

Materiál pro jednání shromáždění delegátů konané dne 21.5.2026

Bod jednání 4a)

Průkopník, stavební bytové družstvo

IČ: 000 47 325

Sídlo: Foltýnova 1, 635 00 Brno



VÝROČNÍ ZPRÁVA O ČINNOSTI DRUŽSTVA ZA ROK 2025

Schváleno shromážděním delegátů dne: 21.5.2026

Obsah

1	Zpráva o činnosti družstva	3
1.1	Stručná charakteristika družstva	3
1.2	Hlavní cíle družstva a jejich plnění	3
1.3	Hospodářský výsledek družstva	5
1.4	Předpokládaný vývoj družstva.....	5
1.5	Ostatní informace.....	5
2	Výsledky hospodaření v roce 2025	6
2.1	Rozvaha	6
2.2	Výkaz zisku a ztráty.....	10
3	Příloha k roční účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31. 12. 2025.....	12
3.1	Základní údaje	12
3.2	Zaměstnanci družstva, osobní náklady	13
3.3	Informace o aplikaci obecných účetních zásad, o použitých účetních metodách, způsobech oceňování a odpisování	13
3.4	Účetní výkazy.....	15
3.5	Doplňující údaje.....	16
3.6	Přehled o penězích a vlastním kapitálu.....	17
3.7	Úpravy informací za minulé účetní období ve výkazech, popřípadě odůvodnění neponechání nesrovnatelných informací	17
3.8	Podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí při převodu vlastnictví k nemovitostem.....	17
4	Výsledek hospodaření střediska správy družstva ke dni 31. 12. 2025 (v tis. Kč)	19

1 Zpráva o činnosti družstva

1.1 Stručná charakteristika družstva

V roce 2025 zajišťovalo družstvo správu, provoz a údržbu 475 objektů, z toho bylo 403 bytových domů, 71 objektů garáží nebo garážových stání a 1 objekt správy družstva.

V roce 2025 spravovalo družstvo 12 758 jednotek, z toho bylo 10 951 bytů a 1 807 garáží nebo garážových stání.

K 31. 12. 2025 nebylo převedeno do vlastnictví členů 702 jednotek, z toho bylo 65 bytů a 637 garáží nebo garážových stání, 598 garážových stání nelze podle platných právních předpisů převést.

Družstvo vlastní pozemky v katastrálním území Jundrov, Veverí, Žabovřesky, Komín a Bystrc v účetní hodnotě 13 431 tis. Kč.

V roce 2025 nebyla realizována nová výstavba.

Činnost družstva k 31. 12. 2025 zajišťovalo 37 zaměstnanců v pracovním poměru na základě pracovní smlouvy a 13 zaměstnanců na dlouhodobé dohody o pracovní činnosti.

1.2 Hlavní cíle družstva a jejich plnění

Činnost družstva byla v roce 2025 orientována do oblastí:

- správa, provoz a údržba bytového a nebytového fondu
- převody jednotek (družstevních bytů a garáží) do vlastnictví členů
- efektivnost v hospodaření správy družstva
- výkon funkce předsedy společenství ve společenstvích vlastníků kde družstvo vykonává správu

Správa, provoz a údržba bytového a nebytového fondu

Správa, provoz a údržba bytového a nebytového fondu byla zajišťována:

- u bytů (garáží, garážových stání) ve vlastnictví družstva v souladu s nájemními smlouvami,
- u jednotek ve vlastnictví jiných vlastníků v domech (objektech), kde nevzniklo společenství vlastníků, na základě smluv o zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu uzavřenými s jednotlivými vlastníky jednotek,
- u jednotek v domech (objektech), kde vzniklo společenství vlastníků, na základě smluv o zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu uzavřenými se společenstvím vlastníků.

Ke dni 31. 12. 2025 byla uzavřena smlouva o správě celkem se 412 společenstvími vlastníků.

Stav finančních prostředků na účtu „dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice“ v hospodářských střediscích kde nevzniklo společenství vlastníků:

- k 1. 1. 2025..... 80 815 tis. Kč
- tvorba 2025..... 34 764 tis. Kč
- čerpání 2025 24 126 tis. Kč
- k 31. 12. 2025..... 91 453 tis. Kč

Tvorba dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice je v jednotlivých hospodářských střediscích rozdílná s ohledem na rozsah potřeby oprav a plánovaných investic.

Opravy a údržba byly zajišťovány dodavatelským způsobem.

Pro další období je předpoklad čerpání dlouhodobého finančního zdroje především na rekonstrukce a výměny výtahů, budování nových výtahů a stavební úpravy zaměřené na snížení energetické náročnosti staveb.

Převody jednotek (družstevních bytů a garáží) do vlastnictví členů

Správa družstva, i přesto, že k 31. 12. 2020 zanikl právní nárok, nadále zajišťovala převody jednotek do vlastnictví členů.

Efektivnost v hospodaření správy družstva

Shromáždění delegátů družstva, konané dne 29.5.2025, schválilo plán na rok 2025 pro část hospodaření správy družstva vyrovnaný v nákladech i výnosech a současně zmocnilo představenstvo družstva k provedení dílčích změn plánu.

Představenstvo družstva projednávalo hospodaření správy družstva pravidelně 1 x měsíčně.

Vzhledem k příznivému vývoji výnosů a kladnému hospodářskému výsledku schválilo představenstvo družstva dne 4. 12. 2025 usnesením 485/57 dílčí změnu plánu, a to navýšení nákladů v položce Mzdové náklady o 3 200 000,- Kč, Sociální a zdravotní pojištění o 1 200 000,- Kč, Odměny funkcionářů o 130 000,-Kč, Ostatní náklady o 170 000,- Kč a současně navýšení výnosů v položce Finanční operace o 9 460 000,- Kč a Ostatní výnosy o 400 000,- Kč.

Za rok 2025 bylo dosaženo zisku po zdanění ve výši 7 541,0 tis. Kč.

Výkon funkce předsedy ve společenstvích vlastníků

Ke dni 31.12.2025 vykonávalo družstvo funkci předsedy společenství ve 172 společenstvích vlastníků.

1.3 Hospodářský výsledek družstva

Informace o hospodaření

Družstvo jako celek v roce 2025 vykázalo zisk v hospodaření ve výši 7 541,0 tis. Kč, z toho:

- hospodářská střediska domů (objektů) – zisk105,0 tis. Kč
- správa družstva – zisk 7 436,0 tis. Kč

Návrh na rozdělení zisku za rok 2025

Shromáždění delegátů se doporučuje převést zisk správy družstva ve výši 7 436,0 tis. Kč do rezervního fondu družstva.

Shromáždění delegátů se doporučuje zisk hospodářského střediska garáže Voroněžská 1a ve výši 83 631,51 Kč, hospodářského střediska Valouškova 2 ve výši 4 282,88 Kč, hospodářského střediska Ondrouškova 2,4,6 ve výši 49,88 Kč, hospodářského střediska Olbrachtovo nám. 6,8 ve výši 3 693,58 Kč, hospodářského střediska Rerychova 6,8 ve výši 5 597,00 Kč, hospodářského střediska Fleischnerova 1,3,5 ve výši 3 452,58 Kč a hospodářského střediska Teyschlova 26,28,30 ve výši 4 244,00 Kč převést po zdanění srážkovou daní do dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice příslušného střediska.

1.4 Předpokládaný vývoj družstva

Hlavním zaměřením družstva zůstane i v budoucnu kvalitní výkon správy, provozu a údržby bytového a nebytového fondu.

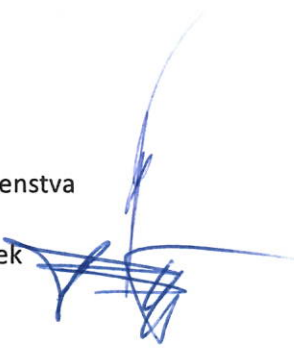
1.5 Ostatní informace

Družstvo nevyvíjí žádnou aktivitu v oblasti výzkumu a vývoje ani v oblasti ochrany životního prostředí. Družstvo nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

Ing. Branislav Jurkáček, CSc., předseda představenstva

Zpracoval: Roland Strobliík, ekonomický náměstek

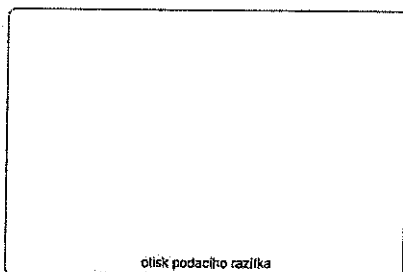
V Brně, dne 22. 4. 2026



2 Výsledky hospodaření v roce 2025

2.1 Rozvaha

ROZVAHA



k 31.12.2025

Od: 1.1.2025 Do: 31.12.2025

v tisících Kč

IČ 0 0 0 4 7 3 2 5

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Průkopník
stavební bytové družstvo

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

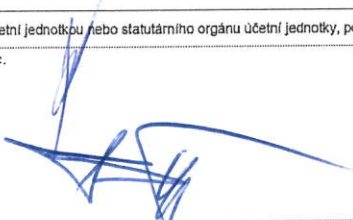
Foltýnova 1
Brno-Bystrc
635 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2024)	
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+825 028	-13 130	+811 898	+802 146
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	A.1+A.x	002				
B.	Státní aktiva	B.1+...+B.n	003	+189 927	-12 857	+177 070	+281 651
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.1.+...+B.I.x	004	+2 415	-2 415	+0	+0
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	účty 012, (-)072, (-)091A0	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	B.I.2.1.+...+B.I.2.z	006	+2 415	-2 415	+0	+0
B.I.2.1.	Software	účty 013, (-)073, (-)091A0	007	+2 415	-2 415	+0	+0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	účty 014, (-)074, (-)091A0	008				
B.I.3.	Goodwill	účty 016, (-)076, (-)091A0	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	účty 019, (-)079, (-)091A0	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.5.1.+...+B.I.5.z	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	účty 051, (-)095A0	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	účty 041, (-)093	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x	014	+73 154	-10 442	+62 712	+57 424
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+...+B.II.1.z	015	+72 165	-9 453	+62 712	+57 424
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092A0	016	+13 431		+13 431	+5 477
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092A0	017	+58 734	-9 453	+49 281	+51 947
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092A0	018	+989	-989	+0	+0
B.II.3.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	účty 087, (-)098	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	B.II.4.1.+...+B.II.4.z	020				
B.II.4.1.	Pěstelské celky frvalých porostů	účty 025, (-)085, (-)092A0	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	účty 026, (-)086, (-)092A0	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	účty 029, 032, (-)089, (-)092A0	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+...+B.II.5.z	024				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	účty 052, (-)095A0	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1.+...+B.III.x	027	+114 358		+114 358	+224 227
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládaná osoba	účty 043, 061, (-)096A0	028				
B.III.2.	Záůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládaná osoba	účty 056, (-)096A0	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	účty 043, 062, (-)096A0	030				
B.III.4.	Záůjčky a úvěry - podstatný vliv	účty 067, (-)096A0	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobá cenná papíry a podíly	účty 043, 063, 055, (-)096A0	032	+114 358		+114 358	+224 227
B.III.6.	Záůjčky a úvěry - ostatní	účty 056, (-)096A0	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	B.III.7.1.+...+B.III.7.z	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	účty 043, 069, (-)096A0	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	účty 053, (-)095A0	036				
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+630 308	-273	+630 035	+515 685
C.I.	Zásoby	C.I.1.+...+C.I.1.x	038				
C.I.1.	Materiál	účty 111, 112, 116, (-)191	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	účty 121, 122, (-)192, (-)193	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	C.I.3.1.+...+C.I.3.z	041				

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2024)
C.I.3.1.	Výrobky účty 123, (-)194	042				
C.I.3.2.	Zboží účty 131, 132, 139, (-)196	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny účty 124, (-)195	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby účty 151, 152, 153, (-)197, (-)198, (-)199	045				
C.II.	Pohledávky C.II.+C.II.2.+C.II.3.	046	+279 703	-273	+279 430	+322 908
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky C.II.1.1.+...+C.II.1.x	047	+42 462		+42 462	+48 117
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 351AÚ, (-)391AÚ	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv účty 352AÚ, (-)391AÚ	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka účty 481	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.x	052	+42 462		+42 462	+48 117
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti účty 254AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní účty 388	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	056	+42 462		+42 462	+48 117
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.x	057	+237 241	-273	+236 968	+274 791
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+19 668	-273	+19 395	+19 802
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 351AÚ, (-)391AÚ	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv účty 352AÚ, (-)391AÚ	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.x	061	+217 573		+217 573	+254 989
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti účty 254AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 336, (-)391AÚ	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064				
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+215 735		+215 735	+252 963
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní účty 388	066				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky účty 235, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	+1 838		+1 838	+2 026
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv C.II.3.1.+...+C.II.3.x	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období účty 381	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období účty 382	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období účty 385	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek C.III.1.+...+C.III.x	072	+270 567		+270 567	+119 148
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba účty 254, 259, (-)291AÚ	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek účty 251, 253, 258, 267, 259, (-)291AÚ	074	+270 567		+270 567	+119 148
C.IV.	Peněžní prostředky C.IV.1.+...+C.IV.x	075	+80 038		+80 038	+73 629
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně účty 211, 213, 261	076	+358		+358	+453
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261	077	+79 680		+79 680	+73 176
D.	Časové rozlišení aktiv D.1.+...+D.x	078	+4 793		+4 793	+4 810
D.1.	Náklady příštích období účty 381	079	+138		+138	+104
D.2.	Komplexní náklady příštích období účty 382	080				
D.3.	Příjmy příštích období účty 385	081	+4 655		+4 655	+4 706

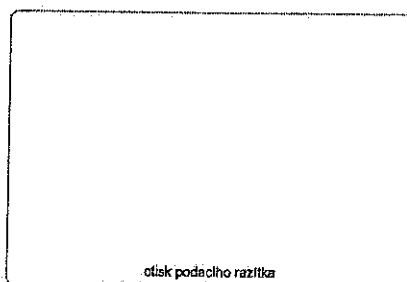
Označ.	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto (Rok 2024)	
	PASIVA CELKEM	A+B+C+D	001	+811 898	+802 146
A	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.	002	+116 214	+103 173
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.2.	003	+2 647	+2 683
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	+2 647	+2 683
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	účty (-)252	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	účty (+/-)419	006		
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x	007	+62 431	+56 789
A.II.1.	Ažio	účty 412	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	+62 431	+56 789
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010	+62 431	+56 789
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414	011		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty (+/-)418	012		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	účty 417	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty 416	014		
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x	015	+43 595	+34 896
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421, 422	016	+43 595	+34 896
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	účty 423, 427	017		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x	018		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019		
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	účty 426	020		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.	021	+7 541	+8 805
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	účty 432	022		
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	+695 338	+698 540
B.	Rezervy	B.1.+...+B.x	024	+5 771	+5 772
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	účty 432	025		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	účty 453	026		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	účty 451	027		
B.4.	Ostatní rezervy	účty 459	028	+5 771	+5 772
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	+689 567	+692 768
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.1.x	030	+93 190	+81 018
C.I.1.	Vydané dluhopisy	C.I.1.1.+C.I.1.2.	031		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	účty 473	032		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	účty 473	033		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 481	034	+1 737	+203
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	035	+91 453	+80 815
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 479	036		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	účty 478	037		
C.I.6.	Závazky - ovládané nebo ovládaná osoba	účty 471	038		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 472	039		
C.I.8.	Odloužený daňový závazek	účty 481	040		
C.I.9.	Závazky - ostatní	C.I.9.1.+...+C.I.9.3.	041		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	účty 354, 355, 366, 367, 368	042		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	účty 389	043		
C.I.9.3.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379, 474, 479	044		
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x	045	+596 377	+611 750
C.II.1.	Vydané dluhopisy	C.II.1.1.+C.II.1.2.	046		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	účty 241	047		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	účty 241	048		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 221, 231, 232	049		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	050	+61 801	+61 383
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	+2 210	+14 025
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	účty 322	052		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládaná osoba	účty 261	053		

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2024)
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv účty 362	054		
C.II.8.	Závazky ostatní C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	+532 366	+536 342
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům účty 364, 365, 366, 367, 368	056		+360
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci účty 249	057		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům účty 331, 333	058	+249	+33
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění účty 338	059	+2 027	+1 698
C.II.8.5.	Slát - daňové závazky a dotace účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	+870	+1 809
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní účty 389	061		+0
C.II.8.7.	Jiné závazky účty 372, 373, 377, 379	062	+529 220	+532 442
C.III.	Časové rozlišení pasiv C.III.1.+...+C.III.x	063		
C.III.1.	Výdaje příštích období účty 383	064		
C.III.2.	Výnosy příštích období účty 384	065		
D.	Časové rozlišení pasiv D.1.+...+D.x	066	+346	+433
D.1.	Výdaje příštích období účty 383	067	+301	+376
D.2.	Výnosy příštích období účty 384	068	+45	+57

Sestaveno dne: 18.4.2026	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: , stavební bytové družstvo	Ing. JURKÁČEK BRANISLAV, CSc.
Předmět podnikání: činnost účetních poradců, vedení účetnictví provádění staveb, jejich změn a odstraňování	ROLAND STROBLÍK
činnost obchodní a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona	

2.2 Výkaz zisku a ztráty

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY



k. 31.12.2025
 Od: 1.1.2025 Do: 31.12.2025

v tisících Kč

IČ 00047325

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

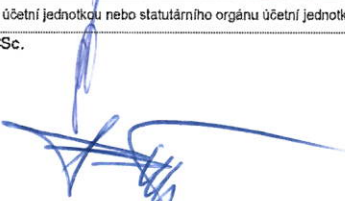
**Průkopník
 stavební bytové družstvo**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
 a místo podnikání, liší-li se od bydliště

**Foltýnová 1
 Brno-Bystřc
 635 00**

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období		
			sledovaném	(Rok 2024)	
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	účty 601, 602	001	+19 836	+19 880
II.	Tržby za prodej zboží	účty 604	002		
A.	Výkonová spotřeba	A.1.+...+A.x	003	+5 017	+5 900
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	účty 604	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	účty 601, 602, 603	005	+1 356	+1 346
A.3.	Služby	účty 611, 612, 613, 618	006	+3 661	+4 554
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	účty 681, 682, 683, 684	007		
C.	Aktivace (-)	účty 685, 686, 687, 688	008		
D.	Osobní náklady	D.1.+...+D.x	009	+51 905	+49 928
D.1.	Mzdové náklady	účty 621, 622, 623	010	+43 192	+41 427
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	D.2.1.+D.2.2.	011	+8 713	+8 501
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	účty 624, 625, 626	012	+8 130	+7 893
D.2.2.	Ostatní náklady	účty 627, 628	013	+583	+608
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	E.1.+...+E.x	014	+419	+15
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	E.1.1.+E.1.2.	015	+419	+281
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	účty 651, 657	016	+288	+281
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	účty 659	017	+131	
E.2.	Úpravy hodnot zásob	účty 659	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	účty 658, 659	019		-266
III.	Ostatní provozní výnosy	III.1.+...+III.x	020	+22 457	+21 737
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	účty 641	021		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	účty 642	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+22 457	+21 737
F.	Ostatní provozní náklady	F.1.+...+F.x	024	+1 028	+969
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	účty 641	025		
F.2.	Prodávý materiál	účty 642	026		
F.3.	Daně a poplatky	účty 631, 632, 638	027	+271	+332
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	účty 652, 654, 655	028		
F.5.	Jiné provozní náklady	účty 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 697	029	+757	+637
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I+II.+III.+...+III.x+IV.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-16 076	-15 195
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	IV.1.+...+IV.x	031		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládaná osoba	účty 661, 665	032		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	účty 661, 665	033		
V.	Náklady vynaložené na prodané podíly	účty 661	034		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	V.1.+...+V.x	035	+8 160	+8 620
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládaná osoba	účty 661, 665	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	účty 661, 665	037	+8 160	+8 620

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2024)
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem účty 581, 586	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x	039	+18 184	+18 310
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba účty 662, 665	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+18 184	+18 310
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti účty 574, 579	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x	043	+2	+3
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady účty 562	045	+2	+3
VII.	Ostatní finanční výnosy účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046		
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+632	+516
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+25 710	+26 411
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) .	049	+9 634	+11 216
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x	050	+2 093	+2 411
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+2 093	+2 411
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-) účty 592	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) -- - L.	053	+7 541	+8 805
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-) účty 596	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) -- - M.	055	+7 541	+8 805
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. I + II	056	+19 836	+19 880

Sestaveno dne: 18.4.2026	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma: stavební bytové družstvo účetní jednotky:	Ing. JURKÁČEK BRANISLAV, CSc.
Předmět podnikání: činnost účetních poradců, vedení účetnictví provádění staveb, jejich změn a odstraňování obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 2 3 živnostenský zákon	ROLAND STROBLÍK 

3 Příloha k roční účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31. 12. 2025

3.1 Základní údaje

Název: Průkopník, stavební bytové družstvo

Sídlo: Brno, Foltýnova 1, PSČ 635 00

IČ: 000 47325 **DIČ:** CZ00047325

Právní forma: družstvo

Spisová značka DrXXXIV 414, vedená Krajským soudem v Brně

Předmět podnikání:

- činnost účetních poradců, vedení účetnictví
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Rozvahový den: 31. 12. 2025

Okamžik sestavení účetní závěrky: 23. 4. 2026

Datum vzniku družstva: 5. 11. 1965

Kategorie účetní jednotky: malá účetní jednotka

Organizační struktura

Statutárním orgánem družstva je představenstvo, které rozhoduje ve všech věcech, pokud nejsou svěřeny do působnosti shromáždění delegátů, jménem představenstva jedná předseda představenstva. Předseda představenstva je současně předsedou družstva.

Předseda družstva řídí pracovní aparát družstva, který je rozdělen na úseky:

- úsek předsedy – řídí předseda družstva – 11 zaměstnanců
- úsek ekonomický – řídí ekonomický náměstek - 13 zaměstnanců
- úsek provozně technický – řídí provozně-technický náměstek - 13 zaměstnanců

Zásadní změny organizační struktury během uplynulého účetního období:

Ve funkci člena představenstva družstva skončil v důsledku úmrtí pan Zdeněk Mahelka, členem představenstva družstva byla zvolena paní Zora Grymová.

Členové statutárního a dozorčího orgánu k rozvahovému dni:

Představenstvo:

Předseda	Ing. Branislav Jurkáček, CSc.
Místopředseda	Roland Stroblík
Členové	Ing. Jaroslav Horký Mgr. Zdeňka Hromadová Roman Hrozek Zora Grymová Ing. Jiří Šimek RSDr. Jiří Blabla

Kontrolní komise:

Předseda	Jaromír Sláma
Místopředsedkyně	Ing. Vladimíra Nedvědová
Členové	Jiří Bauer Ing. Eva Rindová

3.2 Zaměstnanci družstva, osobní náklady

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období byl 37.

Zaměstnavatel přispívá zaměstnancům na penzijní připojištění se státním příspěvkem penzijnímu fondu a přispívá zaměstnancům na stravování 55 % z hodnoty jídla. Zaměstnancům byly poskytnuty zápůjčky, které pravidelně splácí.

3.3 Informace o aplikaci obecných účetních zásad, o použitých účetních metodách, způsobech oceňování a odpisování

Použité účetní zásady:

Účetnictví je vedeno v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, českými účetními standardy k vyhlášce č. 500/2002 Sb., vše v platném znění a vnitrodružstevními instrukcemi prostřednictvím výpočetní techniky.

Oceňování majetku

- ocenění cenných papírů a majetkových účastí – pořizovacími cenami
- ocenění hmotného majetku – pořizovacími cenami.

Odpisování

- odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku účetní jednotka sestaví ve vnitrodružstevní instrukci tak, že vycházela z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání
- u daňových odpisů je použita metoda rovnoměrných odpisů. Daňové a účetní odpisy nejsou shodné, daňové odpisy jsou o 261 858,- Kč vyšší než odpisy účetní. Drobný hmotný majetek, jehož pořizovací cena je vyšší než 20 tis. Kč se účtuje v souladu s vnitrodružstevní instrukcí na majetkový účet a odepisuje se po dobu 3–5 let, účetní a daňové odpisy jsou shodné, je postupováno podle § 24/2/v zákona o daních z příjmů. DHM v pořizovací ceně do 20 tis. Kč se účtuje jako zásoba, při vydání přímo do spotřeby na účet 501 – spotřeba materiálu
- drobný nehmotný majetek v pořizovací ceně 30 tis. – 60 tis. Kč se účtuje v souladu s vnitrodružstevní instrukcí na účet majetku a odepisuje se po dobu dvou let. Při pořizovací ceně do 30 tis. Kč je účtován přímo do nákladů na účet 518 – ostatní služby

Rezervy

Účetní rezerva je tvořena dle vnitropodnikové směrnice na nezaplacené další členské vklady na garážová stání Voroněžská 1a a na opravu správní budovy.

Časové rozlišení

Je účtováno v souladu s Českým účetním standardem.

Inventarizace

Byla provedena fyzická inventura, inventurní rozdíly nebyly zjištěny. Byla zpracována dokladová inventura.

Změny metodiky

Nedošlo ke změně metodiky.

Informace o odchylkách od metod podle § 7 odst. 5 ZoÚ

- na účtu 315 jsou účtovány náklady na služby související s nájmem (teplo, voda, el. energie apod.), tyto náklady jsou 1 × ročně vyúčtovány s přijatými zálohami
- na samostatném analytickém účtu 379 jsou účtovány závazky vůči vlastníkům a společenství vlastníků, neboť některá nemají zřízena vlastní účet
- opravy a údržba bytových domů ve vlastnictví družstva je účtováno na účet 511 se současným zápisem na účet MD 475 (čerpání dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice) a DAL 648.

3.4 Účetní výkazy

Součástí účetní závěrky jsou zpracované standardní výkazy v plném rozsahu a druhovém členění, tj. rozvaha a výkaz zisku a ztráty.

Finanční investice

- dlouhodobé majetkové cenné papíry:

k rozvahovému dni měla účetní jednotka v majetku podílové listy nemovitostního fondu v hodnotě 21 188 tis. Kč, krátkodobé cenné papíry (dluhopisy a směnky) v hodnotě 270 567 tis. Kč a dlouhodobé cenné papíry (dluhopisy a směnky) v hodnotě 93 170 tis. Kč.

Opravné položky – Pohledávky (v tis. Kč)

Opravná položka	Částka
Opravné položky konkurzní	0
Opravné položky daňové po splatnosti	0
Opravné položky k nevýznamným pohledávkám	0
Opravné položky účetní	273
Celkem	273

Rezervy (v tis. Kč)

Titul rezervy	Stav k 1.1.	Tvorba	Čerpání	Stav 31. 12.
Daňová rezerva	0	0	0	0
Účetní rezervy	5 772	0	0	5 772
Celkem	5 772	0	0	5 772

Úvěry a půjčky

Družstvo eviduje k 31. 12. 2025 následující úvěry (v tis. Kč)

	Počet úvěrů	Zůstatek Výše úvěru k 31.12.	Splatnost
MFČR	6	137	31.12.2032

- dlouhodobé bankovní úvěry: dlouhodobé investiční úvěry na družstevní bytovou výstavbu u Ministerstva financí ve výši 137 tis. Kč. V roce 2025 byly splaceny jistiny ve výši 66 tis. Kč.

Náklady

Struktura nákladů je uvedena ve Výkazu zisku a ztráty.

Výnosy (v tis. Kč)

	2025	2024	2023
Tržby z bytového hospodářství a poskytování služeb SV, nájem NP na byt. domech	17 617	17 576	18 263
Kotelny	0	0	41
Nájmy nebytových prostor – správa	2 221	2 213	2 121
Úroky a výnosy z fin. Investic	24 892	26 930	21 135
Správa družstva (vč. vnitropodnikových)	24 394	22 354	20 684
Celkem	69 124	69 073	62 244

3.5 Doplnující údaje

Pohledávky a dluhy po lhůtě splatnosti

- pohledávky po splatnosti z nájemného činí 400 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti z obchodního styku činí 1 070 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti celkem více než 90 dnů 1 000 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti celkem více než 365 dnů 800 tis. Kč
- dluhy po splatnosti činí 295 tis. Kč (pozastávky)

Krátkodobé pohledávky a dluhy ke společenstvím vlastníků, kde družstvo vykonává správu (z položky „jiné pohledávky“, „jiné dluhy“)

- pohledávky z titulu poskytnutých půjček společenství vlastníků:
- krátkodobé 28 038 tis. Kč
- dlouhodobé 6 887 tis. Kč
- závazky vůči společenstvím vlastníků 523 314 tis. Kč

Pronájem majetku

Byty a nebytové prostory ve vlastnictví družstva členům družstva i jiným fyzickým či právnickým osobám

Majetek zatížený zástavním právem nebo věcným břemenem

Zástavní právo ve prospěch Ministerstva financí České republiky k zajištění dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu u domů s nesplaceným investičním úvěrem

3.6 Přehled o peněžích a vlastním kapitálu

Finanční prostředky (v tis. Kč)

	K 31. 12. 2025	K 31. 12. 2024
Pokladna	358	453
Bankovní účet	79 680	73 176
Celkem	80 038	73 629

Vlastní kapitál (v tis. Kč)

	Běžné období	Přírůstky	Úbytky	Předchozí období
Základní kapitál (411)	2 647	0	36	2 683
- zapísovaný	50	0	0	50
- nezapísovaný	2 597	0	36	2 633
Rezervní fond (421)	43 595	8 700	0	34 896
Financování družstevní výstavby (413)	62 431	8 085	2 443	56 790
HV běžného účetního období	7 541	0	1 265	8 805
Vlastní kapitál celkem	116 214			103 174

Významné položky zvýšení nebo snížení u jednotlivých složek vlastního kapitálu

Úbytky financování družstevní výstavby představují převody bytů do vlastnictví a přírůstky vyjadřují splátky úvěrů, dodatečné členské podíly při financování technického zhodnocování majetku a převody pozemků od státu.

3.7 Úpravy informací za minulé účetní období ve výkazech, popřípadě odůvodnění neponechání nesrovnatelných informací

Údaje v minulém období jsou srovnatelné s údaji běžného období.

3.8 Podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí při převodu vlastnictví k nemovitostem

Podmínkou převodu jednotek do vlastnictví je neexistence závazků nabyvatele jednotky vůči původnímu vlastníkovi.

Sestaveno dne: 23. 4. 2026

Sestavil: Ing. Vladimír Krejčí, daňový poradce
Roland Stroblík, ekonomický náměstek

Schválil: Ing. Branislav Jurkáček, CSc., předseda představenstva
Roman Hrozek, člen představenstva

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature for Ing. Branislav Jurkáček and a smaller one for Roman Hrozek.

4 Výsledek hospodaření střediska správy družstva ke dni 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

procentuální plnění	100,0%	plán	skutečnost	% plnění
Náklady				
Spotřeba materiálu		500,00	457,30	91,5%
Elektrická energie		310,00	244,00	78,7%
vodné, stočné		90,00	77,80	86,6%
Plyn		550,00	551,10	100,2%
Opravy a údržba		900,00	946,60	105,2%
Služby spojů		500,00	395,20	79,0%
Náklady na reprezentaci		50,00	51,90	103,8%
Stravování zaměstnanců		210,00	213,40	101,6%
Výpočetní technika		800,00	744,10	93,0%
Ostatní služby		1 200,00	1 191,80	99,3%
Mzdové náklady		21 200,00	21 200,00	100,0%
Sociální a zdravotní pojištění		7 400,00	7 181,10	97,0%
Správci domů ve vlastnictví		2 100,00	2 091,60	99,6%
Daň z nemovitostí		110,00	78,60	71,5%
Poplatky (správní, soudní)		30,00	9,30	31,0%
Odpisy		300,00	287,70	95,9%
Cestovné		160,00	118,80	74,3%
Odměny funkcionářů		780,00	793,50	101,7%
Ostatní náklady		800,00	934,90	116,9%
Daň z příjmů právnických osob		1 500,00	2 093,40	139,6%
Náklady celkem		39 490,00	39 662,10	100,47%
Výnosy				
Poplatky na správu družstva		13 300,00	13 408,40	100,8%
Poplatky na správce domu		2 100,00	2 091,70	104,6%
Finanční operace		23 000,00	24 891,70	108,2%
Pronájem NP		2 250,00	2 221,10	98,7%
Poplatky za úkony		50,00	85,10	170,2%
Převody bytů		20,00	15,00	75,0%
Pokuty a penále		30,00	26,10	87,0%
Ostatní výnosy		3 900,00	4 359,00	111,8%
Výnosy celkem		44 650,00	47 098,10	105,5%
Hospodářský výsledek			7 436,00	

