnou ve výši 45 936 Kč hrubého.
- 5.6 Shromáždění delegátů současně schvaluje další plnění sjednaná v těchto smlouvách a účinnost těchto smluv ode dne 27.5.2026, dále shromáždění delegátů rozhodlo, že účinnost této smlouvy nastává ke dni 29.07.2025, tj. ode dne platnosti volby členů představenstva, předsedy představenstva a místopředsedkyně představenstva.
6. Směrnice č. 02/2022 ve znění dodatku č. 1 – úplné znění o odměňování členů orgánů družstva

B. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu družstva:

1. Pravidelně projednávat hospodaření družstva, stavy dlužníků a stavy dlouhodobých záloh
2. Konat porady statutárních zástupců SVJ dle potřeby, minimálně 1x ročně
3. Zajišťovat plnění úkolů dle plánu činnosti

C. Shromáždění delegátů ukládá kontrolní komisi družstva

1. Čtvrtletně provádět kontrolu hospodaření středisek družstva v návaznosti na celoroční plán
2. Pololetně provádět kontrolu pokladny
3. Čtvrtletně provádět kontrolu vyřizování stížností adresovaných představenstvu a vedení družstva
4. Provádět kontrolu nákladů služebních vozidel
5. Provádět kontrolu pronájmů prostor ve vlastnictví SBD a úhrady nájemného

D. Shromáždění delegátů ukládá vedení družstva

1. Důsledně uplatňovat postihy proti dlužníkům
2. Pravidelně projednávat hospodaření družstva, stavy dlužníků, zprávy předkládat představenstvu družstva
3. Pokračovat v opravách bytových domů
4. Pokračovat v převodech bytu do vlastnictví

E. Shromáždění delegátů bere na vědomí

1. Směrnice č. 01/2013 ve znění dodatku č. 5 – úplné znění o stanovení odměny za správu domu a pozemku, příspěvků na ostatní provozní náklady a náhrad nákladů za úkony, prováděných z podnětu nebo v zájmu uživatelů ve vlastnictví a správě SBD Třebíč

Hlasování:

Přítomno: 15 delegátů, což je 88 % s celkového počtu pozvaných delegátů.

Výsledek hlasování: pro: 15 hlasů, proti 0, zdržel se 0

Usnesení z řádného shromáždění delegátů SBD Třebíč bylo schváleno 100 % hlasů přítomných delegátů.

Zpráva návrhové komise je přílohou č. 12 zápisu.

K bodu 13 - Závěr

Paní Helena Špejtková poděkovala všem přítomným za účast. Poté konstatovala, že byly projednány všechny body dle programu a jednání řádného shromáždění delegátů ukončila.

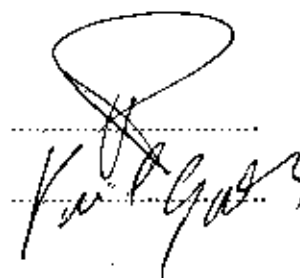
Helena Špejtková
místopředsedkyně představenstva

V Třebíči dne 27.5.2026

Zapsala: Ivana Bendová

Ověřovatel zápisu: Ing. Josef Petr

Kamil Gorčík



Přílohy:

- č. 1 Pozvánka
- č. 2 Prezenční listina
- č. 3 Zpráva o činnosti představenstva družstva
- č. 4 Výroční zpráva o hospodaření SBD Třebíč za rok 2025
- č. 5 Hospodaření družstva za rok 2025, návrh rozdělení zisku
- č. 6 Zpráva kontrolní komise
- č. 7 Zpráva mandátové komise
- č. 8 Návrh smlouvy o výkonu funkce
- č. 9 Směrnice č. 02/2022 ve znění dodatku č. 1
- č. 10 Směrnice č. 01/2023 ve znění dodatku č. 5
- č. 11 Návrh usnesení
- č. 12 Zpráva návrhové komise
- č. 13 Seznam delegátů